

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 anunț).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 Dragoș
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 C/m²

Roman, Nasam

Teren de vânzare

Suprafata utila: 330 m²

Tip teren: de construit

Localizare: arbore

Dimensiuni: fără informații

Grup: nu

Tip acoperșire: ☒ asfaltat ☒ pavat

Impermeabil: fără informații

Tip anexe: ☒ asfaltat ☒ pavat

Impermeabil: fără informații

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

Tip vânzare: agentie

Publicitate

Alhantz Tineret [Anunțuri pentru casa ta](#)

Descriere

Teren de vânzare în Roman

Zona Primaverii

Suprafata 330 mp cu deschidere de 18 m la preț de 10900 euro fix pentru CASH

Pentru alte oferte, programări și vizionări la ACORD IMOBILIARE ROMÂNIA

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!

Autentificându-vă pe site, vă acordăm permisiunea de a comunica cu administratorii sistemului de date și de a fi contactați de către S.C. OUX Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Autentificându-vă pe site, vă acordăm permisiunea de a comunica cu administratorii sistemului de date și de a fi contactați de către S.C. OUX 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

Comparabila B- oferta 13

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.

storia.ro/oferta/de-vanzare-822-mp-teren-intravilan-33-500-euro-IDExid

Google YouTube Utlle Shop Zare Movie Plati Work Carta Auto Travel Km15 Game Camer

storia

De vânzare De închiriat Anunțuri reale Estate Servicii Index Cartiere

Comut nou Adaugă anunț

Agentia imobiliara Anasa

Teren

Stiri/News Salvează

Totale imagini (0) Poartă

De vânzare 822 mp teren intravilan, 33 500 euro

33 500 € → 1 €/m²

Remiza, Meșter

Teren de vânzare

Suprafață totală	822 m²
Tip teren	ter. agricol
Localizare	zona intravilan
Tronșon	100 m
Șosea	strada intravilan

Agentia imobiliara Anasa

Agentia imobiliara Anasa

0737526061

Nume*

Prezenta*

→ Nu am mai folosit

Sunt interesat(ă) în achiziționarea de vânzare și as vrea să fac o vizionare. Aștept o înțelegere răspunsului dvs. Mulțumesc!

Storia.ro este un site de vânzare și închiriere de proprietăți imobiliare.

Gard: fără informații

Tip scut: fără informații

Impermeabil: fără informații

Meșter: fără informații

Tip vânzare: agenție

Publicitate

Alinaș Tîrnic Anunț pentru casa ta

Descriere

De vânzare teren intravilan (100 de case) cu suprafață de 822mp, cu dubla deschidere #21m și #17m, situat în Roman, zona Cartierului Nicolae Bălcescu

Preț: 33.500€ ușor negociabil

Opțiuni:

Co-finanțare / Facas imobiliare

Agentia imobiliara Anasa

ID: 064701

Raportează

Autoturismul este primul din țara sa comunicabil.

Agentia imobiliara Anasa este o S.R.L. (Roman) [Real Estate](#)

Trimite mesaj

Publicitate

Elemente standard

Elesă: Garder De:

Publicitate

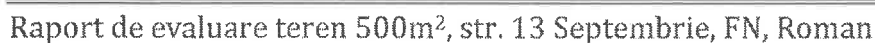
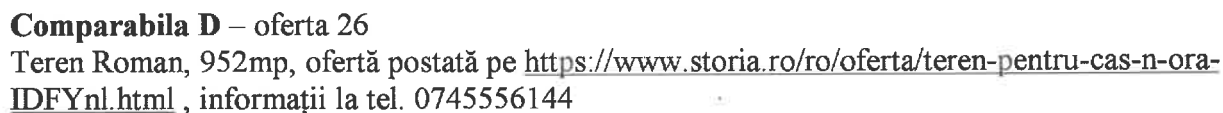
Calculator de împrumut

Calculați rata pentru acest preț

Valoarea proprietății

Selecți valoarea împrumutului

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.



Agenta imobiliară P&A Soluții propune spre vânzare în România județul Neamț:
Teren de 952 mp cu lățime 15,5 metri - Str. Bogdan Drăgoș nr.197A
Terenul este înclinat și cu zonă de gimnastică "Dart" și se află pește drum de
supermarketul PROFI de pe strada Bogdan Drăgoș
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 Drăgoș, lungime 16,7 metri
Lotul de lângă care văd poate servi drept parcare și spațiu pentru cămășile de
brățar pentru a servi clienții.

Oferta 1

olx.ro/d/olx/teren-premium-de-vanzare-in-oras-autorizatie-construire-ernisa-10x22.html

Google YouTube Utle Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Trave

o|x Chat Comut lău Adaugă email nou

Teren premium de vânzare în oraș – Autorizație construire ernisa

57 500 €

ACTUALIZAT

Păscare 5000 Suprafață utilă: 400 m²

Asigura pentru casa ta Allianz Tonic

DESCRIERE

O oportunitate rară pentru cei care își doresc să construiască rapid o casă elegantă, în o zonă apreciată a orașului.

- Locul este situat în zona liniștită, rezidențială, cu acces facil către puncte de interes.
- Dechiderea terenului la strada 17 metri – ideală pentru un proiect arhitectural modern și aerisit.
- Terenul este plat și linia perimetrală – dreaptă, ceea ce facilitează construirea.
- Autorizație de construcție emisă acum o lună pentru casa pe patru etaje, modernă și cu multe spații de locuit.
- Strada Mălcom, 420 m².
- Pentru detalii și vizionare, contactați-ne în scris.

0799889625

Oferta 2

obx.ro/oferta/teren-de-vanzare-10kqk8.html

Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel

Chat

Adauga semn nou

Strada Mircea cel Batran 51

Teren de vanzare

63 000 € Preț negociabil

REACTUALIZEAZA

Personale fizica Suprafata totala 500m² Locuitor / proprietar / proprietar

Asigurați pentru casa ta Allianz TIRAC

DESCRIERE

Pentru o noua casa teren in Roman Strada Mircea cel Batran
Suprafata totala 500m²
Teren utilizat, gata pentru constructie
Avați toate servitiile necesare
Proiect de constructie casa de locuit
Preț 63000€
Pentru o înțelegere mai bună sunați la numărul 75343573
Nu deranjați PRIVEA IMMOBILIAR

Localitate: Roman

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Publicitate

Volvo XC40 cu 21% Discount

Publicitate

Tras deosebi
camionul suveran
Bucurati-va
de fiecare zi
You can

obx.ro/oferta/teren-de-vanzare-10kqk8.html

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

PRIVAT

gheorghita04
Pe OLX din august 2020
Activ pe 28 februarie 2025

Trimite mesaj

Suna vanzatorului

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Localitate: Roman

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Publicitate

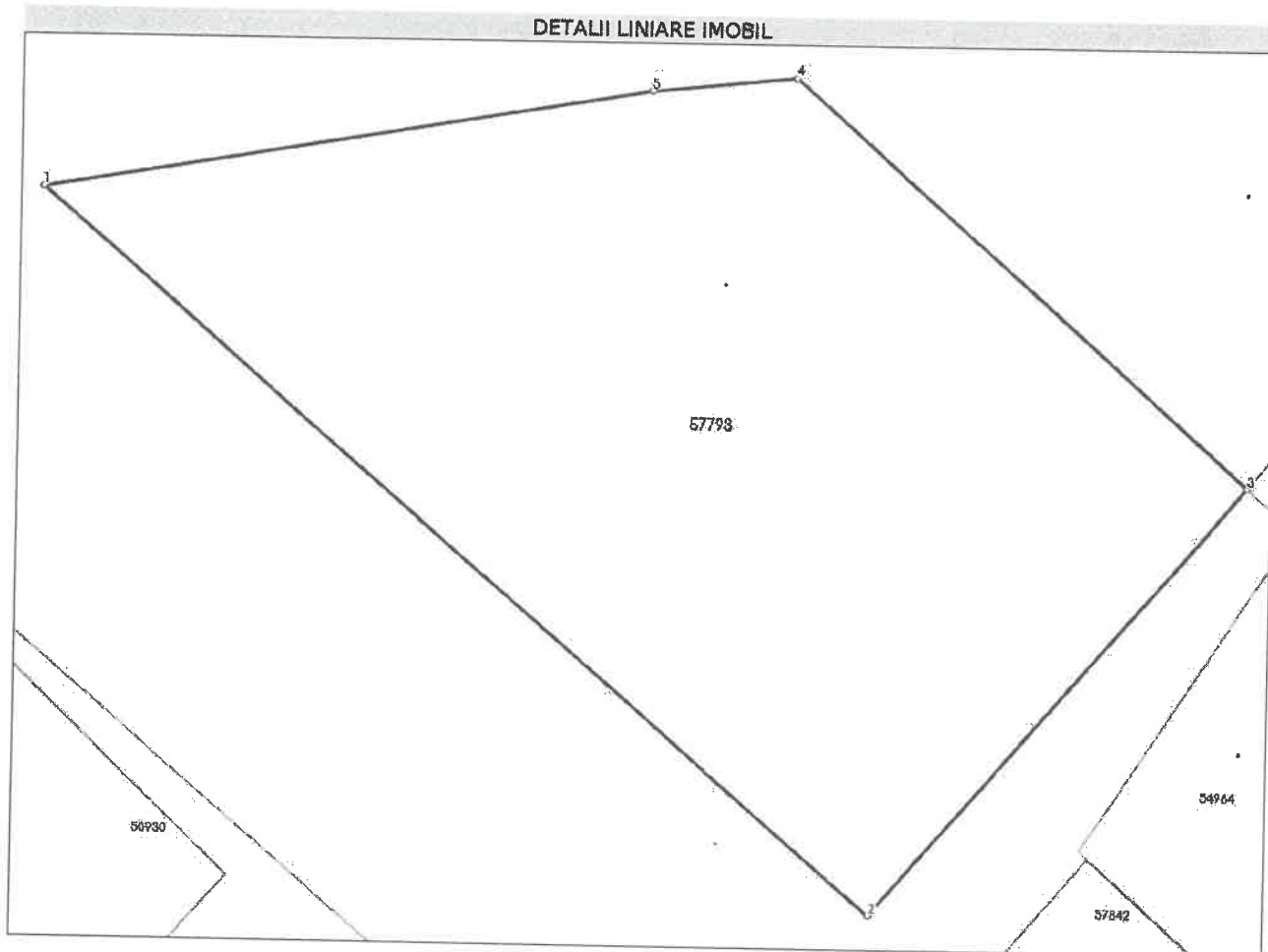
Tras deosebi
camionul suveran
Bucurati-va
de fiecare zi
You can

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.