

R O M Â N I A
JUDEȚUL NEAMȚ
MUNICIPIUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 74190 din 17.09.2026

privind aprobarea unor schimburi de terenuri

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ROMAN;

Examinând referatul de aprobare nr. 74193 din 17.09.2026 înaintat de către domnul Laurențiu-Dan Leoreanu – Primarul Municipiului Roman, precum și raportul comun de specialitate nr. 74752 din 18.09.2026 întocmit de către Direcției de Urbanism, Cadastru și Administrarea Teritoriului;

Văzând avizul de legalitate nr. _____ din _____.09.2026 al Secretarului general al municipiului Roman, avizul favorabil nr. ____ din _____.09.2026 al Comisiei pentru urbanism și administrarea teritoriului, precum și avizul favorabil nr. ____ din _____.09.2026 al Comisiei juridice;

Având în vedere:

- adresa nr. 65347 din 17.08.2026 înaintată de către domnul Ursu Constantin, prin care își exprima acordul cu privire la schimbul de terenuri.

Având în vedere:

• Art. 108, art. 354 și urm, art. 298, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul dispozițiilor art. 129, alin. 2, lit. „c” și alin. 6, lit „b”, ale art. 139, alin.2, ale art. 140, alin. 1, precum și ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1. (1) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 19.12 din 2026 al imobilului teren intravilan în suprafață de 521,00 mp, din acte 627,00 mp, situat în municipiul Roman, strada 8 Martie, nr. 45, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 63466, conform **anexa nr. 1** la prezenta;

(2) Se aprobă Raportul de evaluare nr. 19.11 din 2026 al imobilului teren intravilan în suprafață de 500,00 mp, situat în municipiul Roman, str. 13 Septembrie, FN, întocmit de evaluator ANEVAR Carmen Dancea, înscris în Cartea Funciară 57793 Roman, conform **anexa nr. 2** la prezenta;

Art.2. Se aprobă schimbul de teren între Municipiul Roman și domnul Ursu Constantin, părțile transferând dreptul de proprietate după cum urmează:

- Municipiul Roman predă către domnul Ursu Constantin, suprafața de 521,00 mp măsurat, 627 mp din acte, teren curți construcții, situat în mun. Roman, strada 8 Martie, nr. 45, identificată cu nr. cadastral 63466, înscrisă în CF nr. 63466, teren ce aparține domeniului privat al municipiului Roman conform anexei nr. 1 la HCL nr. 76, din 29/04/2026, evaluat la 85.000,00 lei conform raportului de evaluare din anexa 1 la prezenta;

- Domnul Ursu Constantin predă Municipiului Roman suprafața de 500,00 mp teren, curți construcții intravilan situat în mun. Roman, str. 13 Septembrie, FN, cu nr cadastral 57793, teren ce aparține domnului Ursu Constantin conform Actului de Vânzare-Cumpărare, autentificat sub nr. 1623 din 22.07.2003 de Notarul Public Gârbea Dumitru, evaluat la 81.000,00 lei conform raportului de evaluare din anexa nr. 2 la prezenta, plus diferența ce rezultă din evaluări în valoare de 4.000,00 lei, sumă ce va reprezenta sulta ce va fi achitată la data perfectării contractului de schimb.

Art. 3.(1) Se mandatează Primarul municipiului Roman, să reprezinte Municipiul Roman și să semneze în numele și pentru municipiul Roman, în fața notarului public, actul de schimb și actele de vânzare-cumpărare ce vor fi încheiate;

(2) Toate cheltuielile ocazionate de autentificarea acestor acte, vor fi suportate de municipiul Roman din bugetul local.

Art. 4. Secretarul General al municipiului Roman va comunica prezenta hotărâre autorităților și persoanelor interesate.

**Inițiator,
Primarul municipiului Roman
Laurențiu-Dan Leoreanu**

Raport de evaluare

Valoare de piață

**Teren 521 mp, str. 8 Martie, NR. 45, Roman
NC 63466 Roman,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

Utilizatori desemnați: Municipiul Roman

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării

Proprietatea evaluată este situată în municipiul **Roman**, **Str. 8 Martie, NR. 45**, județul Neamț și este reprezentată de un **teren intravilan cu suprafața de 521 mp**;

Evaluarea a fost realizată în vederea fundamentării unei operațiuni de schimb de terenuri inițiate de Municipiul Roman.

Principalele concluzii ale analizei

Factori cu influență favorabilă asupra valorii

- amplasare în intravilanul municipiului Roman;
- destinație de teren pentru curți-construcții;
- suprafață și configurație adecvate edificării unei locuințe individuale;
- formă regulată și topografie plană;
- existența tuturor utilităților edilitare în zonă (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale);
- vecinătatea locuințelor existente, ceea ce confirmă caracterul rezidențial al zonei;
- zona prezintă disponibilități pentru continuarea dezvoltării rezidențiale.

Factori cu influență nefavorabilă asupra valorii

- amplasare într-o zonă periferică aflată încă în proces de dezvoltare urbană;
- acces realizat prin drum neamenajat (balastat), inferior din punct de vedere funcțional unui drum modernizat;
- existența unor terenuri virane în vecinătatea imediată, care diminuează gradul de atractivitate al amplasamentului;
- nivel redus al amenajărilor domeniului public comparativ cu cartierele rezidențiale consolidate ale municipiului;

Metodologia evaluării

Valoarea proprietății a fost estimată prin **abordarea prin piață**, utilizând **metoda comparațiilor directe**, pe baza analizei proprietăților comparabile disponibile pe piața locală și a ajustării diferențelor privind caracteristicile juridice, economice și fizice.

Rezultatele evaluării

Valoarea de piață a terenului: 85.000 lei



Cuprins

1. IDENTIFICAREA RAPORTULUI	4
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
2.1 Clientul serviciului de evaluare	4
2.2 Destinatarii raportului	4
2.3 Proprietarul bunului evaluat	4
2.4 Bunul evaluat	4
2.5 Dreptul de proprietate evaluat	4
2.6 Utilizarea desemnată a evaluării:	4
2.7 Tipul valorii estimate	4
2.8 Data evaluării	4
2.9 Moneda evaluării:	4
2.10 Documentarea efectuată	4
2.11 Natura și amploarea investigațiilor	5
2.12 Ipoteze și condiții limitative	5
3. DECLARAȚIA EVALUATORULUI	6
4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	7
4.1 Amplasarea și zona	7
4.2 Situația juridică	7
4.3 Descrierea terenului	7
5. ANALIZA PIEȚEI	8
5.1 ANALIZA INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ	8
6. ANALIZA PROPRIETĂȚII	10
6.1 FACTORI CU INFLUENȚĂ FAVORABILĂ ASUPRA VALORII	10
6.2 FACTORI CU INFLUENȚĂ NEFAVORABILĂ ASUPRA VALORII	10
6.3 FACTORI CARE INFLUENȚEAZĂ VALOAREA	11
6.4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU)	11
6.5 FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	12
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	12
7.1 CADRUL METODOLOGIC AL EVALUĂRII	12
7.2 ALEGerea ABORDĂRIILOR	12
7.3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRIILOR - TEREN	13
7.4 RECONCILIAREA REZULTATELOR	17
8. CONCLUZII FINALE	18
ANEXE	19
Documentarea pieței	
Extras Carte Funciară	

1. Identificarea raportului

- Denumirea raportului : Raport evaluare teren 521 mp, Str. 8 Martie, nr. 45, Roman, NC 63466 Roman
- Numărul raportului: 19.12/2026
- Data evaluării: 17.07.2026
- Data inspecției: 17.07.2026
- Data raportului : 17.07.2026

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1 Clientul serviciului de evaluare

Clientul serviciului de evaluare este Municipiul Roman, județul Neamț.

2.2 Destinatarii raportului

Destinatarii raportului este Municipiul Roman.

2.3 Proprietarul bunului evaluat

Proprietarul bunului imobil este Municipiul Roman.

2.4 Bunul evaluat

Bunul evaluat este reprezentat de un teren în suprafața de 521 mp, situat în municipiul Roman, Str. 8 Martie, nr. 45, înscris în Cartea Funciară la numărul 63466 Roman.

2.5 Dreptul de proprietate evaluat

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra imobilului deținut de Ursu Constantin.

2.6 Utilizarea desemnată a evaluării:

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea fundamentării unei operațiuni de schimb de terenuri inițiate de Municipiul Roman. Prezentul raport are ca obiect exclusiv proprietatea evaluată, iar opinia asupra valorii a fost formulată independent, fără raportare la valoarea celeilalte proprietăți care face obiectul schimbului.

2.7 Tipul valorii estimate

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață**, astfel cum este definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025.

2.8 Data evaluării

Data evaluării este **17.07.2026**, aceasta reprezentând data la care opinia asupra valorii este valabilă.

2.9 Moneda evaluării:

Valoarea este estimată și exprimată în **lei (RON)**.

2.10 Documentarea efectuată

În vederea elaborării prezentului raport au fost analizate documentele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, respectiv:

- Extrasul de Carte Funciară nr. 63466 Roman;

La data de 17.07.2026, evaluatorul a efectuat inspecția proprietății, în prezența unui reprezentant al Municipiului Roman, fiind examinate atât caracteristicile imobilului evaluat, cât și împrejurimile și zona în care acesta este amplasat.

Documentarea privind piața imobiliară s-a realizat prin identificarea și analiza ofertelor de vânzare disponibile pe platforme de specialitate și prin discuții cu reprezentanții autorității contractante referitoare la particularitățile pieței locale.

Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. Datele provenite din ofertele de vânzare au fost utilizate cu discernământ profesional, ținând seama de diferențele existente între prețurile solicitate și cele care pot fi obținute efectiv în cadrul tranzacțiilor.

La raport sunt anexate documentele relevante utilizate în procesul de evaluare, respectiv extrasul de carte funciară, ofertele de piață analizate, fotografii ale proprietății și celelalte documente considerate necesare fundamentării concluziilor.

2.11 Natura și amploarea investigațiilor

Investigațiile întreprinse au fost adecvate utilizării desemnate a evaluării și au inclus:

- analiza documentelor juridice și cadastrale puse la dispoziție de client;
- inspecția proprietății, cu identificarea caracteristicilor fizice relevante pentru evaluare;
- analiza amplasamentului și a vecinătăților;
- documentarea pieței imobiliare specifice și identificarea proprietăților comparabile disponibile;
- analiza comparabilității informațiilor colectate și efectuarea ajustărilor considerate necesare pentru fundamentarea valorii.

Evaluatorul nu a efectuat verificări privind situația juridică dincolo de documentele puse la dispoziție.

2.12 Ipoteze și condiții limitative

Evaluarea a fost realizată pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului, considerate credibile și suficiente pentru utilizarea desemnată a raportului.

S-a presupus că dreptul de proprietate este valabil constituit și că nu există sarcini, vicii ascunse sau alte restricții, altele decât cele evidențiate în documentele analizate, care să influențeze semnificativ valoarea proprietății.

Opinia asupra valorii este valabilă exclusiv la data evaluării și în condițiile pieței existente la acea dată. Modificările ulterioare ale condițiilor economice, juridice sau ale pieței imobiliare pot influența valoarea proprietății.

Raportul a fost întocmit exclusiv pentru utilizarea desemnată și destinarii identificați în capitolul 2, neputând fi utilizat în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului.

3. Declarația evaluatorului

Subsemnata, **Dancea Carmen**, evaluator autorizat ANEVAR, declar pe propria răspundere că prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025, a Codului de etică al profesiei și a principiilor de independență, obiectivitate și competență profesională.

Declar că:

- informațiile și analizele prezentate în raport sunt, după cunoștințele mele, reale și corecte, fiind fundamentate pe documentele puse la dispoziție, pe constatările efectuate cu ocazia inspecției și pe informațiile de piață disponibile la data evaluării;
- concluziile privind valoarea exprimă opinia mea profesională, formulată exclusiv în limitele ipotezelor, condițiilor limitative și utilizării desemnate a evaluării;
- nu am niciun interes prezent sau viitor asupra proprietății evaluate și nu există împrejurări care să îmi afecteze independența, imparțialitatea sau obiectivitatea profesională;
- onorariul aferent serviciului de evaluare nu este condiționat de valoarea estimată, de rezultatul evaluării sau de realizarea unei tranzacții;
- am efectuat personal inspecția proprietății și coordonarea întregului proces de evaluare;
- prezentul raport a fost întocmit exclusiv pentru utilizarea desemnată și pentru destinatarii identificați în capitolul „Termenii de referință ai evaluării”, neputând fi utilizat în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. În situațiile în care informațiile de piață au provenit din oferte publice, acestea au fost interpretate prin exercitarea raționamentului profesional și prin aplicarea ajustărilor considerate adecvate.

Instrumentele digitale pot sprijini procesul de documentare, organizare și redactare a informațiilor, însă concluzia privind valoarea estimată rezultă exclusiv din analiza evaluatorului, din interpretarea critică a datelor și din exercitarea raționamentului profesional, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025.

Prezentul raport reprezintă o opinie profesională asupra valorii de piață a proprietății evaluate la data evaluării și nu constituie o garanție privind realizarea unei tranzacții la valoarea estimată.

În vecinătatea proprietății există atât case de locuit, cât și teren viran.



5. Analiza pieței

Proprietatea evaluată este amplasată în municipiul Roman, în partea de nord a localității, într-o zonă cu funcțiune preponderent rezidențială, aflată în proces de extindere și consolidare urbană. Zona este caracterizată prin locuințe individuale, terenuri libere de construcții și o densitate redusă a dezvoltării comparativ cu cartierele rezidențiale consacrate ale municipiului.

Piața terenurilor intravilane pentru locuințe individuale se caracterizează prin existența unei oferte constante, însă cu un număr redus de tranzacții publice confirmate. Nivelul prețurilor este influențat în mod determinant de amplasament, calitatea accesului rutier, gradul de urbanizare al zonei, existența utilităților și dimensiunea terenului.

În zonele periferice sau aflate în dezvoltare, precum cea în care este situată proprietatea evaluată, valorile unitare sunt, în general, inferioare celor întâlnite în cartierele rezidențiale consolidate, diferențele fiind determinate în principal de nivelul amenajărilor publice, calitatea infrastructurii și gradul de ocupare a terenurilor din vecinătate.

Pentru estimarea valorii au fost analizate oferte de vânzare privind terenuri intravilane din municipiul Roman cu caracteristici similare din punct de vedere al destinației, suprafeței și amplasamentului. Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. În lipsa unor informații suficiente privind tranzacții recente confirmate, analiza s-a bazat pe oferte de piață, ajustate pentru a reflecta diferențele dintre proprietatea evaluată și proprietățile comparabile.

Rezultatele analizei indică un nivel unitar al valorii compatibil cu terenurile rezidențiale situate în zone periferice ale municipiului, cu acces și utilități similare, fără a evidenția particularități care să justifice o abatere semnificativă față de nivelul general al pieței pentru acest segment.

5.1 Analiza informațiilor de piață

Analiza ofertelor disponibile la data evaluării indică terenuri cu suprafețe variind de la aproximativ **300 mp până la peste 20.000 mp**. Prețurile unitare se situează într-un interval relativ larg, determinat de caracteristicile terenurilor:

- loturi mici pentru locuințe: aproximativ **30 – 70 €/mp**;
- loturi rezidențiale de dimensiuni medii: aproximativ **20 – 40 €/mp**;
- terenuri intravilane de suprafață mare: aproximativ **8 – 20 €/mp**.

Valorile sunt influențate de:

- amplasament (central/median/periferic);
- acces (drum asfaltat, acces indirect);
- utilități;
- suprafața terenului;
- forma și posibilitatea de utilizare.

Se constată că:

- Analiza se bazează pe informații de piață disponibile la data evaluării, considerate suficiente pentru conturarea nivelului valorilor.;
- informațiile privind prețurile efective de tranzacționare nu sunt publice;
- analiza se bazează preponderent pe prețuri de ofertă, ajustate corespunzător.

Cu toate acestea: **ofertele identificate sunt considerate suficiente și reprezentative pentru conturarea unui interval de valori, fiind coroborate cu experiența evaluatorului și cu analize anterioare ale pieței locale.**

Ofertele de vânzare identificate sunt centralizate în următoarea Grilă a datelor de piață:

Grila datelor de piață

	Localizare teren intravilan Roman	Suprafața (mp)	Preț (euro)	Preț (euro/mp)	Descriere	Sursa	Tel.
1	str. Moldovei	400	57.521	143,75	Autorizație de construire emisă (casă parter), utilități la limită, deschidere 17 m.	OLX	076 634 4467
2	Str. Miron Costin	561	63.000	112,30	Utilități (gaz/apă/canal/electricitate), autorizație + proiect casă (conform descrierii), langa NC 55416, colt cu str Petru Rares, necesita demolare	OLX	
3	Str. Cucutei	450	16.000	35,56	2 loturi x 450 mp; menționează posibil 900 mp total 30000euro, langa biserica.	OLX	077 138 9448
5	Langa str Ocnitei	521	19.000	38,00	Front stradal 20 m; POT 1%, CUT 1.5 (conform anunt).NC 53913	Imobiliare.ro	0747171753
10	Cartier Bălcescu	521	14.900	29,80	Vand terenuri in BalcescuZona YRY Residence, loturi de 521mp, 30 euro/mp	OLX	
(B) 13	Cartier Balcescu	822	33.521	40,75	822 mp intravilan, deschidere pe doua laturi , utilitati	OLX	0737526061
14	Cartier Balcescu	521	17.521	35,00	loc de casă 521 mp, deschidere 20m, utilitati	OLX	0737526061
(C)1 5	Cartier Balcescu, stre Islazului	521	22.000	44,00	loc de casă 521 mp.intre case deschidere 12m, utilitati	OLX	0737526061
16	Cartier Balcescu	1165	30.000	25,75	1.165 mp zona Nicolae Bălcescu, intre case, utilitati	OLX	0737526061

17	Cartier Balcescu	1111	30.000	27,00	1.111 mp Bălcescu, deschidere 46m	OLX	
(A) 18	Zona Primăverii	330	11.900	36,06	teren 330 mp zona Primăverii, deschidere 18m, asfalt, utilitati	OLX	0767873868
19	La Veterani	521	16.521	33,00	'Teren intravilan – Roman, Zona La Veterani', utilitati	OLX	0732856297
20	margine	401	29.521	73,57	Teren Roman 401 mp cu o temelie turnata si proiect, e periferic, deschidere 13m	OLX	
22	Cartier Balcescu	1111	28.800	25,92	Teren intravilan Roman 1.111 mp, deschidere 47m	OLX	
(D) 26	Cartier Balcescu	952	36.000	37,82	Teren pentru casă 952 mp, Teren de 952 mp cu lățime 15.5 metri - Str. Bogdan Dragoș, nr. 187A Terenul se învecinează cu Școala gimnazială "Carol I" și se află peste drum de supermarketul PROFI de pe strada Bogdan Dragoș. bransamente la utilități.	OLX	0745556144
27	Cordun	300	22.000	73,33	loc de casa, la strada principala, utilitati	OLX	
31	Mariko	2521		25,00		OLX	
33		2267	70.000	31	probabil cr el, in 2025 a fost cu 60000euro	Romim o	0766240570
34	Strand	1000	100.000	100	teren liber, deschidere 15m, zona strand		0766747955

Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. Datele provenite din ofertele de vânzare au fost interpretate ținând seama de faptul că reprezintă prețuri solicitate, susceptibile de negociere, și nu valori confirmate prin tranzacții.

6. Analiza proprietății

6.1 Factori cu influență favorabilă asupra valorii

Proprietatea prezintă următoarele caracteristici favorabile:

- amplasare în intravilanul municipiului Roman;
- destinație de teren pentru curți-construcții;
- suprafață și configurație adecvate edificării unei locuințe individuale;
- formă regulată și topografie plană;
- existența tuturor utilităților edilitare în zonă (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale);
- vecinătatea locuințelor existente, ceea ce confirmă caracterul rezidențial al zonei;
- zona prezintă disponibilități pentru continuarea dezvoltării rezidențiale.

6.2 Factori cu influență nefavorabilă asupra valorii

Posibilitățile de valorificare ale proprietății sunt influențate de următoarele caracteristici restrictive:

- amplasare într-o zonă periferică aflată încă în proces de dezvoltare urbană;
- acces realizat prin drum neamenajat (balastat), inferior din punct de vedere funcțional unui drum modernizat;

- existența unor terenuri virane în vecinătatea imediată, care diminuează gradul de atractivitate al amplasamentului;
- nivel redus al amenajărilor domeniului public comparativ cu cartierele rezidențiale consolidate ale municipiului;

6.3 Factori care influențează valoarea

Valoarea proprietății este influențată de amplasarea în cartier rezidențial, configurația regulată, topografia plană, existența accesului auto și a utilităților.

Factorii care diminuează atractivitatea terenului sunt amplasarea periferică, accesul din drum neamenajat.

Categoria de folosință înscrisă în cartea funciară nu a fost analizată exclusiv din perspectiva denumirii cadastrale, ci prin raportare la utilitatea economică efectivă a terenului și la modul în care aceasta este percepută de participanții pe piață.

6.4 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) se referă la alternativa de utilizare a proprietății din diferite variante posibile.

Conform definiției conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă utilizarea unui activ care este: **posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar**, și care conduce la **valoarea maximă a acestuia**, din perspectiva unui participant de pe piață.

Posibilitatea fizică

Terenul are o suprafață de 521 mp, formă regulată și topografie plană, caracteristici care permit edificarea unei construcții în condiții normale de exploatare. Amplasamentul beneficiază de acces rutier prin drum neamenajat și de existența utilităților edilitare în zonă, nefiind identificate limitări fizice semnificative care să împiedice dezvoltarea proprietății.

Permisibilitatea legală

Conform documentației puse la dispoziție și categoriei de folosință, terenul este situat în intravilanul municipiului Roman și este încadrat la categoria arabil. Categoria de folosință înscrisă în cartea funciară nu împiedică edificarea construcțiilor, întrucât terenul este situat în intravilan, iar analiza utilizării s-a realizat în raport cu reglementările urbanistice și cu utilizarea economică probabilă. Nu au fost identificate restricții cunoscute care să împiedice utilizarea terenului pentru dezvoltarea unei funcțiuni rezidențiale, cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile.

Fezabilitatea financiară

În zona analizată există cerere pentru terenuri destinate construirii de locuințe individuale, iar proprietatea prezintă caracteristici compatibile cu acest segment de piață. Deși amplasarea într-o zonă aflată în dezvoltare și accesul prin drum neamenajat influențează nivelul valorii, acestea nu afectează fezabilitatea unei investiții rezidențiale.

Maximizarea valorii

Având în vedere amplasamentul, caracteristicile fizice, destinația urbanistică și condițiile pieței locale, cea mai bună utilizare a proprietății este **menținerea destinației de teren pentru construcții și edificarea unei locuințe individuale, cu amenajările aferente**. Această utilizare este posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar și conduce la valoarea maximă a proprietății în condițiile existente la data evaluării.

Concluzia asupra CMBU

În opinia evaluatorului, **cea mai bună utilizare a proprietății este utilizarea sa ca teren intravilan destinat construirii unei locuințe individuale**, utilizare care îndeplinește cumulativ criteriile de posibilitate fizică, permisivitate legală, fezabilitate financiară și productivitate maximă.

6.5 Factori de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

La data evaluării nu au fost identificate informații privind existența unor contaminări ale terenului, restricții de mediu sau alte riscuri ecologice care să influențeze în mod semnificativ valoarea proprietății.

Din punct de vedere social, proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială, utilizarea actuală fiind compatibilă cu funcțiunile existente în vecinătate.

În ceea ce privește factorii de guvernanță, evaluatorul nu a identificat restricții administrative sau juridice suplimentare, altele decât cele prezentate în raport, care să influențeze valoarea proprietății.

În opinia evaluatorului, factorii ESG analizați nu exercită o influență distinctă asupra valorii estimate, efectele acestora fiind deja reflectate în analiza pieței și în estimarea valorii.

7. Evaluarea proprietății

7.1 Cadrul metodologic al evaluării

Prezentul raport a fost elaborat în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025**, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), precum și cu cerințele aplicabile tipului de valoare estimat și utilizării desemnate a evaluării.

În procesul de evaluare au fost analizate cele trei abordări consacrate de standarde:

- abordarea prin comparația vânzărilor;
- abordarea prin cost;
- abordarea prin venit.

Aplicabilitatea fiecărei abordări a fost analizată în raport cu natura proprietății evaluate, scopul evaluării și disponibilitatea informațiilor de piață, fiind utilizate numai acele metode care permit obținerea unei estimări credibile și fundamentate a tipului de valoare solicitat.

7.2 Alegerea abordărilor

Abordarea prin piață –Metoda comparațiilor directe

Abordarea prin piață a fost considerată cea mai adecvată pentru evaluarea terenului, întrucât proprietatea aparține categoriei de active pentru care comportamentul participanților la piață este determinat în principal prin comparația cu alte proprietăți similare oferite spre vânzare sau tranzacționate în aceeași piață.

În vederea aplicării acestei abordări au fost identificate și analizate informații privind terenuri intravilane comparabile existente pe piața locală și în localitățile învecinate. Având în vedere specificul pieței imobiliare din Municipiul Roman, caracterizată printr-un număr redus de tranzacții și de oferte pentru terenuri cu suprafețe apropiate de cea evaluată, au fost utilizate cele mai relevante comparabile disponibile. Diferențele existente între proprietatea evaluată și proprietățile comparabile au fost analizate și reflectate prin ajustări fundamentate pe raționamentul profesional al evaluatorului.

În cadrul analizei comparative au fost avute în vedere, după caz, drepturile de proprietate transmise, condițiile tranzacției, condițiile de piață, localizarea în cadrul pieței, poziționarea în localitate, accesibilitatea, existența utilităților, categoria de folosință, dimensiunea și funcționalitatea economică a terenului, configurația, topografia, calitatea vecinătăților și cea mai bună utilizare (CMBU).

În cazul proprietății evaluate, terenul are o suprafață de 521 mp și a fost analizat ca teren liber, conform obiectului evaluării.

În analiza comparativă, poziționarea în localitate și calitatea vecinătăților au fost tratate ca elemente distincte de comparație. Poziționarea reflectă amplasarea proprietății în structura localității (zonă centrală, mediană sau periferică), în timp ce vecinătățile exprimă influența imediată a proprietăților și amenajărilor învecinate, precum și a eventualilor factori favorabili sau

restrictivi de mediu (funcțiuni compatibile, cursuri de apă, zone cu potențial de inundabilitate, surse de disconfort etc.).

Ajustările aplicate reflectă contribuția estimată a fiecărei caracteristici la formarea valorii, fără a conduce la denaturarea comparabilității proprietăților analizate.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost nu este aplicabilă pentru estimarea valorii terenului ca activ distinct, întrucât terenul nu poate fi reprodus sau înlocuit printr-un cost de construire.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit nu a fost aplicată, deoarece terenul nu generează venituri de piață independente care să permită estimarea credibilă a valorii prin capitalizarea sau actualizarea unor fluxuri de numerar. De asemenea, scopul evaluării nu justifică utilizarea acestei abordări.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății și informațiile de piață disponibile, evaluatorul apreciază că **abordarea prin piață, aplicată prin metoda comparațiilor directe, reprezintă cea mai relevantă și credibilă metodă pentru fundamentarea valorii proprietății evaluate.**

7.3 Abordarea prin comparația vânzărilor - Teren

Din ofertele identificate și centralizate în Grila datelor de piață s-au selectat acele comparabile care au caracteristicile cât mai apropiate de terenul de evaluat. Celelalte informații de piață au fost utilizate pentru înțelegerea pieței și verificarea nivelului general al valorilor.

Pe piața locală au fost identificate un număr relativ redus oferte de terenuri comparabile, motiv pentru care au fost selectate cele mai apropiate proprietăți disponibile, diferențele dintre acestea și terenul evaluat fiind reflectate prin ajustări.

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A – ofertă de vânzare teren intravilan Roman, zona str. Primăverii, 330mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, deschidere la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 11900euro, respectiv 36 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe storia.ro.

Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, 822mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, deschidere la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 33521euro, respectiv 41 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe storia.ro

Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, str. Islazului, 521mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, între case, deschidere 12m la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 22000euro, respectiv 44 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe storia.ro.

Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, str. Bogdan Dragoș, 952mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, stradă asfaltată, plan, lângă școală și unități comerciale și de prestări servicii, pret de ofertă 36000euro, respectiv 38 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe storia.ro.

Pentru procesul de evaluare s-au selectat elementele de comparație adecvate situației prezente și unitatea de comparație :

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, caracteristicile terenului – localizarea în cadrul pieței, poziționarea în localitate, accesul rutier, utilitățile, categoria de folosință, suprafața, configurația terenului, topografie, vecinătăți.

Unitatea de comparație utilizată este **prețul în euro pe metru pătrat.**

Analiza ajustărilor

În procesul de evaluare, prețurile ofertelor selectate au fost ajustate pentru diferențele identificate între proprietățile comparabile și terenul evaluat, astfel încât să reflecte caracteristicile specifice ale acestuia.

Având în vedere volumul redus al tranzacțiilor confirmate și lipsa unui număr suficient de proprietăți comparabile care să difere printr-o singură caracteristică relevantă, piața analizată nu permite aplicarea credibilă a analizei pe perechi de date pentru cuantificarea ajustărilor. În aceste condiții, ajustările au fost fundamentate prin analiza comparativă a informațiilor de piață disponibile, prin interpretarea comportamentului probabil al participanților la piață și prin exercitarea raționamentului profesional al evaluatorului, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025.

În lipsa unor informații suficiente privind tranzacțiile confirmate, evaluatorul a utilizat oferte de vânzare, apreciind că acestea reprezintă cea mai relevantă sursă de informații disponibilă pentru segmentul de piață analizat. Evaluatorul a luat în considerație o marjă de negociere de 5%, apreciată ca reprezentativă pentru segmentul de piață analizat și aplicată uniform tuturor ofertelor. Aplicarea aceleiași marje tuturor comparabilelor nu influențează comparabilitatea relativă a acestora.

Ajustările au fost grupate în două categorii:

- ajustări pentru elemente specifice tranzacției;
- ajustări pentru caracteristicile proprietății.

Ajustări pentru elementele tranzacției

Nu au fost necesare ajustări privind **drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuieli necesare după cumpărare și condițiile de piață**, întrucât comparabilele au fost apreciate ca fiind similare proprietății evaluate din punctul de vedere al acestor elemente.

Ajustări pentru caracteristicile proprietății

Localizarea în cadrul pieței

Toate comparabilele sunt în zone cu destinație rezidențială, similar terenului evaluat. Nu se aplică ajustări.

Poziționare în cadrul localității/vecinătăți

Ajustarea pentru amplasament și vecinătăți reflectă diferențele privind calitatea mediului înconjurător și integrarea urbană. Proprietatea evaluată are în vecinătăți terenuri virane neîntreținute, aspect general de periferie, comparativ cu amplasamentele comparabile situate în zone rezidențiale cu mediu curat, aspect îngrijit, populație stabilizată. Se aplică ajustare negativă de 5%, respectiv 10%. Comparabila D beneficiază de vecinătăți superioare terenului evaluat, prin proximitatea unei unități de învățământ și a unor funcțiuni comerciale, motiv pentru care ajustarea pentru vecinătăți este mai mare decât în cazul celorlalte comparabile.

Accesul rutier

Accesul influențează atractivitatea și utilizarea terenurilor. Comparabilele beneficiază de acces direct din drumuri asfaltate, fiind superioare terenului evaluat la care accesul se face dintr-o stradă neamenajată. Diferența de atractivitate estimată pentru piața analizată justifică ajustările aplicate.

Utilitățile

Comparabilele și terenul evaluat au acces toate utilitățile urbane, nu se impun ajustări.

Categoria de folosință

Categoria de folosință înscrisă în cartea funciară nu a fost analizată exclusiv din perspectiva denumirii cadastrale, ci prin raportare la utilitatea economică efectivă a terenului și la modul în care aceasta este percepută de participanții pe piață. Nu sunt necesare ajustări.

Dimensiune/funcționalitate economică

Comparabilele au suprafețe apropiate, similare d.p.d.v. al utilității economice cu terenul evaluat. Nu se aplică ajustări.

Configurația terenului

Terenul evaluat are o configurație regulată, este compact, comparabilele fiind similare. Nu se aplică ajustări.

Topografie

Relieful comparabilelor este similar cu al terenului evaluat și nu justifică ajustări.

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren str. 8 Martie, nr. 45, Roman	Teren Roman, zona str Primaverii	Teren Roman, cu cartier N Balcescu	Teren Roman, str. Islazului	Teren Roman, str. Bogdan Dragos
Preț de ofertă (euro)		11.900	33.500	22.000	36000
Preț unitar de ofertă (euro)		36	41	44	38
Marja de negociere (euro)		595	1.675	1.100	1.800
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	521	330	822	500	952
Preț de vânzare (euro)		11.305	31.825	20.900	34.200
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92
Ajustări specifice tranzacționării					
<i>Drept de proprietate transmis</i>	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92
<i>Condiții de finanțare</i>	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92
<i>Condiții de vânzare</i>	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92
<i>Cheltuieli necesare după cumpărare</i>	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92
<i>Condiții de piață (data)</i>	17.07.2026	similar	similar	similar	similar

tranzacției/ofertei)					
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92
Ajustări privind caracteristicile proprietății					
Localizare în cadrul pieței	Roman, str. 13 Septembrie	Roman, zona str Primaverii	Roman, cartier N Balcescu	Roman, str. Islazului	Roman, str. Bogdan Dragos
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Poziționare în cadrul localității/vecinatati	aspect de periferie, terenuri virane neîngrijite	vecinatati case de locuit	vecinatati case de locuit	vecinatati case de locuit	in vecinatate case, scoala, unitati comerciale
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-10%
Ajustare (euro/mp)		-1,71	-1,94	-2,09	-3,59
Acces rutier	strada balastata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (euro/mp)		-1,71	-1,94	-2,09	-1,80
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Categorie de folosință	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	521	330	822	500	952
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Configurație teren	compact, formă regulată	compact, formă regulată	compact, formă regulată	compact, formă regulată	compact, formă regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-10%	-10%	-10%	-15%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-3,43	-3,87	-4,18	-5,39
Preț ajustat (euro/mp)		31	36	38	31
Ajustare totală netă (euro/mp)		-3,43	-3,87	-4,18	-5,39
Ajustare totală netă (%)		-10%	-10%	-10%	-15%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		3,43	3,87	4,18	5,39
Ajustare totală brută absolută (%)		10%	10%	10%	15%
Valoare unitară de piață (euro/mp)		31,0			
Curs euro/mp 17.07.2026	5,2429				
Valoare de piață teren la 17.07.2026 (lei) (rotunjit)		85000			

Nivelul ajustărilor aplicate reflectă particularitățile pieței locale și disponibilitatea redusă a proprietăților comparabile. Existența unor ajustări relativ mai ridicate pentru anumite elemente nu reprezintă o diminuare a credibilității analizei, ci consecința diferențelor fizice și funcționale dintre proprietatea evaluată și cele mai relevante comparabile disponibile pe piață.

7.3.1 Analiza rezultatelor și selectarea valorii

Aplicarea ajustărilor asupra proprietăților comparabile a condus la valori unitare ajustate cuprinse între **31 euro/mp și 38 euro/mp**.

Dispersia relativ redusă a valorilor obținute indică un nivel adecvat de coerență a rezultatelor, în contextul pieței locale caracterizate printr-un număr limitat de tranzacții și ofertări relevante. Diferențele dintre valorile ajustate sunt reduse și reflectă în principal particularitățile de amplasare și acces ale proprietăților analizate, fără a indica existența unor valori atipice. Cele două valori de 31 €/mp provin din comparabile diferite, A și D, ceea ce confirmă convergența concluziei și susține selectarea valorii unitare estimate. Mai mult decât atât comparabila A prezintă cel mai ridicat grad de similitudine din punctul de vedere al amplasării în cadrul pieței, fiind situată în aceeași zonă rezidențială cu proprietatea evaluată. Gradul ridicat de similitudine este susținut și de ajustarea totală brută cea mai mică aplicată acestei comparabile.

Având în vedere:

- gradul de comparabilitate al proprietăților selectate;
- consistența rezultatelor obținute;
- caracteristicile terenului evaluat;
- experiența evaluatorului privind piața terenurilor din municipiul Roman,

se apreciază că **valoarea unitară de 31 euro/mp** reprezintă concluzia profesională privind valoarea de piață a proprietății la data evaluării, în condițiile informațiilor disponibile și ale ipotezelor prezentului raport.

7.3.2 Fundamentarea analizei comparative

Analiza comparativă se bazează pe proprietăți comparabile situate în aceeași zonă de piață și cu caracteristici similare proprietății evaluate. Ajustările aplicate urmăresc reflectarea diferențelor relevante dintre proprietăți și sunt fundamentate pe raționamentul profesional al evaluatorului. Valorile ajustate obținute prezintă un grad bun de convergență, ceea ce susține selectarea unei valori unitare reprezentative pentru proprietatea evaluată. Concluzia evaluării nu reprezintă determinarea unei valori exacte, ci estimarea celei mai probabile valori, în condițiile informațiilor și datelor de piață disponibile la data evaluării.

7.4 Reconcilierea rezultatelor

Estimarea valorii s-a realizat prin abordarea prin piață, utilizând metoda comparației directe, apreciată ca fiind cea mai relevantă pentru acest tip de proprietate și pentru utilizarea desemnată a evaluării.

Rezultatele obținute prezintă un grad ridicat de convergență, iar analiza comparativă a permis cuantificarea principalelor diferențe dintre proprietatea evaluată și terenurile comparabile.

Nu s-a utilizat media aritmetică a valorilor ajustate, deoarece fiecare comparabilă prezintă un grad diferit de similitudine cu proprietatea evaluată. Valoarea selectată exprimă concluzia profesională rezultată din analiza comparativă și din aprecierea relevanței fiecărei comparabile.

În baza analizei efectuate și a raționamentului profesional, evaluatorul concluzionează asupra unei valori unitare de **31 euro/mp**, corespunzătoare unei valori de piață a terenului de: **85.000 lei (rotunjit)**.

8. Concluzii finale

Prezentul raport a avut ca obiect estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață de **521 mp**, identificat prin numărul cadastral **63466**, aparținând domeniului privat al Municipiului Roman, în vederea fundamentării unei tranzacții de schimb inițiată de Municipiul Roman.

Evaluarea a fost realizată prin abordarea prin piață, utilizând metoda comparațiilor directe. În formularea concluziei au fost avute în vedere amplasarea proprietății în intravilanul Municipiului Roman, accesul la teren și prezența utilităților urbane la limita de proprietate, suprafața și posibilitățile de utilizare, precum și limitările generate de amplasamentul periferic și de accesul prin drum neamenajat.

În baza analizelor efectuate, **valoarea de piață a terenului la data de 17.07.2026 este de**

85.000 lei.

(rotunjit, la cursul BNR de 5,2429 lei/euro).

În opinia evaluatorului, valoarea estimată reprezintă concluzia profesională privind valoarea de piață a proprietății la data evaluării, în condițiile informațiilor disponibile și ale ipotezelor prezentului raport.

**Evaluator autorizat,
Ing. Dancea Carmen**



Anexe

Documentarea pieței Oferte de vânzare terenuri

Comparabila A- oferta 18

Teren Roman, 330mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzcRK.html>, informații la tel. 0767873868

storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzcRK

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plan Work Casa Auto Travel



Toate imaginile (1)

Teren 330 mp zona primaverii

11900 € 36 €/m²

Roman, Neară

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	330 m ²
Tip teren:	de construcție
Utilizator:	oțelărie
Construcție:	Gea Informații
Grăd:	da
Tip acces:	☒ asfaltat ☒ pavat
Împrejurimi:	Vezi Informații

Rovidae SRL

Rovidae SRL

0767873868

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autorul anunțului nu primește feedback pentru a permite interacțiuni. Adresa de contact este: S.C. OUV Online Services S.R.L. (Scrieți) [contact](#)

Trimite mesajul

Tip acces:

☒ asfaltat
☒ pavat

Împrejurimi:

Vezi Informații

Medii:

☒ electricitate
☒ gaz
☒ canalizare
☒ telefon
☒ apă curentă

Tip vânzare:

acumție

Publicitate

Allianz Titic Asigurare Pentru Casa ta

Descriere

Teren de vânzare în Roman
Zona Primaverii
Suprafață 330 mp cu deschidere de 16 m la preț de 10950 euro/h pentru CASH
Pentru alte oferte, programări și vizionări la ACORD IMOBILIAR ROMÂN

Publicitate

Re/incep la mări în Piatra
Shaping City Partners

Publicitate

Calculatoare de imprumut 100%

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății

11900 EUR

Selectați valoarea

Comparabila B- oferta 13

Teren Roman, 822mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-822-mp-teren-intravilan-33-521-euro-IDExid.html>, informații la tel. 0737526061.

storia.ro

De vânzare 822 mp teren intravilan, ST 300 curent

33 500 € - 41 €/m²

Roman, Neamț

Teren de vânzare

Suprafață utilă	527 m ²
Partener	1000 m ²
Cușinerie	1000 m ²
Dimensiuni	1000 m ²
Stare	1000 m ²

Agente Imobiliare Acasa

0737526061

Apune

Empre

40

Număr de telefon

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul d-voastră.

Genul: fără informații

Tipul terenului: fără informații

Împrejurimi: fără informații

Modul: fără informații

Tipul vânzătorului: agent

Publicitate

Adrian Timac

Adresa pentru casa ta

Descriere

De vânzare teren intravilan (loc de pășă) cu suprafață de 822mp, cu dubla deschidere A2 (m²) și A17 (m²), situat în Roman, zona Cartierului Nicolae Bălcescu.

Preț: 33.500 € (poziție negociabilă)

Detalii la:

Contactați: Pacsa Imobiliare

Agente Imobiliare Acasa

ID: 168101

Raportează

Autoturismul va primi datele la pe comunicarea

Amplasamentul este dat de S.C. S.R.L. (Storia) www.storia.ro

Trmite mesaj

Publicitate

40

Elemente standard

Elesa-Ganter

De

Publicitate

Calculatoare de imprumut

Calculați rata pentru această pr

Valoarea proprietății

Selectați valoarea imprumutului

Comparabila C – oferta 15

Teren Roman, 521mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-521mp-22-000euro-IDGc8M.html>, informații la tel. 0737526061

storia.ro / ro / oferta / de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

DE VÂNZARE

De vanzare loc de casa in Roman, suprafata de 500mp 22.000euro

22 000 € 43 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata utila	500 mp
Tip teren	Ter. informati
Localitate	Ter. informati
Dimensiuni	Ter. informati
Curte	Ter. informati
Tip acces	Ter. informati
Preparare	Ter. informati
Modul	Ter. informati
Tip vandator	agenzie

Publicat de **Albani @ Tropic** Adauga o poza la oferta

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman, pozitionat intre case, suprafata de 500 mp, de inchiriere (limita utilitatii la limita proprietatii)

Preț 22.000 euro negociabil

ID: 10CR6445 Raportează

Agentia Imobiliara Asaia
Agentia Imobiliara Asaia
0737 526 061

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Aștept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!

Pentru a primi oferta va rugam sa completati formularul de contactare.

Adresa email: Data trimis: Click Online Services S.R.L. Online Guide

Trimite mesajul

Publicitate

SPOR

Mucogaul se rezolvă cu SPOR Baito și Bucătărie.

Publicitate

Calculator de împrumut

Comparabila D – oferta 26

Teren Roman, 952mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-cas-n-ora-IDFYnl.html>, informații la tel. 0745556144

storia.ro / ro / oferta / teren-pentru-cas-n-ora-IDFYnl

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

Teren pentru casa in oras

36 000 € 38 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata utila: 952 mp

Publicat de **Rodu Sameon** 0745 556 144

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

ob.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDkgP8.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Chat Contul tău Adăuga anunț nou

Grada Miron Clădin 51

Mai multe anunțuri de acest tip >

LOCALITATE

Roman

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Publicitate

Volvo XC40 cu 21% Discount

Publicitate

This phone is better than you

Teren de vanzare

63 000 € Preț negociabil

REACTUALIZEAZĂ

Personă fizică Suprafață utilă 521 m² Cămin / Locuință / Locuință

Asigurați pentru casa ta Allianz Tineri

DESCRIERE

Perioada în care s-a construit în Roman lângă Miron Clădin

Suprafață totală 521 m²

Toate utilitățile, gaze apă caldă electricitate

Automatizată de climatizare

Proiectat de arhitectul de renume

Preț 63.000 €

Pentru mai multe informații contactați la telefon 0753-435979

Nu deșartea în natură! Respecta mediul!

ob.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-IDkgP8.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15 Game Camere

PRIVAT

gheorghita04

Pe O.L.X din august 2020

Activ pe 28 februarie 2025

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Roman

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Grada Miron Clădin 51

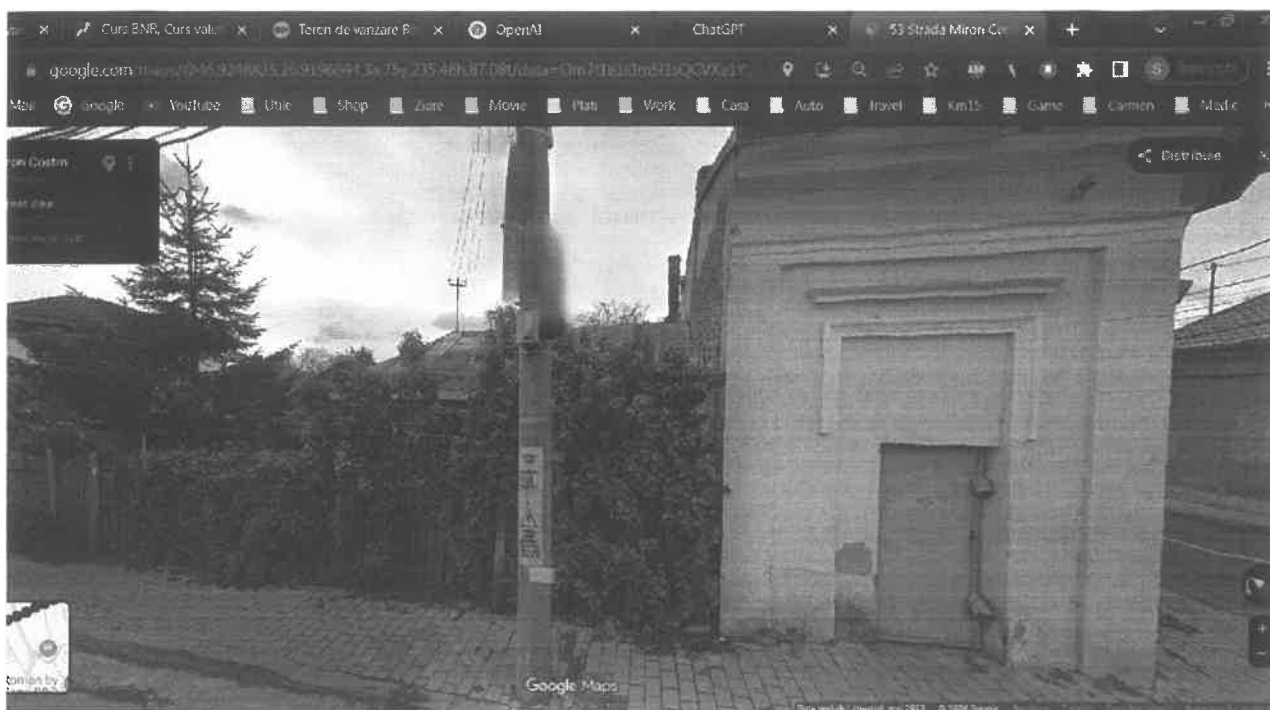
Suprafață utilă 521 m²

Proiectat de arhitectul de renume

Preț 63.000 €

Pentru mai multe informații contactați la telefon 0753-435979

Nu deșartea în natură! Respecta mediul!



Oferta 3

olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-roman-IDicUKL.html

Google YouTube Utilite Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km1

Chat Contul tau Adauga anunt nou

Teren de vanzare - Roman

16 000 € Pretul negociabil

REACTUALIZATA

Persoana fizica Suprafata utila: 450 m² Extravilan / Intravilan Intravilan

Asigura-te pentru casa ta

DESCRIERE

Persoana fizica
Teren intravilan ROMAN
STRUCUTETI LANGA BISERICA SEJILE
2 x loturi 150 m² benzina
35 m deschidere / 130 m adancime
sau lot terenul 30 m deschidere / 10 m adancime
Total 450 m²
Pret 16.000 €
Utilitati la racopiere
Terenul este situat la strada

Postat 04 februarie 2025

Vezi locatia pe harta

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Publicitate

Russia's Only Hope for Real Change Lies in Losing the War in Ukraine

Publicitate

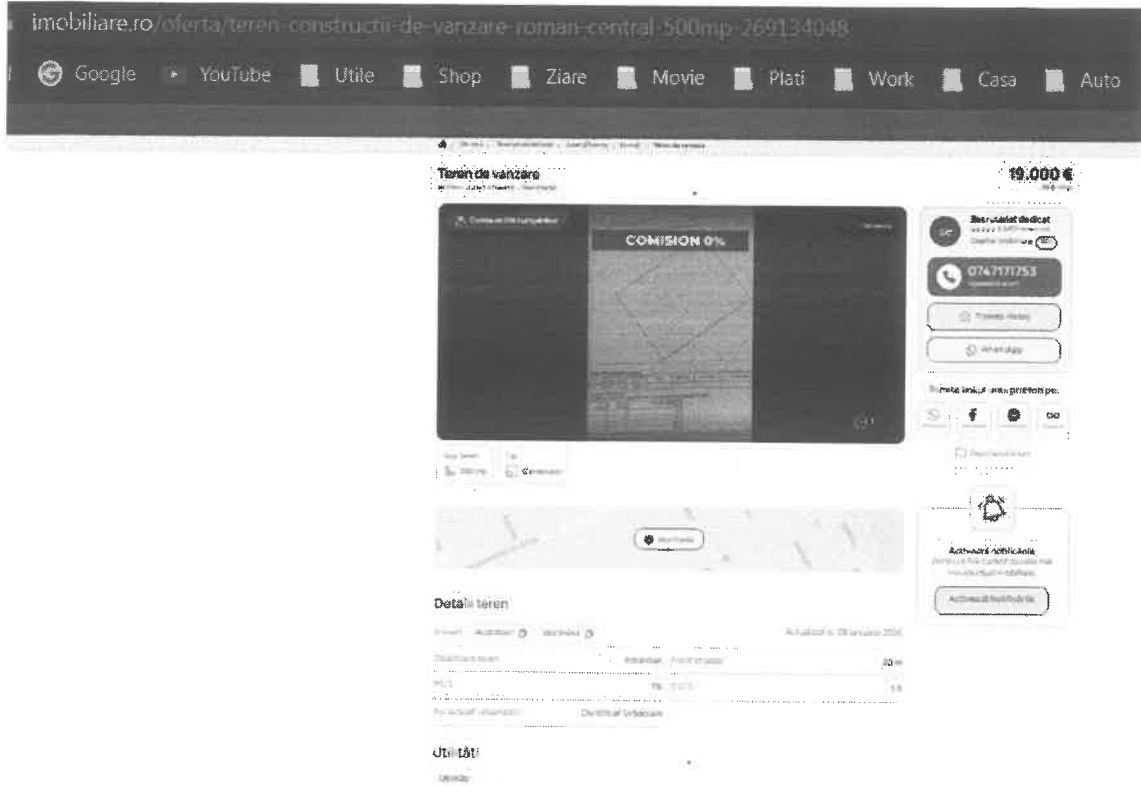
40

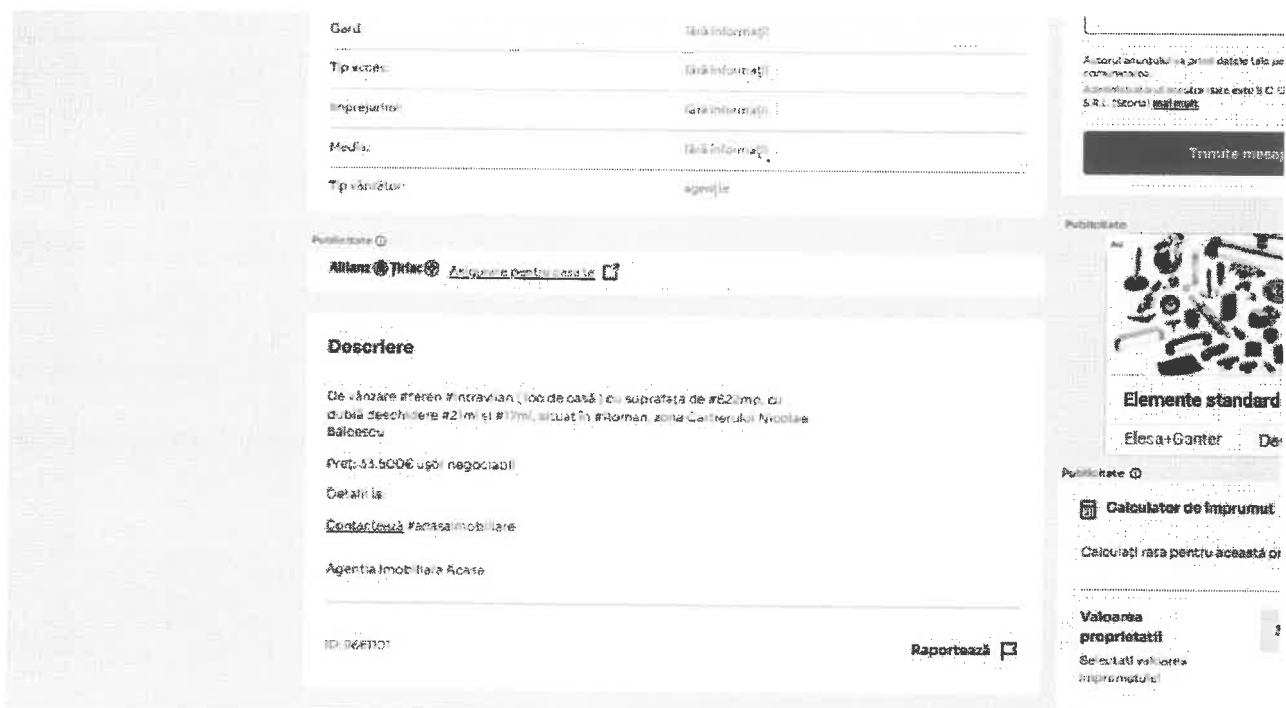
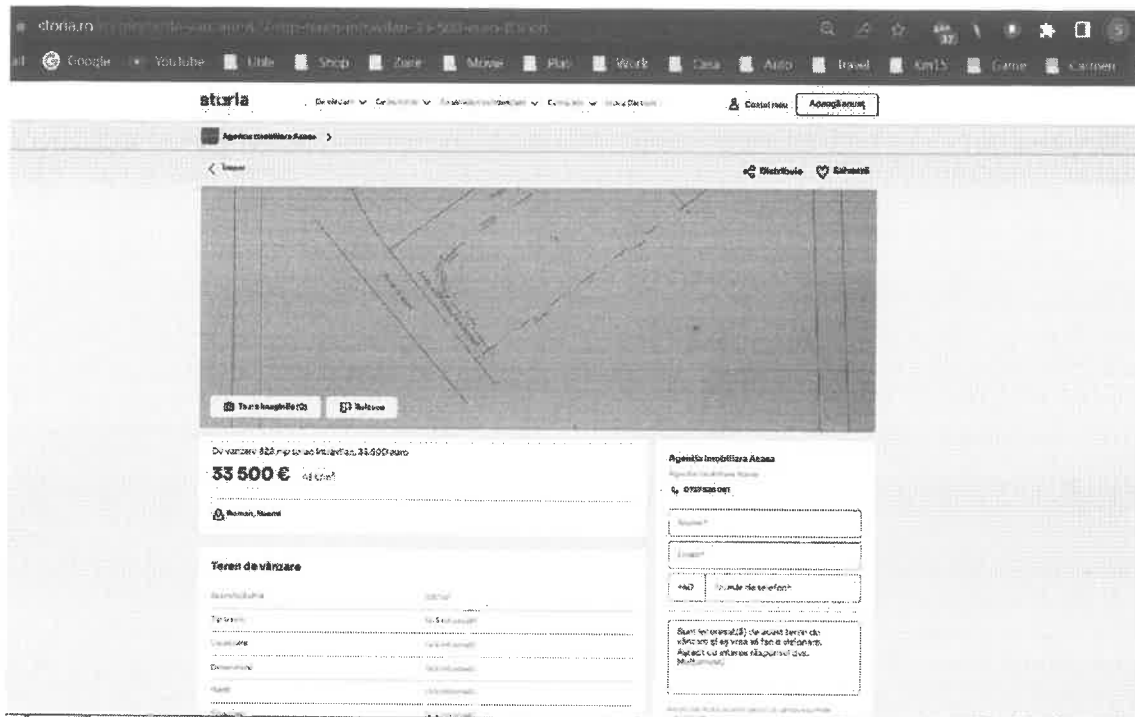
Id: 269087928

Visualiza 5000

Expunere

Oferta 5





Oferta 14

storia.ro/ oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-17-500-euro-IDENV

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

De vanzare loc de casa in Roman, suprafata de 500 mp, 17.500 euro

17 500 € 35 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata teren	500 mp
Tip teren	Ter. si teren agricol
Locul de constructii	Da (informati)
Drumuri	Da (informati)
Gard	Da (informati)
Tip casa	Da (informati)
Imprajumiri	Da (informati)
Alte serv	Da (informati)
Tip vanzare	Agentie

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman, suprafata 500 mp, cadastre 200 mp.

Utilitati la limita proprietatii.

Pret 17 500 €

Agent imobiliar Acaasa, tel 0787 526 001

Evaluati si imobiliile prin Agentia Imobiliara Acaasa si aveti o idee clara a pretului de vanzare.

ID: 2720327

Agentia Imobiliara Acaasa
Agentia Imobiliara Acaasa
0787 526 001

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!

Trimiteti mesajul

Publicitate

S.C. Lion Lanturi S.R.L.
S.C. Lion Lanturi S.R.L. Deschideți

Calculator de imprumut

Calculati rata pentru achizitia proprietatii

Valoarea proprietatii 17500 EUR

Oferta 15

storia.ro/ oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

DE VÂNZARE

De vanzare loc de casa in Roman, suprafata de 500 mp 22.000 euro

22 000 € 44 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vanzare

Suprafata teren	500 mp
Tip teren	Ter. si teren agricol
Locul de constructii	Da (informati)
Drumuri	Da (informati)
Gard	Da (informati)
Tip casa	Da (informati)
Imprajumiri	Da (informati)
Alte serv	Da (informati)
Tip vanzare	Agentie

Descriere

De vanzare loc de casa in Roman, pozitionat in zona case, suprafata de 500 mp, deschidere la drum si la limita proprietatii.

Pret 22 000 euro negociabil

ID: 10366448

Agentia Imobiliara Acaasa
Agentia Imobiliara Acaasa
0787 526 001

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!

Trimiteti mesajul

Publicitate

Mucogala se ridică
cu SPOR Bani si Bucuri.

Calculator de imprumut

Oferta 16

storia.ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-1165-mp-teren-zone-nicolae-balcescu-IDFWWT

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km1

De vanzare loc de casa, 1165 mp teren, zona Nicolae Balcescu
30 000 € 25 €/m²

Roman, Neamț

Teren de vanzare

Suprafata totala	1165 m ²
Tip teren	1165 m ²
Localitate	1165 m ²
Dimensiuni	1165 m ²
Statut	1165 m ²
Tip de casa	1165 m ²
Imaginile	1165 m ²
Media	1165 m ²
Tip vanzare	apartament

Descriere

De vanzare teren de 1165 mp in zona Nicolae Balcescu, str. 8 Martie, nr. 45, Roman, Neamț. Pret: 30.000 € negociabil.

Agentia imobiliara Acasa
 Agentia imobiliara Acasa
 0737 526 061

Nume
 Email
 +40 Numar de telefon

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa-l vizitez. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Trimiteti mesajul

Publicitate
 AC
 Situație în România
 Evoluția și impactul
 UNITED24

Oferta 17

storia.ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-balcescu-suprafata-1111-mp-IDENXa

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

0737 526 061

De vanzare loc de casa in Balcescu, suprafata 1111 mp
30 000 € 27 €/m²

Roman, Neamț

Teren de vanzare

Suprafata totala	1111 m ²
Tip teren	1111 m ²
Localitate	1111 m ²
Dimensiuni	1111 m ²
Statut	1111 m ²
Tip de casa	1111 m ²
Imaginile	1111 m ²
Media	1111 m ²
Tip vanzare	apartament

Descriere

DE VANZARE IN ROMANIA
 Loc de casa 1111 mp
 Distanța de la gara de 47 metri (Roman)

Agentia imobiliara Acasa
 Agentia imobiliara Acasa
 0737 526 061

Nume
 Email
 +40 Numar de telefon

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa-l vizitez. Aștept cu interes răspunsul dvs. Multumesc!

Trimiteti mesajul

Publicitate
 AC
 Why Foreigners from Around the World Are Fighting in Ukraine's International region

storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-pfima-verii-IDzcRK

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plan Work Casa Auto Travel

Teren 330 mp zona primăverii IDzcRK



Teren 330 mp zona primăverii

11 900 € 36 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafata totala:	330 mp
Tip teren:	de construit
Localitate:	urbana
Comentarii:	(Se 4 terenuri)
Clasa:	III
Tip sosea:	☒ asfaltat ☒ pietrit
Industria:	(Se 4 terenuri)

Revizdas SRL
Revizdas SRL
☎ 0767878865

Nume*

Email*

tel* Număr de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu încredere răspunsul dvs. Întrebament!

Politică de confidențialitate și termeni și condiții de utilizare
Adresa noastră este în județul Iași, Strada Serviciilor S.A.S. Biserica **polis**

Salvează-mă pe lista ta

[illegible][illegible]

[illegible][illegible]

storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-casa-n-ora-IDPmI

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km

RARA Soluții

Teren pentru casă în oraș

36 000 € 36 €/m²

Strada Bogdan Dragoș, Roman, Neamț

Teren de vânzare

Suprafața utilă: 952 m²

Rock Samson
PARA SOLUȚII
Agenție Imobiliară

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Teren de vânzare

Suprafața utilă:	952 m²
Tip teren:	Industria
Localizare:	Urbană
Dimensiuni:	8.0 x 119.00 m
Gard:	fără înălțimi
Tip asfalt:	asfaltat
Imobilizări:	0-3 înălțimi
STACIA:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzare:	agrat

Publicitate

Allianz Titax Asigurare poliței de vânzare

Descriere

Agencia imobiliara PARA Soluții propune spre vânzare în Roman Județul Neamț:

Teren de 952 mp cu lățime 15.6 metri x 80. Bogdan Dragoș nr. 107A

Terenul se învecinează cu Școala gimnazială "Carol I" și se află peste drum de supermarketul Profi de pe strada Bogdan Dragoș.

Suprafața este compusă din două loturi:

Lot 1: 820 mp, lățime 15.6 metri, lungime 25 de metri

Lot 2: 130 mp, lățime 8 metri la strada Bogdan Dragoș, lungime 16.7 metri

Lotul de lângă stradă poate servi drept parcare și spațiu pentru căminare de bransament la utilități.

Email*

+40 Număr de telefon*

Trimiterea și completarea acestor câmpuri

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Buletinul americanilor va primi o copie fidelă pentru a primi
informații de
Asesorul nostru va primi din valoarea
S.R.L. (buletin) mai mult

Trimite mesajul

Publicitate

Automate pentru fermieri

2 etape

Publicitate

Calculatoare de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății: **36000** EUR

romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-zona-strand/hq7dd2515L

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plafi Work Casa Auto Travel

romimo.ro Contul meu Agent imobiliare + Adaugă anunț

0766747955

DE VANZARE

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2555

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe

f

Specificații

Suprafața terenului 1500 m²

Descriere

Ofertă spre vânzare teren intravilan zona strand
Suprafața de 1500mp 15m, liber fără nicio construcție,
Acte actualizate și pregătite pt notariet
Pret 100 mp.
Pentru detalii și detalii va rog sunați la nr de tel: 0766747955 sau la sediul Agenției
situat pe str. Theresiului nr. 22-24, vis a vis de Parohiei de pe lângă Judecătoria
Roman, lângă Liceul Sportiv Roman Vodă și Clinica Santa Catinasaua Zirei.

ID anunț: 1771242190

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren.

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
63466	Din acte: 627 Masurata: 521	imobil imprejmuit partial cu gard metal si plasa

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	521	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.942
2	3	15.343
3	4	0.81
4	5	30.249
5	6	15.249
6	7	21.667

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	10.928

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

22-06-2026

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

GABRIEL MEREUTA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa Nr. 16

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
63466	521	Municipiul Roman, Strada 8 Martie, Nr.45, Judetul Neamt
Cartea Funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Roman

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	A	521	Imobilul este imprejmuit partial cu gard de metal si gard de plasa.
Total		521	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 521 mp

Suprafata din act = 627 mp

Executant: GIURGILA N.Gelu
Autorizatie Cat.A, Seria RO-B-F, Nr. 0167
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren

Gelu Giurgila
Digitally signed by Gelu Giurgila
Date: 2026.05.29 13:26:58 +03:00

Inspector

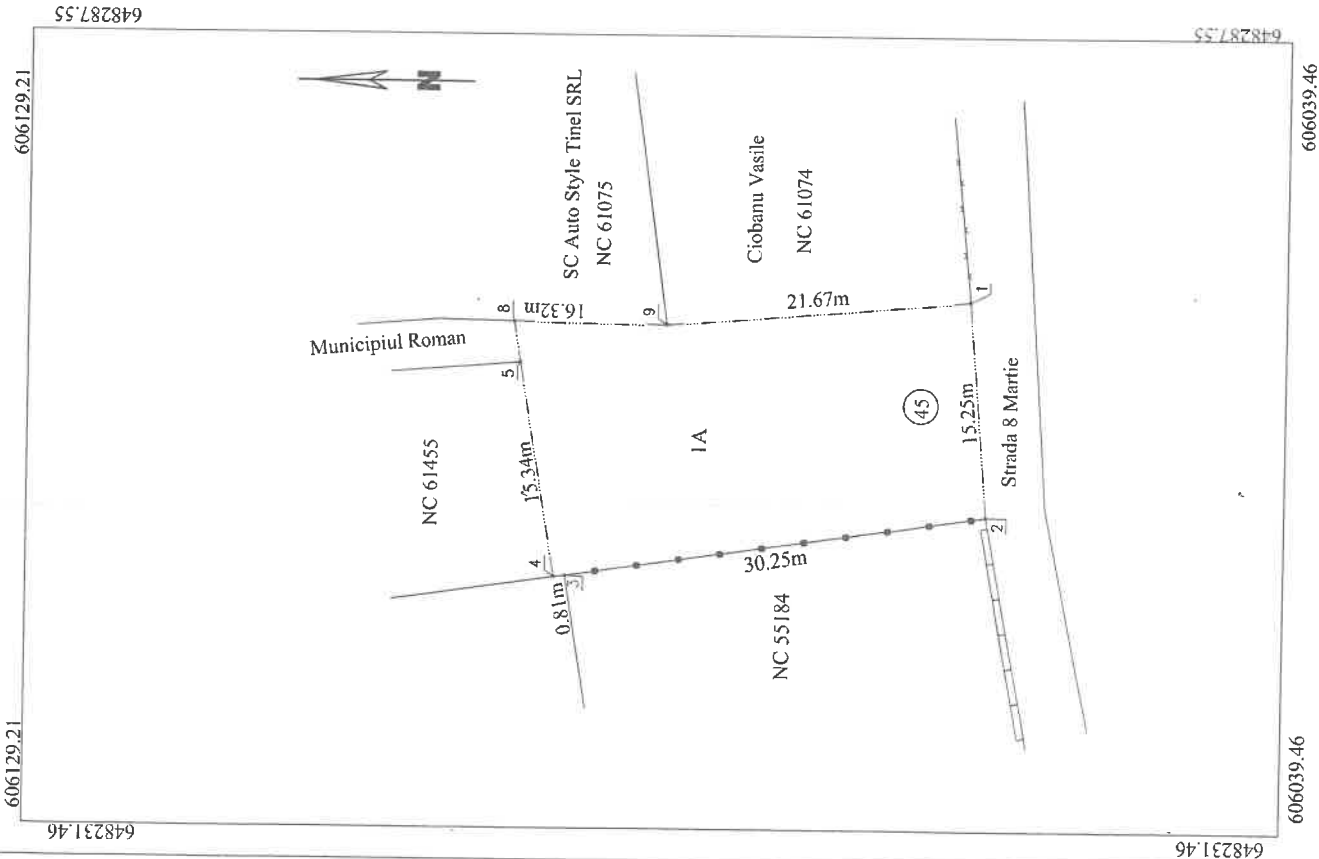
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Digitally
signed by
Dascalescu
Andreea

BR

12.03.2026

Stampila BCPI



Raport de evaluare

Valoare de piață

**Teren 500 mp, str. 13 Septembrie, FN, Roman
NC 57793 Roman,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

**Utilizatori desemnați: Municipiul Roman
și
Ursu Constantin**

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării

Proprietatea evaluată este situată în municipiul **Roman**, **Str. 13 Septembrie, FN**, județul Neamț și este reprezentată de un **teren intravilan cu suprafața de 500 mp**;

Evaluarea a fost realizată în vederea fundamentării unei operațiuni de schimb de terenuri inițiate de Municipiul Roman.

Principalele concluzii ale analizei

Factori cu influență favorabilă asupra valorii

- amplasare în intravilanul municipiului Roman;
- destinație de teren pentru curți-construcții;
- suprafață și configurație adecvate edificării unei locuințe individuale;
- formă regulată și topografie plană;
- existența tuturor utilităților edilitare în zonă (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale);
- vecinătatea locuințelor existente, ceea ce confirmă caracterul rezidențial al zonei;
- zona prezintă disponibilități pentru continuarea dezvoltării rezidențiale.

Factori cu influență nefavorabilă asupra valorii

- amplasare într-o zonă periferică aflată încă în proces de dezvoltare urbană;
- acces realizat prin drum neamenajat (balastat), inferior din punct de vedere funcțional unui drum modernizat;
- existența unor terenuri virane în vecinătatea imediată, care diminuează gradul de atractivitate al amplasamentului;
- nivel redus al amenajărilor domeniului public comparativ cu cartierele rezidențiale consolidate ale municipiului;

Metodologia evaluării

Valoarea proprietății a fost estimată prin **abordarea prin piață**, utilizând **metoda comparațiilor directe**, pe baza analizei proprietăților comparabile disponibile pe piața locală și a ajustării diferențelor privind caracteristicile juridice, economice și fizice.

Rezultatele evaluării

Valoarea de piață a terenului: 81.000 lei



Cuprins

1. IDENTIFICAREA RAPORTULUI	4
2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
2.1 Clientul serviciului de evaluare.....	4
2.2 Destinatarul raportului.....	4
2.3 Proprietarul bunului evaluat.....	4
2.4 Bunul evaluat.....	4
2.5 Dreptul de proprietate evaluat	4
2.6 Utilizarea desemnată a evaluării:	4
2.7 Tipul valorii estimate	4
2.8 Data evaluării	4
2.9 Moneda evaluării:	4
2.10 Documentarea efectuată	4
2.11 Natura și amploarea investigațiilor	5
2.12 Ipoteze și condiții limitative.....	5
3. DECLARAȚIA EVALUATORULUI.....	6
4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	7
4.1 Amplasarea și zona.....	7
4.2 Situația juridică.....	7
4.3 Descrierea terenului	7
5. ANALIZA PIETEII.....	8
5.1 ANALIZA INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ	8
6. ANALIZA PROPRIETĂȚII.....	10
6.1 FACTORI CU INFLUENȚĂ FAVORABILĂ ASUPRA VALORII	10
6.2 FACTORI CU INFLUENȚĂ NEFAVORABILĂ ASUPRA VALORII	10
6.3 FACTORI CARE INFLUENȚEAZĂ VALOAREA	11
6.4 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE (CMBU).....	11
6.5 FACTORI DE MEDIU, SOCIALI ȘI DE GUVERNANȚĂ (ESG)	12
7. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	12
7.1 CADRUL METODOLOGIC AL EVALUĂRII	12
7.2 ALEGerea ABORDĂRIILOR	12
7.3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRIILOR - TEREN	13
7.4 RECONCILIAREA REZULTATELOR.....	17
8. CONCLUZII FINALE.....	18
ANEXE	19
Documentarea pieței	
Extras Carte Funciară	

1. Identificarea raportului

- **Denumirea raportului :** Raport evaluare teren 500 mp, Str. 13 Septembrie, FN, Roman, NC 57793 Roman
- **Numărul raportului:** 19.11/2026
- **Data evaluării:** 17.07.2026
- **Data inspecției:** 17.07.2026
- **Data raportului :** 17.07.2026

2. Termenii de referință ai evaluării

2.1 Clientul serviciului de evaluare

Clientul serviciului de evaluare este Municipiul Roman, județul Neamț.

2.2 Destinatarii raportului

Destinatarii raportului sunt Municipiul Roman și Ursu Constantin.

2.3 Proprietarul bunului evaluat

Proprietarul bunului imobil este Ursu Constantin.

2.4 Bunul evaluat

Bunul evaluat este reprezentat de un teren în suprafața de 500 mp, situat în municipiul Roman, Str. 13 Septembrie, FN, înscris în Cartea Funciară la numărul 57793 Roman.

2.5 Dreptul de proprietate evaluat

Obiectul evaluării îl constituie dreptul de proprietate deplin asupra imobilului deținut de Ursu Constantin.

2.6 Utilizarea desemnată a evaluării:

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață a proprietății în vederea fundamentării unei operațiuni de schimb de terenuri inițiate de Municipiul Roman. Prezentul raport are ca obiect exclusiv proprietatea evaluată, iar opinia asupra valorii a fost formulată independent, fără raportare la valoarea celeilalte proprietăți care face obiectul schimbului.

2.7 Tipul valorii estimate

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață**, astfel cum este definită de Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025.

2.8 Data evaluării

Data evaluării este **17.07.2026**, aceasta reprezentând data la care opinia asupra valorii este valabilă.

2.9 Moneda evaluării:

Valoarea este estimată și exprimată în **lei (RON)**.

2.10 Documentarea efectuată

În vederea elaborării prezentului raport au fost analizate documentele și informațiile puse la dispoziția evaluatorului, respectiv:

- Extrasul de Carte Funciară nr. 57793 Roman;

La data de **17.07.2026**, evaluatorul a efectuat inspecția proprietății, în prezența unui reprezentant al Municipiului Roman, fiind examinate atât caracteristicile imobilului evaluat, cât și împrejurimile și zona în care acesta este amplasat.

Documentarea privind piața imobiliară s-a realizat prin identificarea și analiza ofertelor de vânzare disponibile pe platforme de specialitate și prin discuții cu reprezentanții autorității contractante referitoare la particularitățile pieței locale.

Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. Datele provenite din ofertele de vânzare au fost utilizate cu discernământ profesional, ținând seama de diferențele existente între prețurile solicitate și cele care pot fi obținute efectiv în cadrul tranzacțiilor.

La raport sunt anexate documentele relevante utilizate în procesul de evaluare, respectiv extrasul de carte funciară, ofertele de piață analizate, fotografiile ale proprietății și celelalte documente considerate necesare fundamentării concluziilor.

2.11 Natura și amploarea investigațiilor

Investigațiile întreprinse au fost adecvate utilizării desemnate a evaluării și au inclus:

- analiza documentelor juridice și cadastrale puse la dispoziție de client;
- inspecția proprietății, cu identificarea caracteristicilor fizice relevante pentru evaluare;
- analiza amplasamentului și a vecinătăților;
- documentarea pieței imobiliare specifice și identificarea proprietăților comparabile disponibile;
- analiza comparabilității informațiilor colectate și efectuarea ajustărilor considerate necesare pentru fundamentarea valorii.

Evaluatorul nu a efectuat verificări privind situația juridică dincolo de documentele puse la dispoziție.

2.12 Ipoteze și condiții limitative

Evaluarea a fost realizată pe baza documentelor și informațiilor puse la dispoziția evaluatorului, considerate credibile și suficiente pentru utilizarea desemnată a raportului.

S-a presupus că dreptul de proprietate este valabil constituit și că nu există sarcini, vicii ascunse sau alte restricții, altele decât cele evidențiate în documentele analizate, care să influențeze semnificativ valoarea proprietății.

Opinia asupra valorii este valabilă exclusiv la data evaluării și în condițiile pieței existente la acea dată. Modificările ulterioare ale condițiilor economice, juridice sau ale pieței imobiliare pot influența valoarea proprietății.

Raportul a fost întocmit exclusiv pentru utilizarea desemnată și destinarii identificați în capitolul 2, neputând fi utilizat în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului.

3. Declarația evaluatorului

Subsemnata, **Dancea Carmen**, evaluator autorizat ANEVAR, declar pe propria răspundere că prezentul raport de evaluare a fost întocmit cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025, a Codului de etică al profesiei și a principiilor de independență, obiectivitate și competență profesională.

Declar că:

- informațiile și analizele prezentate în raport sunt, după cunoștințele mele, reale și corecte, fiind fundamentate pe documentele puse la dispoziție, pe constatările efectuate cu ocazia inspecției și pe informațiile de piață disponibile la data evaluării;
- concluziile privind valoarea exprimă opinia mea profesională, formulată exclusiv în limitele ipotezelor, condițiilor limitative și utilizării desemnate a evaluării;
- nu am niciun interes prezent sau viitor asupra proprietății evaluate și nu există împrejurări care să îmi afecteze independența, imparțialitatea sau obiectivitatea profesională;
- onorariul aferent serviciului de evaluare nu este condiționat de valoarea estimată, de rezultatul evaluării sau de realizarea unei tranzacții;
- am efectuat personal inspecția proprietății și coordonarea întregului proces de evaluare;
- prezentul raport a fost întocmit exclusiv pentru utilizarea desemnată și pentru destinatarii identificați în capitolul „Termenii de referință ai evaluării”, neputând fi utilizat în alte scopuri fără acordul scris al evaluatorului, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. În situațiile în care informațiile de piață au provenit din oferte publice, acestea au fost interpretate prin exercitarea raționamentului profesional și prin aplicarea ajustărilor considerate adecvate.

Instrumentele digitale pot sprijini procesul de documentare, organizare și redactare a informațiilor, însă concluzia privind valoarea estimată rezultă exclusiv din analiza evaluatorului, din interpretarea critică a datelor și din exercitarea raționamentului profesional, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025.

Prezentul raport reprezintă o opinie profesională asupra valorii de piață a proprietății evaluate la data evaluării și nu constituie o garanție privind realizarea unei tranzacții la valoarea estimată.

La data inspecției, terenul este liber, neamenajat, acoperit de vegetație spontană.
În vecinătatea proprietății există atât case de locuit, cât și teren viran.



5. Analiza pieței

Proprietatea evaluată este amplasată în municipiul Roman, în partea de nord a localității, într-o zonă cu funcțiune preponderent rezidențială, aflată în proces de extindere și consolidare urbană. Zona este caracterizată prin locuințe individuale, terenuri libere de construcții și o densitate redusă a dezvoltării comparativ cu cartierele rezidențiale consacrate ale municipiului.

Piața terenurilor intravilane pentru locuințe individuale se caracterizează prin existența unei oferte constante, însă cu un număr redus de tranzacții publice confirmate. Nivelul prețurilor este influențat în mod determinant de amplasament, calitatea accesului rutier, gradul de urbanizare al zonei, existența utilităților și dimensiunea terenului.

În zonele periferice sau aflate în dezvoltare, precum cea în care este situată proprietatea evaluată, valorile unitare sunt, în general, inferioare celor întâlnite în cartierele rezidențiale consolidate, diferențele fiind determinate în principal de nivelul amenajărilor publice, calitatea infrastructurii și gradul de ocupare a terenurilor din vecinătate.

Pentru estimarea valorii au fost analizate oferte de vânzare privind terenuri intravilane din municipiul Roman cu caracteristici similare din punct de vedere al destinației, suprafeței și amplasamentului. Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. În lipsa unor informații suficiente privind tranzacții recente confirmate, analiza s-a bazat pe oferte de piață, ajustate pentru a reflecta diferențele dintre proprietatea evaluată și proprietățile comparabile.

Rezultatele analizei indică un nivel unitar al valorii compatibil cu terenurile rezidențiale situate în zone periferice ale municipiului, cu acces și utilități similare, fără a evidenția particularități care să justifice o abatere semnificativă față de nivelul general al pieței pentru acest segment.

5.1 Analiza informațiilor de piață

Analiza ofertelor disponibile la data evaluării indică terenuri cu suprafețe variind de la aproximativ **300 mp până la peste 20.000 mp**. Prețurile unitare se situează într-un interval relativ larg, determinat de caracteristicile terenurilor:

- loturi mici pentru locuințe: aproximativ **30 – 70 €/mp**;
- loturi rezidențiale de dimensiuni medii: aproximativ **20 – 40 €/mp**;
- terenuri intravilane de suprafață mare: aproximativ **8 – 20 €/mp**.

Valorile sunt influențate de:

- amplasament (central/median/periferic);
- acces (drum asfaltat, acces indirect);
- utilități;
- suprafața terenului;
- forma și posibilitatea de utilizare.

Se constată că:

- Analiza se bazează pe informații de piață disponibile la data evaluării, considerate suficiente pentru conturarea nivelului valorilor.;
- informațiile privind prețurile efective de tranzacționare nu sunt publice;
- analiza se bazează preponderent pe prețuri de ofertă, ajustate corespunzător.

Cu toate acestea: **ofertele identificate sunt considerate suficiente și reprezentative pentru conturarea unui interval de valori, fiind coroborate cu experiența evaluatorului și cu analize anterioare ale pieței locale.**

Ofertele de vânzare identificate sunt centralizate în următoarea Grilă a datelor de piață:

Grila datelor de piață

	Localizare teren intravilan Roman	Suprafața (mp)	Preț (euro)	Preț (euro/mp)	Descriere	Sursa	Tel.
1	str. Moldovei	400	57.500	143,75	Autorizație de construire emisă (casă parter), utilități la limită, deschidere 17 m.	OLX	076 634 4467
2	Str. Miron Costin	561	63.000	112,30	Utilități (gaz/apă/canal/electricitate), autorizație + proiect casă (conform descrierii), langa NC 55416, colt cu str Petru Rares, necesita demolare	OLX	
3	Str. Cucutei	450	16.000	35,56	2 loturi x 450 mp; menționează posibil 900 mp total 30000euro, langa biserica.	OLX	077 138 9448
5	Langa str Ocnitei	500	19.000	38,00	Front stradal 20 m; POT 1%, CUT 1.5 (conform anunt).NC 53913	Imobiliare.ro	0747171753
10	Cartier Bălcescu	500	14.900	29,80	Vand terenuri in BalcescuZona YRY Residence, loturi de 500mp, 30 euro/mp	OLX	
(B) 13	Cartier Balcescu	822	33.500	40,75	822 mp intravilan, deschidere pe doua laturi , utilitati	OLX	0737526061
14	Cartier Balcescu	500	17.500	35,00	loc de casă 500 mp, deschidere 20m, utilitati	OLX	0737526061
(C)1 5	Cartier Balcescu, stre Islazului	500	22.000	44,00	loc de casă 500 mp.intre case deschidere 12m, utilitati	OLX	0737526061
16	Cartier Balcescu	1165	30.000	25,75	1.165 mp zona Nicolae Bălcescu, intre case, utilitati	OLX	0737526061

17	Cartier Balcescu	1111	30.000	27,00	1.111 mp Bălcescu, deschidere 46m	OLX	
(A) 18	Zona Primăverii	330	11.900	36,06	teren 330 mp zona Primăverii, deschidere 18m, asfalt, utilitati	OLX	0767873868
19	La Veterani	500	16.500	33,00	'Teren intravilan – Roman, Zona La Veterani', utilitati	OLX	0732856297
20	marginie	401	29.500	73,57	Teren Roman 401 mp cu o temelie turnata si proiect, e periferic, deschidere 13m	OLX	
22	Cartier Balcescu	1111	28.800	25,92	Teren intravilan Roman 1.111 mp, deschidere 47m	OLX	
(D) 26	Cartier Balcescu	952	36.000	37,82	Teren pentru casă 952 mp, Teren de 952 mp cu lățime 15.5 metri - Str. Bogdan Dragoș, nr. 187A Terenul se învecinează cu Școala gimnazială "Carol I" și se află peste drum de supermarketul PROFI de pe strada Bogdan Dragoș. bransamente la utilități.	OLX	0745556144
27	Cordun	300	22.000	73,33	loc de casa, la strada principala, utilitati	OLX	
31	Mariko	2500		25,00		OLX	
33		2267	70.000	31	probabil ca el, in 2025 a fost cu 60000euro	Romim o	0766240570
34	Strand	1000	100.00 0	100	teren liber, deschidere 15m, zona strand		0766747955

Sursele de date au fost analizate critic, iar informațiile utilizate au fost selectate în funcție de relevanță, comparabilitate, actualitate și credibilitate. Datele provenite din ofertele de vânzare au fost interpretate ținând seama de faptul că reprezintă prețuri solicitate, susceptibile de negociere, și nu valori confirmate prin tranzacții.

6. Analiza proprietății

6.1 Factori cu influență favorabilă asupra valorii

Proprietatea prezintă următoarele caracteristici favorabile:

- amplasare în intravilanul municipiului Roman;
- destinație de teren pentru curți-construcții;
- suprafață și configurație adecvate edificării unei locuințe individuale;
- formă regulată și topografie plană;
- existența tuturor utilităților edilitare în zonă (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale);
- vecinătatea locuințelor existente, ceea ce confirmă caracterul rezidențial al zonei;
- zona prezintă disponibilități pentru continuarea dezvoltării rezidențiale.

6.2 Factori cu influență nefavorabilă asupra valorii

Posibilitățile de valorificare ale proprietății sunt influențate de următoarele caracteristici restrictive:

- amplasare într-o zonă periferică aflată încă în proces de dezvoltare urbană;
- acces realizat prin drum neamenajat (balastat), inferior din punct de vedere funcțional unui drum modernizat;

- existența unor terenuri virane în vecinătatea imediată, care diminuează gradul de atractivitate al amplasamentului;
- nivel redus al amenajărilor domeniului public comparativ cu cartierele rezidențiale consolidate ale municipiului;

6.3 Factori care influențează valoarea

Valoarea proprietății este influențată de amplasarea în cartier rezidențial, configurația regulată, topografia plană, existența accesului auto și a utilităților.

Factorii care diminuează atractivitatea terenului sunt amplasarea periferică, accesul din drum neamenajat.

Categoria de folosință înscrisă în cartea funciară nu a fost analizată exclusiv din perspectiva denumirii cadastrale, ci prin raportare la utilitatea economică efectivă a terenului și la modul în care aceasta este percepută de participanții pe piață.

6.4 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Conceptul de cea mai bună utilizare (C.M.B.U.) se referă la alternativa de utilizare a proprietății din diferite variante posibile.

Conform definiției conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă utilizarea unui activ care este: **posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar**, și care conduce la **valoarea maximă a acestuia**, din perspectiva unui participant de pe piață.

Posibilitatea fizică

Terenul are o suprafață de 500 mp, formă regulată și topografie plană, caracteristici care permit edificarea unei construcții în condiții normale de exploatare. Amplasamentul beneficiază de acces rutier prin drum neamenajat și de existența utilităților edilitare în zonă, nefiind identificate limitări fizice semnificative care să împiedice dezvoltarea proprietății.

Permisibilitatea legală

Conform documentației puse la dispoziție și categoriei de folosință, terenul este situat în intravilanul municipiului Roman și este încadrat la categoria arabil. Categoria de folosință înscrisă în cartea funciară nu împiedică edificarea construcțiilor, întrucât terenul este situat în intravilan, iar analiza utilizării s-a realizat în raport cu reglementările urbanistice și cu utilizarea economică probabilă. Nu au fost identificate restricții cunoscute care să împiedice utilizarea terenului pentru dezvoltarea unei funcțiuni rezidențiale, cu respectarea reglementărilor urbanistice aplicabile.

Fezabilitatea financiară

În zona analizată există cerere pentru terenuri destinate construirii de locuințe individuale, iar proprietatea prezintă caracteristici compatibile cu acest segment de piață. Deși amplasarea într-o zonă aflată în dezvoltare și accesul prin drum neamenajat influențează nivelul valorii, acestea nu afectează fezabilitatea unei investiții rezidențiale.

Maximizarea valorii

Având în vedere amplasamentul, caracteristicile fizice, destinația urbanistică și condițiile pieței locale, cea mai bună utilizare a proprietății este **menținerea destinației de teren pentru construcții și edificarea unei locuințe individuale, cu amenajările aferente**. Această utilizare este posibilă fizic, permisă legal, fezabilă financiar și conduce la valoarea maximă a proprietății în condițiile existente la data evaluării.

Concluzia asupra CMBU

În opinia evaluatorului, **cea mai bună utilizare a proprietății este utilizarea sa ca teren intravilan destinat construirii unei locuințe individuale**, utilizare care îndeplinește cumulativ criteriile de posibilitate fizică, permisivitate legală, fezabilitate financiară și productivitate maximă.

6.5 Factori de mediu, sociali și de guvernare (ESG)

La data evaluării nu au fost identificate informații privind existența unor contaminări ale terenului, restricții de mediu sau alte riscuri ecologice care să influențeze în mod semnificativ valoarea proprietății.

Din punct de vedere social, proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială, utilizarea actuală fiind compatibilă cu funcțiunile existente în vecinătate.

În ceea ce privește factorii de guvernare, evaluatorul nu a identificat restricții administrative sau juridice suplimentare, altele decât cele prezentate în raport, care să influențeze valoarea proprietății.

În opinia evaluatorului, factorii ESG analizați nu exercită o influență distinctă asupra valorii estimate, efectele acestora fiind deja reflectate în analiza pieței și în estimarea valorii.

7. Evaluarea proprietății

7.1 Cadrul metodologic al evaluării

Prezentul raport a fost elaborat în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025**, adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), precum și cu cerințele aplicabile tipului de valoare estimat și utilizării desemnate a evaluării.

În procesul de evaluare au fost analizate cele trei abordări consacrate de standarde:

- abordarea prin comparația vânzărilor;
- abordarea prin cost;
- abordarea prin venit.

Aplicabilitatea fiecărei abordări a fost analizată în raport cu natura proprietății evaluate, scopul evaluării și disponibilitatea informațiilor de piață, fiind utilizate numai acele metode care permit obținerea unei estimări credibile și fundamentate a tipului de valoare solicitat.

7.2 Alegerea abordărilor

Abordarea prin piață –Metoda comparațiilor directe

Abordarea prin piață a fost considerată cea mai adecvată pentru evaluarea terenului, întrucât proprietatea aparține categoriei de active pentru care comportamentul participanților la piață este determinat în principal prin comparația cu alte proprietăți similare oferite spre vânzare sau tranzacționate în aceeași piață.

În vederea aplicării acestei abordări au fost identificate și analizate informații privind terenuri intravilane comparabile existente pe piața locală și în localitățile învecinate. Având în vedere specificul pieței imobiliare din Municipiul Roman, caracterizată printr-un număr redus de tranzacții și de oferte pentru terenuri cu suprafețe apropiate de cea evaluată, au fost utilizate cele mai relevante comparabile disponibile. Diferențele existente între proprietatea evaluată și proprietățile comparabile au fost analizate și reflectate prin ajustări fundamentate pe raționamentul profesional al evaluatorului.

În cadrul analizei comparative au fost avute în vedere, după caz, drepturile de proprietate transmise, condițiile tranzacției, condițiile de piață, localizarea în cadrul pieței, poziționarea în localitate, accesibilitatea, existența utilităților, categoria de folosință, dimensiunea și funcționalitatea economică a terenului, configurația, topografia, calitatea vecinătăților și cea mai bună utilizare (CMBU).

În cazul proprietății evaluate, terenul are o suprafață de 500 mp și a fost analizat ca teren liber, conform obiectului evaluării.

În analiza comparativă, poziționarea în localitate și calitatea vecinătăților au fost tratate ca elemente distincte de comparație. Poziționarea reflectă amplasarea proprietății în structura localității (zonă centrală, mediană sau periferică), în timp ce vecinătățile exprimă influența imediată a proprietăților și amenajărilor învecinate, precum și a eventualilor factori favorabili sau

restrictivi de mediu (funcțiuni compatibile, cursuri de apă, zone cu potențial de inundabilitate, surse de disconfort etc.).

Ajustările aplicate reflectă contribuția estimată a fiecărei caracteristici la formarea valorii, fără a conduce la denaturarea comparabilității proprietăților analizate.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost nu este aplicabilă pentru estimarea valorii terenului ca activ distinct, întrucât terenul nu poate fi reprodus sau înlocuit printr-un cost de construire.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit nu a fost aplicată, deoarece terenul nu generează venituri de piață independente care să permită estimarea credibilă a valorii prin capitalizarea sau actualizarea unor fluxuri de numerar. De asemenea, scopul evaluării nu justifică utilizarea acestei abordări.

Având în vedere scopul evaluării, caracteristicile proprietății și informațiile de piață disponibile, evaluatorul apreciază că **abordarea prin piață, aplicată prin metoda comparațiilor directe, reprezintă cea mai relevantă și credibilă metodă pentru fundamentarea valorii proprietății evaluate.**

7.3 Abordarea prin comparația vânzărilor - Teren

Din ofertele identificate și centralizate în Grila datelor de piață s-au selectat acele comparabile care au caracteristicile cât mai apropiate de terenul de evaluat. Celelalte informații de piață au fost utilizate pentru înțelegerea pieței și verificarea nivelului general al valorilor.

Pe piața locală au fost identificate un număr relativ redus oferte de terenuri comparabile, motiv pentru care au fost selectate cele mai apropiate proprietăți disponibile, diferențele dintre acestea și terenul evaluat fiind reflectate prin ajustări.

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A – ofertă de vânzare teren intravilan Roman, zona str. Primăverii, 330mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, deschidere la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 11900euro, respectiv 36 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe storia.ro.

Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, 822mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, deschidere la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 33500euro, respectiv 41 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe storia.ro

Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, str. Islazului, 500mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, între case, deschidere 12m la stradă asfaltată, plan, pret de ofertă 22000euro, respectiv 44 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe storia.ro.

Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan Roman, cartier N. Bălcescu, str. Bogdan Dragoș, 952mp, utilitățile urbane la limita de proprietate, amplasament median, stradă asfaltată, plan, lângă școală și unități comerciale și de prestări servicii, pret de ofertă 36000euro, respectiv 38 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe storia.ro.

Pentru procesul de evaluare s-au selectat elementele de comparație adecvate situației prezente și unitatea de comparație :

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, caracteristicile terenului – localizarea în cadrul pieței, poziționarea în localitate, accesul rutier, utilitățile, categoria de folosință, suprafața, configurația terenului, topografie, vecinătăți.

Unitatea de comparație utilizată este **prețul în euro pe metru pătrat**.

Analiza ajustărilor

În procesul de evaluare, prețurile ofertelor selectate au fost ajustate pentru diferențele identificate între proprietățile comparabile și terenul evaluat, astfel încât să reflecte caracteristicile specifice ale acestuia.

Având în vedere volumul redus al tranzacțiilor confirmate și lipsa unui număr suficient de proprietăți comparabile care să difere printr-o singură caracteristică relevantă, piața analizată nu permite aplicarea credibilă a analizei pe perechi de date pentru cuantificarea ajustărilor. În aceste condiții, ajustările au fost fundamentate prin analiza comparativă a informațiilor de piață disponibile, prin interpretarea comportamentului probabil al participanților la piață și prin exercitarea raționamentului profesional al evaluatorului, în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor – SEV 2025.

În lipsa unor informații suficiente privind tranzacțiile confirmate, evaluatorul a utilizat oferte de vânzare, apreciind că acestea reprezintă cea mai relevantă sursă de informații disponibilă pentru segmentul de piață analizat. Evaluatorul a luat în considerație o marjă de negociere de 5%, apreciată ca reprezentativă pentru segmentul de piață analizat și aplicată uniform tuturor ofertelor. Aplicarea aceleiași marje tuturor comparabilelor nu influențează comparabilitatea relativă a acestora.

Ajustările au fost grupate în două categorii:

- ajustări pentru elemente specifice tranzacției;
- ajustări pentru caracteristicile proprietății.

Ajustări pentru elementele tranzacției

Nu au fost necesare ajustări privind **drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuieli necesare după cumpărare și condițiile de piață**, întrucât comparabilele au fost apreciate ca fiind similare proprietății evaluate din punctul de vedere al acestor elemente.

Ajustări pentru caracteristicile proprietății

Localizarea în cadrul pieței

Toate comparabilele sunt în zone cu destinație rezidențială, similar terenului evaluat. Nu se aplică ajustări.

Poziționare în cadrul localității/vecinătăți

Ajustarea pentru amplasament și vecinătăți reflectă diferențele privind calitatea mediului înconjurător și integrarea urbană. Proprietatea evaluată are în vecinătăți terenuri virane neîntreținute, aspect general de periferie, comparativ cu amplasamentele comparabile situate în zone rezidențiale cu mediu curat, aspect îngrijit, populație stabilizată. Se aplică ajustare negativă de 5%, respectiv 10%. Comparabila D beneficiază de vecinătăți superioare terenului evaluat, prin proximitatea unei unități de învățământ și a unor funcțiuni comerciale, motiv pentru care ajustarea pentru vecinătăți este mai mare decât în cazul celorlalte comparabile.

Accesul rutier

Accesul influențează atractivitatea și utilizarea terenurilor. Comparabilele beneficiază de acces direct din drumuri asfaltate, fiind superioare terenului evaluat la care accesul se face dintr-o stradă neamenajată. Diferența de atractivitate estimată pentru piața analizată justifică ajustările aplicate.

Utilitățile

Comparabilele și terenul evaluat au acces toate utilitățile urbane, nu se impun ajustări.

Categoria de folosință

Categoria de folosință înscrisă în cartea funciară nu a fost analizată exclusiv din perspectiva denumirii cadastrale, ci prin raportare la utilitatea economică efectivă a terenului și la modul în care aceasta este percepută de participanții pe piață. Nu sunt necesare ajustări.

Dimensiune/funcționalitate economică

Comparabilele au suprafețe apropiate, similare d.p.d.v. al utilității economice cu terenul evaluat. Nu se aplică ajustări.

Configurația terenului

Terenul evaluat are o configurație regulată, este compact, comparabilele fiind similare. Nu se aplică ajustări.

Topografie

Relieful comparabilelor este similar cu al terenului evaluat și nu justifică ajustări.

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren str. 13 Septembrie, FN, Roman	Teren Roman, zona str Primaverii	Teren Roman, cu cartier N Balcescu	Teren Roman, str. Islazului	Teren Roman, str. Bogdan Dragos
Preț de ofertă (euro)		11.900	33.500	22.000	36000
Preț unitar de ofertă (euro)		36	41	44	38
Marja de negociere (euro)		595	1.675	1.100	1.800
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	500	330	822	500	952
Preț de vânzare (euro)		11.305	31.825	20.900	34.200
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92
Ajustări specifice tranzacționării					
Drept de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92
Condiții de vânzare	obiective	obiective	obiective	obiective	obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92
Cheltuieli necesare după cumpărare	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92
Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)	17.07.2026	similar	similar	similar	similar

Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		34,26	38,72	41,80	35,92
Ajustări privind caracteristicile proprietății					
Localizare în cadrul pieței	Roman, str. 13 Septembrie	Roman, zona str Primaverii	Roman, cartier N Balcescu	Roman, str. Islazului	Roman, str. Bogdan Dragos
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Poziționare în cadrul localității/vecinatati	aspect de periferie, terenuri virane neîngrijite	vecinatati case de locuit	vecinatati case de locuit	vecinatati case de locuit	in vecinatate case, scoala, unitati comerciale
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-10%
Ajustare (euro/mp)		-1,71	-1,94	-2,09	-3,59
Acces rutier	strada balastata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%
Ajustare (euro/mp)		-1,71	-1,94	-2,09	-1,80
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Categorie de folosință	intravilan arabil , cu potențial curți-construcții	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc	intravilan cc
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Suprafață teren	500	330	822	500	952
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Configurație teren	compact, formă regulată	compact, formă regulată	compact, formă regulată	compact, formă regulată	compact, formă regulată
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-10%	-10%	-10%	-15%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-3,43	-3,87	-4,18	-5,39
Preț ajustat (euro/mp)		31	35	38	31
Ajustare totală netă (euro/mp)		-3,43	-3,87	-4,18	-5,39
Ajustare totală netă (%)		-10%	-10%	-10%	-15%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		3,43	3,87	4,18	5,39
Ajustare totală brută absolută (%)		10%	10%	10%	15%
Valoare unitară de piață (euro/mp)		31,0			
Curs euro/mp 17.07.2026	5,2429				
Valoare de piață teren la 17.07.2026 (lei) (rotunjit)		81000			

Nivelul ajustărilor aplicate reflectă particularitățile pieței locale și disponibilitatea redusă a proprietăților comparabile. Existența unor ajustări relativ mai ridicate pentru anumite elemente nu reprezintă o diminuare a credibilității analizei, ci consecința diferențelor fizice și funcționale dintre proprietatea evaluată și cele mai relevante comparabile disponibile pe piață.

7.3.1 Analiza rezultatelor și selectarea valorii

Aplicarea ajustărilor asupra proprietăților comparabile a condus la valori unitare ajustate cuprinse între **31 euro/mp și 38 euro/mp**.

Dispersia relativ redusă a valorilor obținute indică un nivel adecvat de coerență a rezultatelor, în contextul pieței locale caracterizate printr-un număr limitat de tranzacții și ofertări relevante. Diferențele dintre valorile ajustate sunt reduse și reflectă în principal particularitățile de amplasare și acces ale proprietăților analizate, fără a indica existența unor valori atipice. Cele două valori de 31 €/mp provin din comparabile diferite, A și D, ceea ce confirmă convergența concluziei și susține selectarea valorii unitare estimate. Mai mult decât atât comparabila A prezintă cel mai ridicat grad de similitudine din punctul de vedere al amplasării în cadrul pieței, fiind situată în aceeași zonă rezidențială cu proprietatea evaluată. Gradul ridicat de similitudine este susținut și de ajustarea totală brută cea mai mică aplicată acestei comparabile.

Având în vedere:

- gradul de comparabilitate al proprietăților selectate;
- consistența rezultatelor obținute;
- caracteristicile terenului evaluat;
- experiența evaluatorului privind piața terenurilor din municipiul Roman,

se apreciază că **valoarea unitară de 31 euro/mp** reprezintă concluzia profesională privind valoarea de piață a proprietății la data evaluării, în condițiile informațiilor disponibile și ale ipotezelor prezentului raport.

7.3.2 Fundamentarea analizei comparative

Analiza comparativă se bazează pe proprietăți comparabile situate în aceeași zonă de piață și cu caracteristici similare proprietății evaluate. Ajustările aplicate urmăresc reflectarea diferențelor relevante dintre proprietăți și sunt fundamentate pe raționamentul profesional al evaluatorului. Valorile ajustate obținute prezintă un grad bun de convergență, ceea ce susține selectarea unei valori unitare reprezentative pentru proprietatea evaluată. Concluzia evaluării nu reprezintă determinarea unei valori exacte, ci estimarea celei mai probabile valori, în condițiile informațiilor și datelor de piață disponibile la data evaluării.

7.4 Reconcilierea rezultatelor

Estimarea valorii s-a realizat prin abordarea prin piață, utilizând metoda comparației directe, apreciată ca fiind cea mai relevantă pentru acest tip de proprietate și pentru utilizarea desemnată a evaluării.

Rezultatele obținute prezintă un grad ridicat de convergență, iar analiza comparativă a permis cuantificarea principalelor diferențe dintre proprietatea evaluată și terenurile comparabile.

Nu s-a utilizat media aritmetică a valorilor ajustate, deoarece fiecare comparabilă prezintă un grad diferit de similitudine cu proprietatea evaluată. Valoarea selectată exprimă concluzia profesională rezultată din analiza comparativă și din aprecierea relevanței fiecărei comparabile.

În baza analizei efectuate și a raționamentului profesional, evaluatorul concluzionează asupra unei valori unitare de **31 euro/mp**, corespunzătoare unei valori de piață a terenului de: **81.000 lei (rotunjit)**.

8. Concluzii finale

Prezentul raport a avut ca obiect estimarea valorii de piață a terenului intravilan în suprafață de **500 mp**, identificat prin numărul cadastral **57793**, proprietate a unei persoane fizice, în vederea fundamentării unei tranzacții de schimb inițiată de Municipiul Roman.

Evaluarea a fost realizată prin abordarea prin piață, utilizând metoda comparațiilor directe. În formularea concluziei au fost avute în vedere amplasarea proprietății în intravilanul Municipiului Roman, accesul la teren și prezența utilităților urbane la limita de proprietate, suprafața și posibilitățile de utilizare, precum și limitările generate de amplasamentul periferic și de accesul prin drum neamenajat.

În baza analizelor efectuate, **valoarea de piață a terenului la data de 17.07.2026 este de**

81.000 lei.

(rotunjit, la cursul BNR de 5,2429 lei/euro).

În opinia evaluatorului, valoarea estimată reprezintă concluzia profesională privind valoarea de piață a proprietății la data evaluării, în condițiile informațiilor disponibile și ale ipotezelor prezentului raport.

Evaluator autorizat,

Ing. Dancea Carmen



Anexe

Documentarea pieței Oferte de vânzare terenuri

Comparabila A- oferta 18

Teren Roman, 330mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzcRK.html>, informații la tel. 0767873868

storia.ro/ro/oferta/teren-330-mp-zona-primaverii-IDzcRK

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

toate imaginile (1)

Teren 330 mp zona primaverii

11 900 € 330 Ckm²

Roman, Nasam

Teren de vânzare

Suprafata utila: 330 m²

Tip teren: de construit

Localizare: arbore

Dimensiuni: încă informații

Grup: nu

Tip acoperș: ☒ asfaltat ☒ pavat

Impermeabil: încă informații

Tip acoperș: ☒ asfaltat ☒ pavat

Impermeabil: încă informații

Media: ☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă caldă

Tip vânzare: agentie

Publicitate

Alhantz Tineret [Anunț pentru casa ta](#)

Descriere

Teren de vânzare în Roman

Zona Primaverii

Suprafata 330 mp cu deschidere de 18 m la preț de 11900 euro fix pentru CASH

Pentru alte oferte, programări și vizionări la ACORD IMOBILIAR ROMÂN

Rovidas SRL

Rovidas 155

0767873868

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu încredere răspunsul dvs. Mulțumesc!

Autentifică-te pentru a primi oferte și pentru a comunica cu agentul.

Administrație de vânzare: B.C. Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Autentifică-te pentru a primi oferte și pentru a comunica cu agentul.

Administrație de vânzare: B.C. Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Re/incep la mall în Piața Shopping City Ploiești

Publicitate

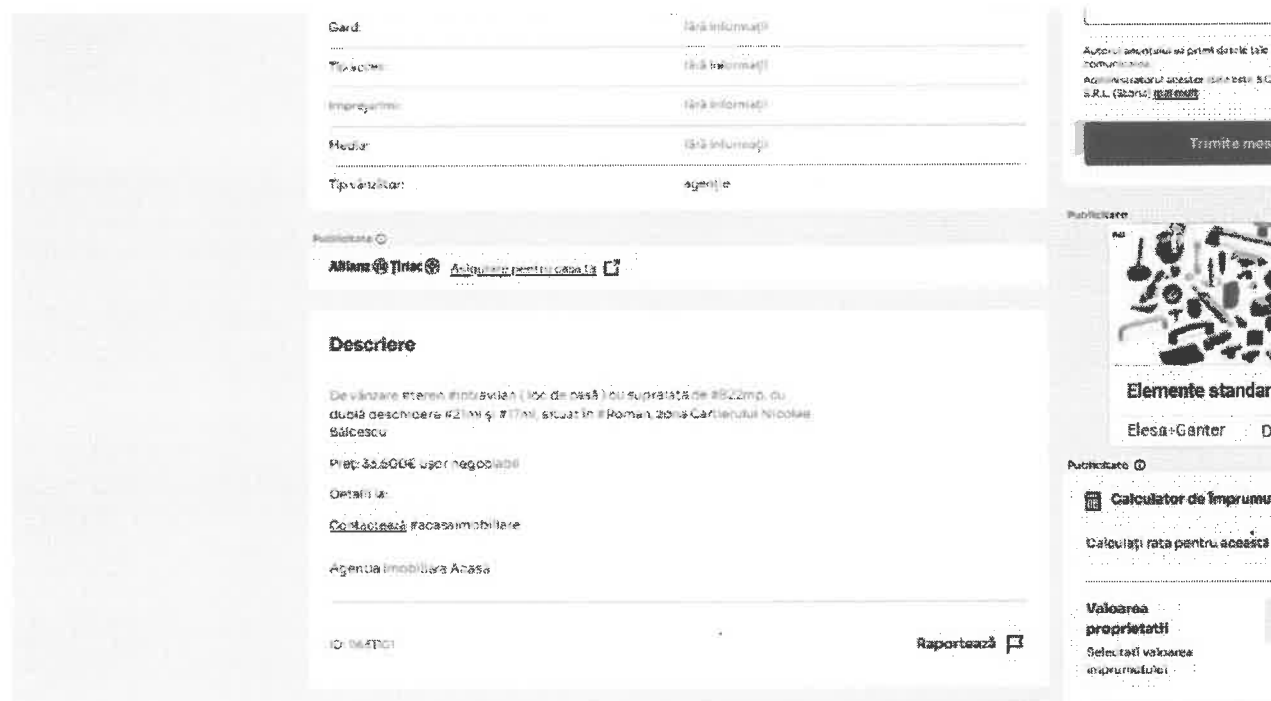
Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății 11900 EUR

Selectați valoarea

Teren Roman, 822mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-822-mp-teren-intravilan-33-500-euro-IDexid.html>, informații la tel. 0737526061.



Comparabila C – oferta 15

Teren Roman, 500mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M.html>, informații la tel. 0737526061 .

The screenshot shows a real estate listing on the storia.ro website. The main heading is "DE VÂNZARE" (FOR SALE). The listing is for a plot of land in Roman, with a surface area of 500sqm and a price of 22,000 EUR. The agent is "Agentia imobiliara Acasa". The listing includes a table with details about the plot, such as location, size, and type. There is also a contact form on the right side of the listing.

storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-loc-de-casa-in-roman-suprafata-de-500mp-22-000euro-IDGc8M

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

Teoria imaginii (1)

DE VÂNZARE

De vanzare loc de casa in Roman, suprafata de 500mp 22.000euro

22 000 € 44 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	500 m²
Tip teren:	Alte informații
Localitate:	Alte informații
Comuna:	Alte informații
Gard:	Alte informații
Tip zădă:	Alte informații
Încalzire:	Alte informații
Mezaj:	Alte informații
Tip vânzare:	negotie

Publicitate (3)

Alina @ Tineri [Ajută-ne să găsim casa](#)

Descriere

De vânzare loc de casă în Roman, condonat între case, suprafață de 500 mp, deschidere 2m, utilitate la limita proprietății.

Preț 22.000 euro negociabil

ID: 10076440

Raportează

Agentia imobiliara Acasa
Agentia imobiliara Acasa
0737 526 061

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu încredere răspunsul dvs. Mulțumesc!

Acest anunț este un serviciu oferit de către un utilizator. Pentru mai multe detalii, vizitați [profilul](#) agentului.

Trimite mesajul

Publicitate (3)

SPOR

Mucegăni se rezolvă cu SPOR Bani și Bucătărie.

Publicitate (3)

Calculator de împrumut

Comparabila D – oferta 26

Teren Roman, 952mp, ofertă postată pe <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-cas-n-ora-IDFYnl.html> , informații la tel. 0745556144

The screenshot shows a real estate listing on the storia.ro website. The main heading is "TEREN PENTRU CASA ÎN ORA" (PLOT FOR HOUSE IN TOWN). The listing is for a plot of land in Roman, with a surface area of 952sqm and a price of 36,000 EUR. The agent is "Agentia imobiliara Acasa". The listing includes a gallery of images showing the plot and surrounding area. There is also a contact form on the right side of the listing.

storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-cas-n-ora-IDFYnl

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15

TEREN PENTRU CASA ÎN ORA

36 000 € 37 €/m²

Roman, Neamt

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 952 m²

Publicitate (3)

Agentia imobiliara Acasa
Agentia imobiliara Acasa
0745 556 144

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu încredere răspunsul dvs. Mulțumesc!

Acest anunț este un serviciu oferit de către un utilizator. Pentru mai multe detalii, vizitați [profilul](#) agentului.

Trimite mesajul

Publicitate (3)

Calculator de împrumut

Agenta mobilă a P.A.R.A. Soluții propune spre vânzare în România Județul Neamț;
Teren de 952 mp cu lățime 15,5 metri - Str. Bogdan Drăgăș nr.187A
Terenul este învecinează cu Școala gimnazială "Căminii" și se află pește drum de
supermarketul PROFI de pe strada Bogdan Drăgăș
Suprafața este compusă din două loturi:
Lot 1: 322 mp, lățime 15,5 metri, lungime 26 de metri
Lot 2: 150 mp, lățime 8 metri la strada Bogdan Drăgăș, lungime 16,7 metri
Lotul de lângă școală poate servi drept parcare și spațiu pentru căminile de
traianță la școală.

Oferta 1

ob.ro/d/olerta/teren-premium-de-vanzare-in-oras-autorizatie-construire-emisa-10xij22.html

Google YouTube Uble Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Trave

o|x Chat Comut libu Adauga amari nou

Reactualizat la 02 martie 2023

Teren premium de vânzare în oraș – Autorizație construire emisă

57 500 €

ACTUALIZEAZĂ

Preț: 57.500 € Suprafață: 400 m²

Asigurați-vă pentru casa ta

Asigurați-vă pentru casa ta

Descriere

O oportunitate rară pentru cei care își doresc să construiască rapid o casă elegantă într-o zonă specială a orașului.

- Loc alături de terenuri zărate în zonă rezidențială, cu acces facil către puncte de interes.
- Deșchidere generoasă la strada 17 metri – ideală pentru un proiect arhitectural modern și aerisit.
- Teren utilitate și linia proiectată – zonă comercială, gata de lucru.
- Autorizație de construcție emisă acum o lună pentru casa pe patru etaje, mediana – gata de lucru pe sub sol și mediana timpurie pentru servicii și protecție. Echipa noastră este deosebit de profesională.
- Strada Mălureni, 420 m².
- Pentru detalii și vizionare, contactați-ne în orice moment.

0799889625

Publicat de

BT x Mastercard x McLaren

Prostamol Uno

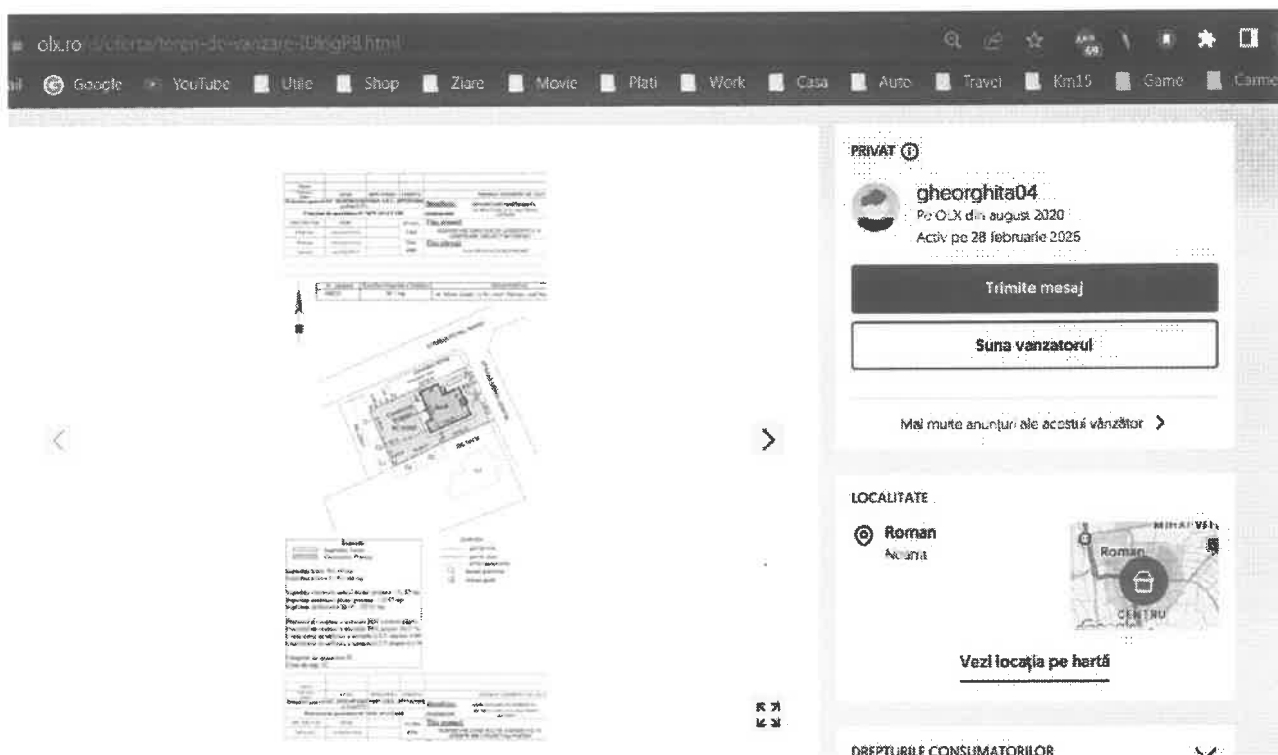
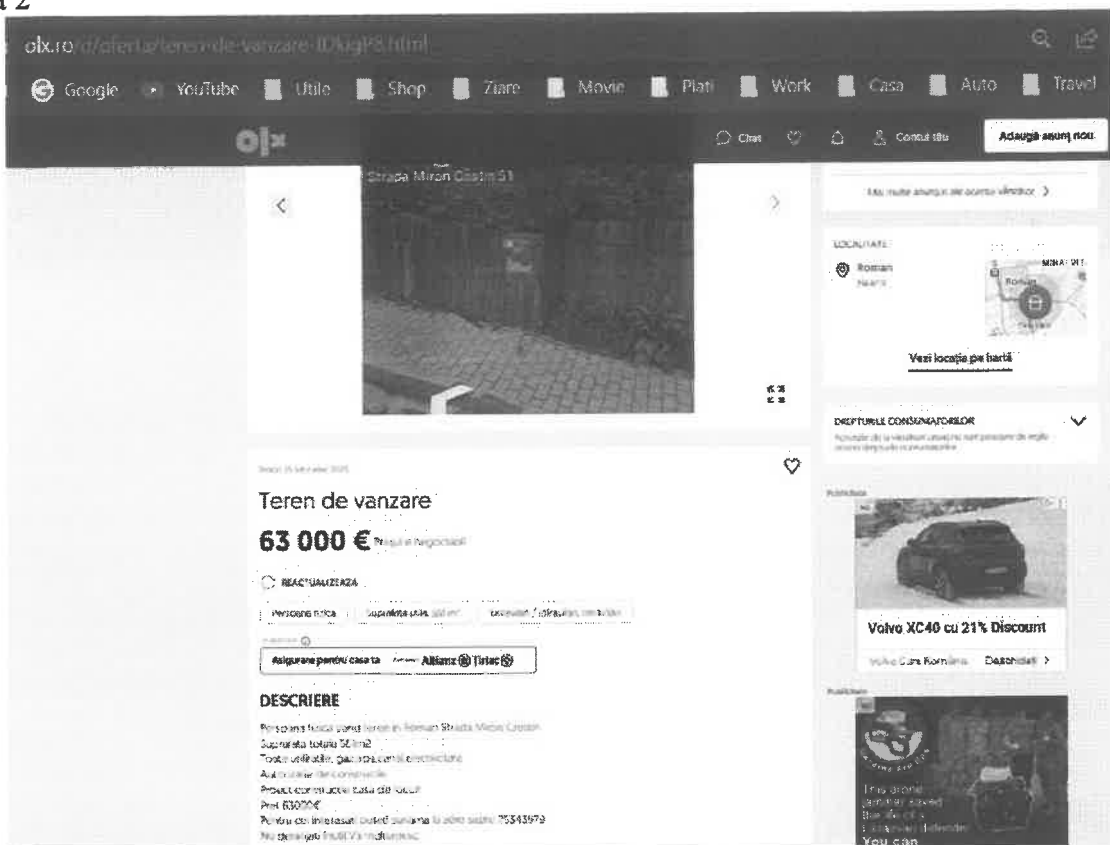
Tratament hormonal pentru bărbați

Prostamol Uno

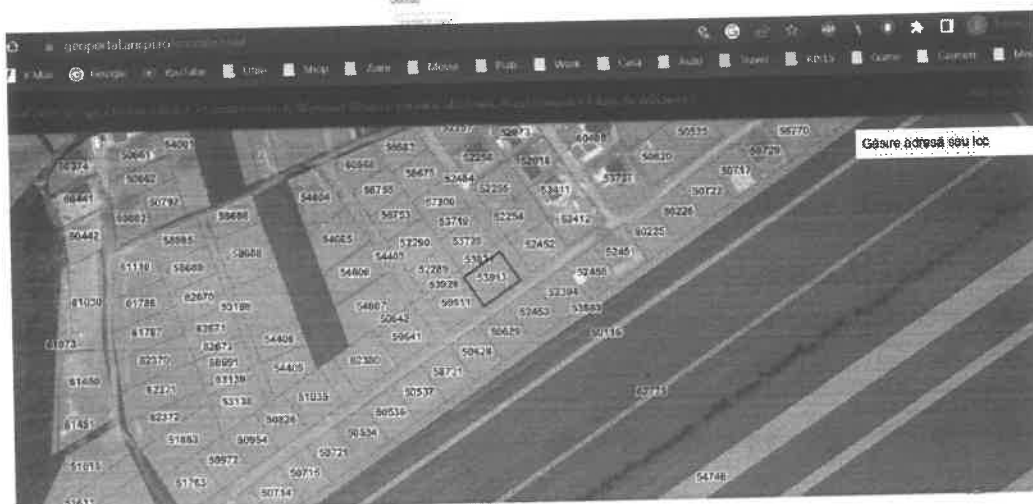
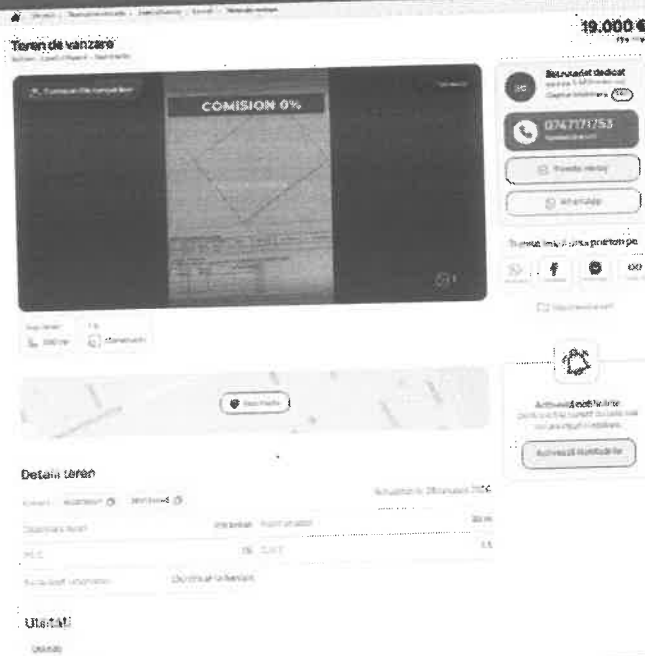
Indicații de utilizare: Prostata mărită, simptome de prostată mărită, simptome de prostată mărită.

Conținut: 10 capsule de 320 mg.

Prostamol Uno este un medicament care ajută la tratarea simptomelor de prostată mărită.



Oferta 5

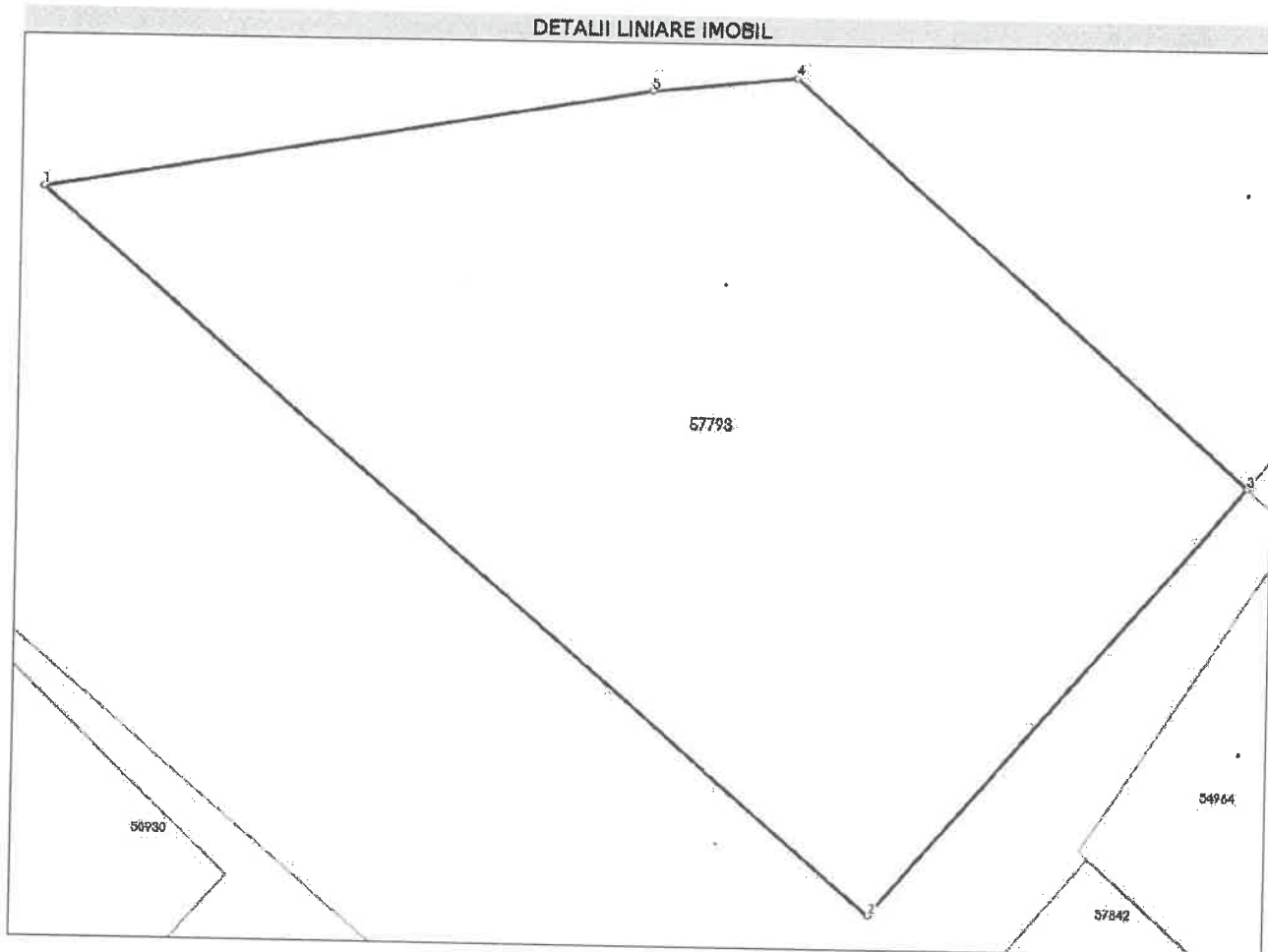


Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
57793	500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	500	17	1069/1	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	35.011
2	3	18.145
3	4	19.298
4	5	4.645
5	1	19.521

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1 www.primariaroman.ro
Tel. 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650
Fax. 0233.741.604



Emitent: CABINET PRIMAR

Nr. 74193 din 17.09.2026

E-mail: primar@primariaroman.ro

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea unor schimburi de terenuri

Prin prezentul referat, se supune analizei și aprobării Consiliului Local al Municipiului Roman oportunitatea efectuării unui schimb de terenuri necesar pentru reglementarea și rezolvarea situației juridice cauzate de suprapunerea terenului aflat în proprietatea privată a domnului **Ursu Constantin** cu trama stradală existentă a **Străzii 8 Martie** din municipiul Roman.

Administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Roman presupune reconfigurarea și optimizarea fondului de terenuri în vederea corelării acestora cu necesitățile de dezvoltare urbanistică locală și de sistematizare a rețelelor stradale și de utilități.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Roman sub nr. 65347 din 17.08.2026, domnul Ursu Constantin și-a exprimat acordul necondiționat cu privire la realizarea unui schimb de terenuri intravilane și s-a angajat la achitarea diferenței de valoare rezultate din evaluarea bunurilor imobile.

Schimbul de terenuri vizează două imobile situate în zona de nord a municipiului Roman:

1. Terenul predat de domnul Ursu Constantin către Municipiul Roman:

- **Amplasament:** Mun. Roman, str. 13 Septembrie, F.N., jud. Neamț.
- **Identificare cadastrală:** C.F. nr. 57793 Roman, nr. cadastral 57793.
- **Suprafață:** 500 mp (teren intravilan, curți-construcții / arabil).
- **Titlu de proprietate:** Contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1623 din 22.07.2003 de Notarul Public Gârbea Dumitru.
- **Valoare evaluată:** **81.000 LEI** (conform Raportului de evaluare nr. 19.11/2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Carmen Dancea).

2. Terenul predat de Municipiul Roman către domnul Ursu Constantin:

- **Amplasament:** Mun. Roman, str. 8 Martie, nr. 45, jud. Neamț.
- **Identificare cadastrală:** C.F. nr. 63466 Roman, nr. cadastral 63466.
- **Suprafață:** 521 mp măsurată (627 mp din acte), teren intravilan, curți-construcții.
- **Regim juridic:** Domeniul privat al Municipiului Roman (conform H.C.L. nr. 76 din 29.04.2026).
- **Valoare evaluată:** **85.000 LEI** (conform Raportului de evaluare nr. 19.12/2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Carmen Dancea).

Întrucât valoarea terenului aflat în domeniul privat al Municipiului Roman (85.000 lei) este mai mare decât valoarea terenului deținut de domnul Ursu Constantin (81.000 lei), schimbul se va realiza cu **plata unei sulte/diferențe de evaluare în valoare de 4.000 LEI**, care va fi achitată de către domnul Ursu Constantin către bugetul local al Municipiului Roman.

Cheltuielile ocazionate de autentificarea actului notarial de schimb vor fi suportate din bugetul local al Municipiului Roman, conform prevederilor legale.

Având în vedere necesitatea deblocării și clarificării situației juridice privind suprapunerea străzii 8 Martie peste proprietatea privată, precum și faptul că raportul de schimb asigură un echilibru valoric fundamentat prin rapoarte de evaluare ANEVAR, propun spre dezbateră și aprobare Consiliului Local al Municipiului Roman proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri prezentat.

Prezentul referat de aprobare, însoțit de proiectul de hotărâre va fi transmis către Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului în vederea întocmirii raportului de specialitate.

Față de cele prezentate, rugăm domnii consilieri să se pronunțe prin vot.

Inițiator,
Primarul municipiului Roman
Laurențiu-Dan Leoreanu



MUNICIPIUL ROMAN

Piața Roman-Vodă nr. 1

www.primariaroman.ro

Tel. 0233.741.651, 0233.741.119, 0233.740.165, 0233.744.650

Fax. 0233.741.604, E-mail: primaria@primariaroman.ro



Emitent: Direcția de Urbanism, Cadastru și Amenajarea Teritoriului
Nr. 74752 din 18.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea unor schimburi de terenuri

Analizând referatul de aprobare și proiectul de hotărâre înaintate de domnul Laurențiu-Dan Leoreanu - Primarul municipiului Roman, am constatat că acestea îndeplinesc condițiile de legalitate și oportunitate.

Din punct de vedere al oportunității:

Oportunitatea efectuării unui schimb de terenuri este necesară pentru reglementarea și rezolvarea situației juridice cauzate de suprapunerea terenului aflat în proprietatea privată a domnului **Ursu Constantin** cu trama stradală existentă a **Străzii 8 Martie** din municipiul Roman.

Pentru a asigura continuitatea drumului public / căii de acces și pentru remedierea neconcordanțelor cadastrale și juridice ale infrastructurii stradale locale, este necesară trecerea în proprietatea publică/privată a Municipiului Roman a terenului deținut de domnul Ursu Constantin, oferindu-se la schimb un teren echivalent din domeniul privat al municipiului.

Prin adresa înregistrată la Municipiul Roman sub nr. 65347 din 17.08.2026, domnul Ursu Constantin își exprimă acordul expres cu privire la realizarea unui schimb imobiliar de terenuri intravilane și își asumă achitarea diferenței financiare rezultate din rapoartele de evaluare.

Pentru fundamentarea tehnică și economico-financiară a tranzacției, au fost elaborate două rapoarte de evaluare a valorii de piață de către evaluatorul autorizat ANEVAR ing. Carmen Dancea (Legitimația nr. 11968, valabilă 2026):

1. Terenul aflat în domeniul privat al Municipiului Roman:

- **Amplasament:** mun. Roman, str. 8 Martie nr. 45, jud. Neamț.
- **Identificare cadastrală:** C.F. nr. 63466 Roman, NC 63466.
- **Suprafață:** 521 mp (măsurată) / 627 mp (din acte).
- **Valoare de piață estimată (Raport nr. 19.12/2026 din 17.07.2026): 85.000 LEI** (echivalentul a 31 EUR/mp, la cursul BNR de 5,2429 lei/EUR).

2. Terenul aflat în proprietatea privată a domnului Ursu Constantin:

- **Amplasament:** mun. Roman, str. 13 Septembrie F.N., jud. Neamț.
- **Identificare cadastrală:** C.F. nr. 57793 Roman, NC 57793 (dobândit conform Contractului de vânzare-cumpărare nr. 1623/22.07.2003).
- **Suprafață:** 500 mp.
- **Valoare de piață estimată (Raport nr. 19.11/2026 din 17.07.2026): 81.000 LEI** (echivalentul a 31 EUR/mp, la cursul BNR de 5,2429 lei/EUR).

Diferența dintre valorile de piață ale celor două imobile este de **4.000 LEI** în favoarea Municipiului Roman. Domnul Ursu Constantin s-a angajat prin acordul scris să achite această sultă/diferență către bugetul local.

Din punct de vedere al legalității.

- Art. 108, art. 354 și urm, art. 298, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 129, alin. 2, lit. „c” și alin. 6, lit „b”, ale art. 139, ale art. 140, alin. 1, precum și ale art. 196, alin. 1, lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Standardele de Evaluare a Bunurilor **SEV 2025** adoptate de ANEVAR.

Având în vedere rațiunile de dezvoltare urbanistică locală, corectitudinea datelor din documentațiile cadastrale și rapoartele de evaluare, precum și acordul necondiționat al proprietarului privat privind achitarea sultei, apreciem că proiectul îndeplinește toate condițiile de oportunitate, necesitate și legalitate pentru a fi supus aprobării în Consiliul Local Roman.

Arhitect șef,
Andreea – Cătălina DĂNILĂ-MOISEI