

RAPORT DE EVALUARE

**Teren 336m²,
Str. Miron Costin, nr. 7-7A,
Roman ,
județul Neamț**



Client: Municipiul Roman

Destinatari: Municipiul Roman

Boeriu Ioan –Liviu și Boeriu Diana-Dumitrița

Autorul lucrării:

**Evaluator autorizat,
membru titular ANEVAR,
ing. Carmen Dancea
legitimație nr. 11968**

CUPRINS

PAGINA DE TITLU	1
CUPRINS	2
CAPITOLUL I - INTRODUCERE	3
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	3
1.2. CERTIFICAREA.....	4
CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ	5
A) IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
B) IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	5
C) IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT, DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	5
E) TIPUL VALORII	5
F) DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI	6
G) NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI.....	6
H) NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUATORUL	6
I) IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
J) TIPUL RAPORTULUI	8
K) RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	8
L) DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV.....	8
CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR.....	9
3.1 DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, LOCALITATE, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE.....	9
3.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	10
3.3 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI ȘI TERENULUI	10
3.4 IDENTIFICAREA ORICĂROR BUNURI/ELEMENTE ATAȘATE	11
3.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII.....	11
CAPITOLUL IV- ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE.....	12
4.1 ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII.....	12
4.2 DELIMITAREA PIEȚEI.....	13
4.3 ANALIZA CERERII	13
4.4 ANALIZA OFERTEI.....	13
4.5 RELAȚIA ÎNTRE CERERE ȘI OFERTĂ	14
4.6 PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN PIAȚA SPECIFICĂ.....	14
CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	14
CAPITOLUL VI – EVALUAREA	15
6.1 CONSIDERAȚII TEORETICE - EVALUAREA TERENULUI.....	15
6.2. METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	15
CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	25

ANEXE

Oferte de vanzare terenuri
Extras Carte Funciară

CAPITOLUL I - INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul prezentului raport de evaluare îl reprezintă **un teren** cu suprafața de 336 m² situat în str. Miron Costin, nr. 7-7A, Roman, județul Neamț.

Raportul de evaluare a fost întocmit de către evaluator autorizat Dancea Carmen. Misiunea de evaluare a constat în inspecția proprietății, culegerea de informații, evaluarea proprietății și redactarea raportului de evaluare.

Data inspecției: 19.08.2025
Data evaluării: 19.08.2025
Data raportului: 19.08.2025
Curs valutar la 19.08.2025 1 euro = 5,0573lei

Scopul evaluării este informarea clientului asupra valorii de piață a terenului.

Tipul de valoare estimată, conform scopului și utilizării cerute de client, este **valoarea de piață**.

Dreptul de proprietate evaluat este dreptul deplin al proprietarului.

Valoarea estimată a imobilului este:



Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea de piață	
			euro	ron la curs euro din 19.08.2025
Teren 336mp	str. Miron Costin, nr. 7-7A, Roman, județul Neamț	58580 Roman	11940	60400

Valoarea nu este afectată de TVA.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

Valoarea, exprimată în euro și ron, este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, dinamica pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului valutar,...) nu se modifică semnificativ.

În estimarea valorii s-au respectat cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 și metodologia de lucru recomandată de ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), s-a ținut cont de adecvarea abordărilor, dată de scopul raportului de evaluare, de cantitatea și acuratețea informațiilor care au stat la baza estimării valorii, de calitatea informațiilor utilizate.

Sursele de informații la care am apelat consider a fi credibile, iar analiza a fost întreprinsă corect.

Detalierea activităților din cadrul misiunii de evaluare se regăsește în capitolele I, II, III, IV precum și în anexele de la prezentul Raport de evaluare.

1.2. CERTIFICAREA

În calitate de evaluator autorizat certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele specifice menționate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în nici un mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.
- Nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul de evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
- Onorariul meu pentru realizarea acestei misiuni nu este condiționat de obținerea sau de raportarea unor valori sau direcții ale valorilor prestabilite, în favoarea cauzei clientului, cu suma exprimată în opinia asupra valorii, sau cu apariția unui eveniment secundar legat direct de utilizarea intenționată a acestei valori.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu standardele de Evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.
- Am efectuat personal inspecția proprietății care reprezintă subiectul acestui raport.
- Nici o persoană nu a furnizat vreo consultanță profesională semnificativă evaluatorului
- Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod competent a acestei lucrări.
- Prezentul raport poate fi verificat în conformitate cu SEV 400 – Verificarea evaluării.

CAPITOLUL II- TERMENII DE REFERINȚĂ

În cele ce urmează sunt prezentați termenii de referință așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea. Pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nici o circumstanță care să impună modificarea acestora.

a) Identificarea și competența evaluatorului

Dancea Carmen, persoană fizică autorizată, cod de identificare fiscală 23170616, desfășor activitatea de evaluare în calitate de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, specialitatea EPI (evaluarea proprietății imobiliare) și EBM (evaluarea bunurilor mobile), cu legitimație nr. 11968, vechime în profesie de 18ani. Calificarea și competența evaluatorului pot fi verificate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/tabloul-asociei>).

b) Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Clientul este Municipiul Roman cu sediul în Piața Roman-Vodă, nr. 1, Roman, județul Neamț, reprezentată prin primar, dl. Laurențiu Leoreanu.

Proprietarul terenului: Boeriu Ioan – Liviu și Boeriu Diana-Dumitrița

Destinatarii raportului (utilizatorii desemnați) sunt: Municipiul Roman, Boeriu Ioan – Liviu și Boeriu Diana-Dumitrița.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau parti din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii aduse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de nici un terț.

c) Identificarea proprietății imobiliare subiect, drepturi de proprietate evaluate

Se supune evaluării un teren situat în str. Miron Costin, nr. 7-7A, Roman, județul Neamț, înscris în Cartea Funciară nr. 58580 Roman. Terenul aparține soților Boeriu Ioan – Liviu și Boeriu Diana-Dumitrița, așa cum reiese din extrasul de Carte Funciară atașat raportului.

Terenul are o suprafață de 336m², este plan, nu are deschidere la strada, rețelele publice de energie electrică, apă, canal și gaz metan nu sunt la limita de proprietate dar sunt disponibile la străzile din imediata apropiere.

Evaluatorul nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor și informațiilor menționate și nici a dreptului de proprietate asupra proprietății evaluate.

Evaluarea se face în ipoteza că proprietarul are **intregul drept de proprietate** : posesie, folosință și dispoziție asupra proprietății imobiliare.

d) Scopul evaluării

Evaluarea are ca scop informarea clientului asupra valorii de piață a terenului.

e) Tipul valorii

Tipul valorii este determinat de scopul evaluării. Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori. Valoarea nu este un fapt ci o opinie asupra celui mai probabil preț care ar putea fi obținut pentru un activ, în cadrul unui schimb dar și o opinie asupra beneficiilor economice viitoare așteptate a rezulta din utilizarea unui activ.

Conform scopului evaluării și cerinței beneficiarului , prezentul raport de evaluare estimează **valoarea de piață**.

Conform **SEV 104**, **valoarea de piață** reprezintă “suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

f) Data evaluării. Data inspecției. Data raportului

Data evaluării este **19.08.2025**, dată la care cursul euro transmis de BNR este 5,0573. Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în condițiile pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date. Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Inspectia proprietatii imobiliare a fost realizata de evaluator la data de **19.08.2025**, in prezenta proprietarului.

Data raportului este **19.08.2025**.

g) Natura și amploarea activităților evaluatorului

Evaluarea se bazează pe informațiile și documentele furnizate de către client, împreună cu informațiile culese la inspecție.

Evaluatorul a identificat fizic și a inspectat imobilul. S-au realizat fotografiile din exteriorul și interiorul proprietății, fotografiile oferind o imagine de ansamblu asupra imobilului. S-a constatat că proprietatea corespunde cu datele comunicate, privind localizarea, vecinătățile, accesul.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind dreptul de proprietate, litigii, șamd.... și nici măsurători suplimentare, considerându-se corecte și actuale datele oferite de documentele menționate mai sus.

Nu s-au efectuat investigații speciale privind eventuali poluanți, considerându-se că proprietatea este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător.

h) Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluatorul

S-au utilizat următoarele **informații furnizate de client, corectitudinea și precizia acestora fiind responsabilitatea clientului**:

- Adresa, delimitarea fizică în teren, suprafața
- Situația juridică a imobilului , dreptul de proprietate
- Modul de întreținere și exploatare

Informații culese de evaluator:

- Date depre amplasarea terenului, tipul acestuia, vecinătăți, mod de exploatare, utilități, culese cu ocazia inspecției
- Date despre Municipiul Roman culese de pe site-ul primăriei
- Date despre piața specifică provenind de pe site-uri de imobiliare homez.ro, publi24.ro, imoradar.ro, romimo.ro, olx.ro, storia.ro
- Informații de la autoritățile locale
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală
- Baza de date a evaluatorului

Evaluatorul a utilizat în exprimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări

din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

i) Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

În realizarea raportului au fost luate în considerare următoarele aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate:

- Locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf /topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de executor și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența acestuia și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.
- Se presupune că proprietatea este liberă de sarcini
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Se presupune că toate studiile inginerești sunt corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea evaluată;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare exceptând situația când în raportul de evaluare a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății evaluate care ar face ca aceasta să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Nu se asumă nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant al solului, nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Se presupune că proprietatea imobiliară evaluată este în deplină concordanță cu reglementările în vigoare privind mediul înconjurător;

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Raportul de evaluare reprezintă o **estimare** a valorii și este valabil în condițiile economice, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Ipoteze speciale

- Nu sunt

j) Tipul raportului

Raportul de evaluare se transmite în formă scrisă, explicativă și respectă structura impusă de SEV 103 - Raportare, paragraf 30.1. Raportul cuprinde , pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

k) Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat de către alte persoane decât cele identificate și numite de evaluator ca utilizatori desemnați.

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât pentru cel declarat.

Raportul nu poate fi utilizat la altă dată sau pentru un alt imobil , fie el chiar identic.

Raportul nu poate fi utilizat de un alt evaluator și nu poate fi modificat.

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;

Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Publicarea parțială sau integrală a raportului precum și utilizarea lui de alte persoane decât clientul și destinarii nominalizați ai raportului, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru efecte juridice ce ar decurge din utilizarea/publicarea raportului cu ignorarea restricțiilor menționate.

Validitatea raportului este recunoscută prin semnătura originală a evaluatorului și u ștampila acestuia valabilă pentru anul în curs.

l) Declararea conformității evaluării cu SEV

Misiunea de evaluare este îndeplinită de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR.

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, după cum urmează:

Standarde generale

- Definițiile și conceptele pe care se bazează această evaluare sunt cele din **SEV 100 - Cadrul general**

- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării și condusă în acord cu prevederile **SEV 102** – Documentare și conformare
- Prezentarea evaluare este întocmită cu respectarea cerințelor **SEV 103** – Raportare
- Tipul valorii estimate este definit conform **SEV 104** – Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

Obiectul evaluării fiind un bun imobil, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare și ale ghidului metodologic **GEV 630** – Evaluarea bunurilor imobile

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la standardele respective.

CAPITOLUL III - PREZENTAREA DATELOR

3.1 Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare

Municipiul Roman este al doilea centru urban ca importanță din județul Neamț, după municipiul reședință de județ Piatra Neamț, având atributul unui pol de dezvoltare atât pentru jumătatea estică a județului Neamț cât și pentru părți din județele învecinate Iași, Vaslui și Bacău.

Municipiul dispune de o poziția geografică favorabilă, cu comunicare directă prin drumuri naționale și europene către toate municipiile reședință ale județelor vecine. Este plasat la o distanță de 49 km de municipiul reședință de județ - Piatra Neamț (pe DN 15D), la 42 km de municipiul Bacău (pe DN 2, care are și statut de drum european – E 85), la 83 km de Vaslui (pe DN 15D), la 86 km de municipiul Iași (pe DN 2/E 85 și DN 28/E583) și la 106 Km de municipiul Suceava.

Imobilul de evaluat este situat în intravilanul municipiului Roman, în cartierul de locuințe și funcțiuni complementare din sudul-vestul municipiului Roman.

Terenul de evaluat este amplasat între blocuri și case de locuit, în zona intersecției străzii Miron Costin cu strada Mihail Jora.



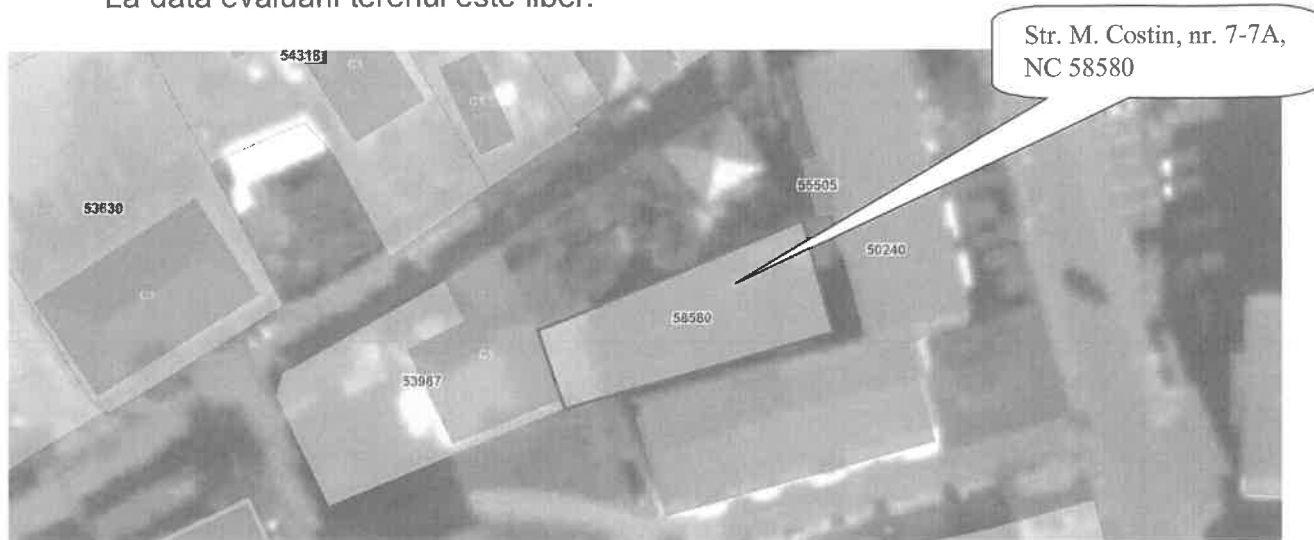
D.p.d.v. urbanistic, terenul se află în zona B de impozitare.

D.p.d.v. al pieței imobiliare zona este atractivă atât pentru construirea de locuințe unifamilare cât și pentru unități economice. Zona cuprinde , la mică distanță blocuri de locuințe, case de locuit, unități de prestări servicii și de depozitare, precum și un parc amenajat în ultimii ani. Amplasarea la extremitatea de sud a cartierului de locuințe Petru Rareș conferă terenului un caracter de periferie. Mai există în zonă terenuri ce pot fi ocupate de construcții dar , la data evaluării , nu s-au identificat terenuri oferite spre vânzare. Ca și aspect și dinamică, zona este în dezvoltare.

3.2 Descrierea situației juridice

Terenul de evaluat se identifică prin numărul cadastral 58580 Roman și este proprietate privată a soților Boeriu Ioan-Liviu și Boeriu Diana-Dumitrița . Se atașează raportului extrasul de Carte Funciară care atestă dreptul deplin de proprietate.

La data evaluării terenul este liber.



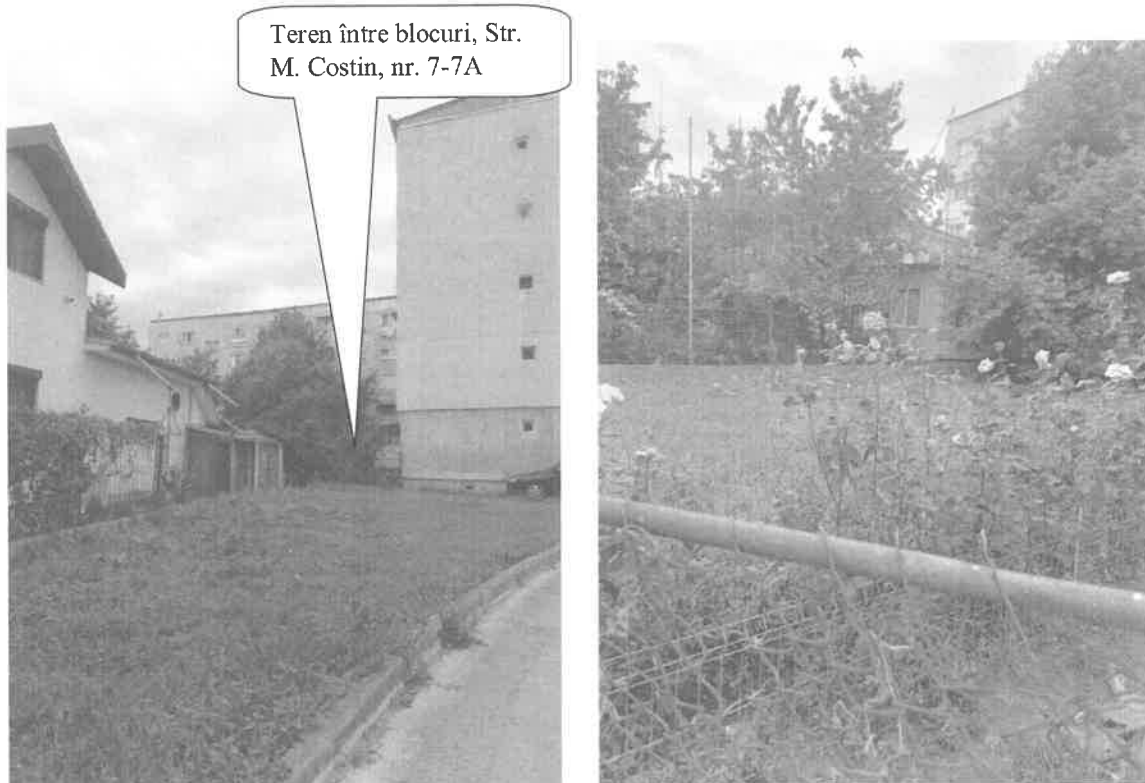
3.3 Descrierea amplasamentului și terenului

Terenul de evaluat este amplasat spre marginea cartierului Petru Rareș având în vecinătate blocuri de locuințe P+4, case de locuit, unități economice și un loc de agrement, Parcul Jora. Ambientul este civilizat, curat.

Terenul are suprafața de 336 m², are forma regulată , este plan și neocupat cu construcții, la data evaluării fiind un spațiu verde. Pe două laturi terenul este mărginit de blocuri, iar pe celelalte două laturi de curțile proprietarilor învecinați. Accesul se poate face de pe un teren viran la care deschiderea este de câțiva metri. Nu este o cale de acces precis delimitată înspre teren. Utilitățile urbane – energie electric, apă, canalizare, gaz metan se află la străzile Miron Costin și Mihail Jora, la distanță față de teren, având în vedere că nu este deschidere la aceste străzi iar căile de branșare vor trebui să ocolească proprietățile învecinate. Amplasarea între blocuri, la foarte mică distanță de acestea, conduce la limitări privind regimul de înălțime a unei eventuale construcții, există restricții PUZ.

Pentru evaluare terenul se consider liber (fără construcții sau alte amenajări).

La data evaluării vecinătățile au un aspect general de periferie.



3.4 Identificarea oricăror bunuri/elemente atașate

Se evaluează terenul, considerat liber.

3.5 Istoricul proprietății

Nu sunt date relevante.

CAPITOLUL IV- ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, **piață imobiliară** este mediul în care proprietățile imobiliare se schimbă, fără restricții, între vânzatori și cumpărători, prin mecanismul prețurilor. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă, la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și, la nevoie, și la dorințele individuale. Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața particulară la data evaluării. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la piață.

4.1 Analiza productivității

Imobilul de evaluat prezintă caracteristici care pot constitui avantaje sau dezavantaje pentru un posibil cumpărător, după cum rezultă din tabelul următor:

	Avantaje – influență pozitivă asupra valorii	Dezavantaje - influență negativă asupra valorii
Caracteristicile localității	- Municipiul Roman, al doilea oraș ca dezvoltare al județului Neamț, conectat rutier și feroviar de capitala țării - Specific industrial și valoare turistică tradițional-culturală și peisagistică - Este un pol economic pentru comunele din jur - Autoritățile locale pun în aplicare Strategia integrată de dezvoltare a municipiului Roman 2014-2027 care urmărește creșterea calității vieții prin acțiune pe mai multe axe prioritare	Scădere demografică ca urmare a scăderii numărului de locuri de muncă și a migrării populației, în contextual general al județului Neamț
Caracteristicile zonei și vecinătății	- Zonă de locuințe și funcțiuni complementare în vecinătatea Parcului Jora și a Cartierului de case Petru Rareș - Zonă în dezvoltare - Strada Mihail Jora este una din străzile care asigură legătura între Șoseaua de Centură și Cartierul Petru Rareș.	- Aspect de periferie datorat unor clădiri mai vechi și/sau terenuri neglijate
Caracteristicile amplasamentului și terenului	- Plan, formă regulată	- Limitări PUZ datorate amplasării între blocuri, la mică distanță de acestea - Utilitățile există dar nu sunt la limita de proprietate - Deschidere foarte mică la un teren viran - Nu este o cale de acces bine delimitată

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una cu atractivitate pe piața imobiliară a municipiului Roman.

4.2 Delimitarea pieței

Din punct de vedere geografic **piața imobiliară** pe care este expus terenul de evaluat se întinde pe **teritoriul municipiului Roman, subpiața terenurilor rezidențiale din cartierele rezidențiale ale municipiului.**

4.3 Analiza cererii

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Potențialului cumpărător al terenului de evaluat este cel mai probabil o persoană cu putere relativ mare de cumpărare și dispusă de a amenaja terenul pentru a se potrivi scopului dorit. Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită.

Faptul că municipiul Roman , ca și județul Neamț din care face parte, are dezvoltare economică deficitară , că se confruntă cu depopulare ca urmare a migrării populației, faptul că veniturile populației sunt mici și apetitul pentru a apela la un credit este mic, toate acestea duc la concluzia că cererea de terenuri intravilane ,destinate construirii, este relativ mică .

4.4 Analiza ofertei

Oferta reprezintă numărul de active de același tip care sunt disponibile pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate, la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică **gradul de raritate** a celui tip de proprietate. Gradul de raritate este o componentă importantă a valorii.

În municipiul Roman s-au identificat oferte de vânzare terenuri intravilane pentru construit. Numărul acestora se ridică la câteva zeci de oferte pe tot municipiul și mult mai puține pe zona de sud (subpiața terenului de evaluat). Numărul este mic având în vedere întinderea și diversitatea pieței vizate, fapt susținut și de reprezentanți ai agențiilor imobiliare din Roman . Numărul mic de oferte nu permite o analiză statistică și poate duce la concluzia că particularitățile loturilor influențează prețurile în mod arbitrar și neomogen. Mai mult decât atât s-a constatat , din discuțiile cu unii vânzători, că prețul afișat este o așteptare subiectivă a acestora, ruptă de realitatea pieței, depășind cu mult prețurile zonei. Astfel de oferte nu au fost luate în considerare.

Din ofertele identificate, care se referă la terenuri cu caracteristici asemănătoare cu cele ale terenului de evaluat, centralizate în **Grila datelor de piață**, se deduc următoarele:

- Ofertele stau expuse la vânzare chiar și ani de zile până se tranzacționează
- Proprietarii sunt dispuși să negocieze dar nu mai mult de 2-5% din preț
- Prețul unitar variază în funcție de amplasarea în cadrul municipiului, de suprafață, de tipul căii de acces la teren, de forma terenului, panta acestuia, utilitățile publice

existente la limita de proprietate. Zona de amplasare, vecinătățile, densitatea populației, apropierea de mijloace de transport în comun, de magazine, școli, zone de agrement, au un important aport în valoarea terenului.

- Sunt mai bine cotate terenurile la care accesul este mai facil, cu deschidere la drumuri importante, asfaltate. Piața recunoaște diferențe și până la 10 % între un teren cu deschidere la un drum important și unul cu deschidere la un drum secundar sau neamenajat .
- Pentru terenuri intravilane curți construcții în Roman s-au identificat oferte de vânzare cu prețuri cuprinse între **15euro/mp și 150euro/mp**. Prețurile mai mari sunt în zona centrală dar și în partea de sud a municipiului. În zonele periferice , în proximitatea extravilanului, a albiei râurilor Moldova și Siret, prețul unitar scade. **Pentru zonele mediane ale municipiului, zone preponderant de case de locuit, prețurile sunt cuprinse în intervalul 45-75 euro/mp.**
- Prețurile estimate în Studiul de piață 2024 comandat de Camera Notarilor Publici Bacău estimează următoarele valori de circulație minime funcție de zonele de impozitare : **137,5 euro/mp** pentru zona A, **77 euro/mp** pentru zona B, **38,5euro/mp** pentru zona C și **22 euro/mp** pentru zona D. **Valorile de piață pot fi mai mari sau mai mici decât aceste estimări, funcție de particularitățile fiecărui amplasament în parte.**

Pe baza faptelor adunate pot afirma că în aria de piață definită, proprietățile similare cu cea de evaluat sunt disponibile dar într-un număr relativ mic.

4.5 Relația între cerere și ofertă

Din elementele prezentate mai sus, apreciez că nivelul cererii este mai mic decât al ofertei și avem de a face cu o piață a cumpărătorului.

4.6 Previziunea absorbției subiectului în piața specifică

Terenul de evaluat are particularități care îl plasează printre proprietățile cu atractivitate de piață, el poate fi dorit de cumpărători .

Chiar dacă avem de a face cu o piață a cumpărătorului (cerere mai mică decât oferta) imobilul are șanse de a fi vândut, după o perioadă rezonabilă de expunere pe piață sau cu un eventual discaunt rezonabil.

CAPITOLUL V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

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

C.M.B.U. reprezintă “utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ. C.M.B.U trebuie să fie posibilă fizic, permisă d.p.d.v. legal și să genereze cea mai mare valoare a activului”¹ .

Conform GEV630 Evaluarea bunurilor imobile : “Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării”.²

Terenul de evaluat este amplasat într-o zonă cu caracter preponderent rezidențial.

¹ SEV 104 Tipuri ale valorii-paragraf 140

² GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, paragraf 35

În situația de față nu există aspecte care să impună o analiză a unor utilizări alternative. Ținând cont de particularitățile terenului și de caracterul zonei (preponderent rezidențială dar permițând și destinație comercială sau mixtă), putem **concluziona că cea mai bună utilizare a proprietății este de a păstra caracterul terenurilor învecinate.**

CAPITOLUL VI – EVALUAREA

6.1 Considerații teoretice

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care au ca finalitate estimarea valorii și se bazează pe următoarele **principii**: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția, echilibrul.

Anticiparea se referă la faptul că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile viitoare.

Oferta și cererea pentru amplasamente cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade, iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc prețurile. În mod contrar, prețurile scad în situația în care crește oferta de amplasamente pentru o anumită utilizare și cererea rămâne stabilă sau descrește. Dezechilibrele temporare între cerere și ofertă se atenuază, de obicei, și echilibrul se restabilește.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între cerere și ofertă, dar cea care determină în final valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Principiul substituției, care spune că un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un amplasament decât pentru un altul similar sau identic, arată că cea mai mare cerere va fi pentru cele mai ieftine amplasamente similare.

Principiul echilibrului este, de asemenea, aplicabil în evaluarea terenului. Atunci când diferite elemente ale unui anumit mix economic sunt în stare de echilibru, valoarea este susținută; atunci când echilibrul nu este stabil, valoarea se modifică.

Metodele de evaluare a terenului liber/considerat liber sunt următoarele: **comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării.**³

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Atunci când nu există suficiente vânzări de terenuri similare pentru a se aplica comparația directă, se pot utiliza metode alternative, precum: **extracția de pe piață, alocarea (proporția) și metode de capitalizare a venitului.**

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate în evaluarea terenului, sunt împărțite la rândul lor în: **metodele capitalizării directe** (metoda reziduală și capitalizarea rentei funciare) și **metoda actualizării** (analiza fluxului de numerar/analiza parcelării și dezvoltării).

În raportul de față, deoarece evaluatorul a avut la dispoziție informații despre oferte comparabile, a aplicat metoda comparației directe.

6.2. Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor de terenuri similare, în scopul estimării valorii terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare

³ GEV 630, paragraful 79

asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate funcție de elementele de comparație.

Au fost identificate următoarele oferte de vânzare a unor terenuri intravilane curți construcții situate în zone de locuințe unifamilare ale municipiului Roman:

Grila datelor de piață

	Zona în intravilan Roman	Suprafața	Preț		Sursa, tel.	Caracteristici
			euro	euro/mp		
1 Comp A	Lipoveni	600	37000	62	765118800 Imobiliare Smart Roman	teren intravilan cu casă bătrânească în Roman, 600 mp, zonă foarte bună de case deschidere 18 mp,bransat la apa,si electricitate,cu gaz la poarta
2 Comp B	str Bucovinei, langa 53380	654	37000	57	742182714 Publi24.ro	deschidere la str. Bucovinei de cca 5m care asigură o cale de acces lungă de 43m spre un loc de casa de aprox 350mp
3 Comp C	str Maramuresu lui	520	39000	75	737526061 Agenția Acasă	casa in Roman,(mai mult loc de casa)situata in zona foarte buna, cu teren de 520 mp. Suprafata construita este de 45 mp (2 camere, hol spatios). Este racordata la toate utilitatile (apa, canalizare, gaz). Are garaj, gradina, pomi fructiferi are o casa batraneasca
4 Comp D	Spiru Haret intersectie cu T Vladimirescu	492	31500	64	753847921 Publi24.ro	liber, curat, pe colt, deschidere totala de 44m, toate utilitatile
5	Petru Rares	2000	120000	60	737526061 Agenția Acasă	D 20m, intre case, utilitati asfalt
6	str Colectorului, la Bazar	222	15000	68	730718869 Publi24.ro	deschidere 10m, niste anexe, gaz in apropiere
7	Cartodrom, Bazar	815	58000	71	737526061 Agenția Acasă	toate utilitatile, deschidere 30m, vile noi

8	Cartodrom, Bazar	1060	72000	68	737526061 Agenția Acasă	toate utilitatile, deschidere 40m, vile noi, spre parc, mai periferic
9	str Viitorului	406	29800	73	739395991 Olx.ro	cartier in dezvoltare, periferie
11	Dobrogeanu Gherea, ultracentral	628	37500	60	737526061 Agenția Acasă	in spate magazin Victoria, certif pt P+4, pe Elena Doamna
12	str. Primaverii	720	39800	55	766747955	telefonat, apa, gaz trase, este o casa demoabila
13	zona bazar	500	28000	56	765118800 Imobiliare Smart Roman	loturi de casa in Roman ,zona bazar,in plina dezvoltare(cresa,constr uctii no

Din aceste oferte s-au selectat acele comparabile care sunt în aceeași CMBU cu terenul de evaluat și au caracteristicile cât mai apropiate acesta. Celelalte oferte identificate au fost utilizate ca date secundare , împreună cu baza de date a evaluatorului.

Comparabilele utilizate sunt:

Comparabila A - ofertă de vânzare teren intravilan în Roman cu o casă bătrânească, suprafața 600 mp, zonă foarte bună de case, deschidere 18m, bransat la apa, electricitate,cu gaz la poarta, mediu curat, vecini civilizati, deschidere la stradă asfaltată, zona Lipoveni, pret de ofertă 37000euro, respectiv 62euro/mp. Din discuția cu agentul imobiliar reiese că este necesară demolarea casei. Ofertă este valabilă la data evaluării, postată de Imobiliare Smart Roman pe <https://www.imobiliareroman.com/anunt/teren-in-roman-zona-lipoveni>, detalii obținute de la agent imobiliar tel. 765118800.

Comparabila B - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, deschidere la str. Bucovinei de cca 5m care asigură o cale de acces lungă de 43m spre un loc de casa de aprox 350mp, suprafața totală 654mp, zonă mediană, cartier de case, toate utilitățile la stradă, plan, formă neregulată, preț de ofertă 37000euro, respectiv 57euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-roman-IDiuAQg.html>, detalii oferite de proprietar , tel. 742182714



publi24.ro/anunturi/Imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei...

Google YouTube Utile Shop Ziari Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Cont meu + Adaugă anunț

Caută anunț... Toate detalii Toate categoriile

Pozitie: Anunțuri Imobiliare De vânzare Terenuri de vânzare Terenuri de vânzare

Teren 650mp strada Bucovinei Roman 37 000 EUR

Publicat: 14.12.2019 14:28:03

0742162714

Sună mă în legătură cu oferta
Sună-mă acum! (0) sau scrie-mi!

Adaugă în favorite

Compartunează anunțul

17 vizite

Publicat: 14.12.2019 14:28:03

Stefan

Telefon: 0742162714

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Descriere

Vand teren 650mp strada Bucovinei, Roman jud Iasi. Tel

Vezi detalii pe [www.publi24.ro](#)

Cadastrul nr. 37508 Comune Dăbâla
Anexa Nr. 1 la Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
37508	520	

* Suprafața este determinată în planul de proiectare teren 30.

DETALIU PLAN 3000

Date referitoare la teren

Nr. C	Categorie teren	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. copie	Observații / Referințe
1	terru	520				

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.115
2	3	1.523
3	4	3.545
4	5	8.549
5	6	18.92
6	7	43.003

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Comparabila C - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, Maramureș, cartier de case, zonă mediană, suprafața 520mp, deschidere la stradă asfaltată, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, cu o casă demolabilă cu suprafața de 45mp, preț de ofertă 39000 euro, respectiv 75 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată de agenție imobiliară, pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-casa-batraneasca-cu-teren-in-roman/d29919di1g1h7egf27875795h886hdi0.html>, detalii oferite de agent imobiliar, tel. 737526061

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/de-vanzare-casa-batraneasca-cu-...

Google YouTube Utilite Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Conținut nou + Adaugă anunt

Caută anunturi... Toate județele Toate categoriile

Publi24 > Anunțuri > Imobiliare > De vânzare > Terenuri de vânzare > Teren pentru casa

De vânzare casa batraneasca cu teren in Roman 39 000 EUR

9 Imagini (1/9) 9 Descrieri



0753847921

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Va este valabilă?

Acușă Reclama

Compartășește anunțul

Pe Facebook

Urmărește 175

Răspunde

Agentia imobiliara Acasa

Te telefonăm când răspundeți anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Descriere

De vânzare casa in Roman / mai mult loc de casa / situata in zona foarte buna, cu teren de 620 mp / Suprafata construita este de 45 mp (2 camere, hol scamos) / Este racordata la toate utilitatile (apa, canalizare, gaz) / Are garaj, gradina, pomi fructiferi / Pret 39 000 negociabil

Vezi detalii pe www.roman.ro

Comparabila D - ofertă de vânzare teren intravilan liber, Roman, intersecția străzii Spiru Haret cu strada T. Vladimirescu, cartier de case, zonă mediană, suprafața 492mp, deschidere totală de 44m la două străzi asfaltate, toate utilitățile la limita de proprietate, plan, formă regulată, preț de ofertă 31500 euro, respectiv 64 euro/mp, negociabil, ofertă valabilă la data evaluării postată pe <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-roman/9358390h65e275ee292hi8469dd41h7h.html>, detalii oferite de proprietar, tel.753847921.

publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-in-roman/9358390h65e275ee292hi8469dd41h7h.html

Google YouTube Utilite Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro Conținut nou + Adaugă anunt

Caută anunturi... Toate județele Toate categoriile

Publi24 > Anunțuri > Imobiliare > De vânzare > Terenuri de vânzare > Teren intravilan

Teren intravilan in Roman 31 500 EUR

9 Imagini (1/9) 9 Descrieri



0753847921

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Va este valabilă?

Acușă Reclama

Compartășește anunțul

Pe Facebook

Urmărește 411

Răspunde

Cristian

Te telefonăm când răspundeți anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Descriere

Vand teren intravilan in Roman 492 mp, pechizat cu tot, cu deschidere de 44m la doua strazi pe Strada Spiru Haret. Pret negociabil 31500

Vezi detalii pe www.roman.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, localizarea, caracteristicile fizice ale terenului.

Variabilele luate în considerare ca elemente de comparație ținând de caracteristicile fizice ale terenului sunt suprafața terenului, utilitățile, topografia, forma în plan, , amplasamentul.

Unitățile de comparație utilizate pot fi prețul pe hectar, pe metru pătrat, pe metru liniar de deschidere la drum, prețul pe lot sau oricare altă unitate folosită pe piață. În raportul de față unitatea de comparație aleasă este **prețul în euro pe metru pătrat**.

În grila de comparații, în prima coloana sunt trecute elementele de comparație funcție de care se calculează pretul ajustat , ajustarea în euro, ajustarea procentuală, pentru fiecare comparabilă în parte.

Conform discuțiilor cu vânzătorii de terenuri s-a concluzionat că aceștia sunt dispuși să negocieze prețul în limita a 2-5%. Ajustările se aplică pornind de la prețul negociat, redus cu 5%.

Pentru situația de față s-au luat în considerație următoarele elemente de comparație și ajustări aferente:

Explicații – semnificație și cuantificare elemente de comparație:

- **Elemente de comparație specifice tranzacției**

Dreptul de proprietate transmis – corecția se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți închiriate. Corecțiile reflectă diferența între proprietățile închiriate cu chiria pieței și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata rămasă a închirierii afectează aceste corecții. **Nu s-au aplicat ajustări deoarece dreptul de proprietate transmis este deplin.**

Condiții de finanțare – corecțiile sunt făcute pentru situațiile în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare (în rate, sub piață,...) și trebuie folosite calcule de echivalență cash. **Nu este cazul să se aplice ajustări.**

Condiții de vânzare – corecțiile pentru condițiile speciale reflectă interesul deosebit al cumpărătorului sau, din contra, vânzare forțată a vânzătorului, executări, licitații, etc. **Nu s-au aplicat ajustări.**

Cheltuieli necesare după cumpărare – pentru aducerea comparabilelor A și C la stadiul de teren liber este necesară demolarea caselor bătrânești. Cheltuiala pentru demolare se estimează la cca 1000-1200euro, respectiv cca 2euro/mp. Se aplică o ajustare pozitivă de 2euro/mp acestor comparabile.

Condiții de piață – **Nu s-au aplicat ajustări deoarece s-au utilizat oferte valabile la data evaluării.** În cazul tranzacțiilor ajustarea ține cont de evoluția pieței imobiliare specifice dintre data tranzacției și data evaluării.

- **Elemente de comparație specifice proprietății**

Localizare

Toate comparabilele sunt situate în zone rezidențiale de case din municipiului Roman, similare cu zona în care este localizat terenul de evaluat . Nu se impun ajustări .

Amenajări exterioare (tip acces) – se referă la tipul de acces la teren, tipul și amenajarea străzii. Din analiza pieței reiese că sunt mai bine cotate terenurile cu deschidere la drumuri amenajate, cu acces prin mijloace de transport în comun. Pe piața analizată se estimează o diferență de preț de cca 2-5% între terenuri cu acces la drum

asfaltat, frecventate de mijloace de transport în comun și terenuri cu deschidere la drumuri mai puțin importante, departe de mijloacele de transport în comun. Toate comparabilele, au deschidere la stradă asfaltată, acces auto și pietonal, fără mijloace de transport în comun. Terenul de evaluat nu are deschidere la stradă, este situat la mică distanță de strada Miron Costin și de strada Mihail Jora dar are marele dezavantaj că accesul este dificil, dintr-un teren viran, fără o cale de acces bine definită. Se estimează și se aplică ajustare negativă de 5% tuturor comparabilelor.

Utilități – Comparabilele A, C și D au toate utilitățile publicela limita de proprietate. Comparabila B este similară cu terenul de evaluat, este cu deschidere mică la stradă, necesită o cheltuială suplimentară pentru aducerea utilităților lângă zona constructibilă, adică la cca 50m-100m de stradă. Se estimează această cheltuială la cca 1200-1300 euro, respectiv cca 2 euro/mp. Se aplică comparabilelor A, C și D o ajustare negativă de 2 euro/mp.

Suprafață teren – Din analiza pieței se constată că sunt mai bine cotate terenurile cu suprafața mai mică, deoarece sunt suficiente pentru ridicarea unei case și devin mai atractive prin faptul că efortul financiar pentru achiziție este mai mic. Este uzuală în mediul urban suprafață medie de 500mp care este suficientă pentru ridicarea unei locuințe. Comparabilele sunt apropiate din acest punct de vedere cu terenul de evaluat, nu se aplică ajustări.

Topografie – Sunt mai bine cotate terenurile plane față de cele în pantă. Toate comparabilele sunt plane, nu se aplică ajustări.

Forma în plan – O formă regulată a terenului, de cele mai multe ori dreptunghiulară, este uzuală pentru terenuri cu destinație rezidențială. Comparabila B are o configurație care reduce suprafața constructibilă, ceea ce este un dezavantaj. Analizând ofertele 2 și 4 se observă o diferență de preț de cca 5 euro/mp datorată formei neregulate a terenului. (60,82euro/mp -53,75euro/mp -2euro/mp (corecția de utilități)= 5 euro/mp). Se aplică comparabilei B o ajustare pozitivă de 5 euro/mp.

Amplasament (vecinătăți) – Pe piața terenurilor pentru locuințe sunt mai bine cotate terenurile amplasate median, în apropierea școlilor, a zonelor comerciale, cu vecini civilizați, cu trafic redus și atmosferă nepoluată,... Comparând ofertele 6, 7, 8, și 13 se remarcă o scădere de preț de 10-20euro/mp între amplasamente foarte bune, cu populație stabilizată și amplasamente periferice, în dezvoltare. În cazul terenului de evaluat care are anumite aspecte care alterează vecinătatea, se estimează o influență în preț de cca 18 euro/mp. Se aplică ajustare negativă de 18euro/mp tuturor comparabilelor.

După aplicarea succesivă a ajustărilor se calculează numărul de ajustări, **ajustarea totală brută** ca suma a valorii absolute a ajustărilor individuale și ajustarea totală netă ca suma algebrică a ajustărilor. Aceleași ajustări totale se exprimă și în procente, ca raport între ajustarea totală și valoarea de ofertă.

În final se compară prețurile ajustate din care evaluatorul alege valoarea cea mai probabilă a fi obținută într-o tranzacție liberă, pe piață.

Valoarea aleasă a ținut cont **de valoarea totală brută a ajustărilor**, de aspectul și amplasarea proprietății prin comparație cu proprietățile analizate. **Ajustarea brută minimă este criteriul după care s-a selectat comparabila care a dat valoarea estimată pentru proprietatea de evaluat. Cea mai mică ajustare totală brută s-a aplicat comparabilei D.**

Calculul detaliat este prezentat și explicat în cele ce urmează:

Grila de comparații

Metoda comparațiilor directe

ELEMENT DE COMPARAȚIE	subiect	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE COMPARABILE			
		A	B	C	D
	Teren str. Miron Costin, nr. 7-7A, NC 58580 Roman	Teren Roman, cartier Lipoveni	Teren Roman, str. Bucovinei	Teren Roman, str. Maramureș	Teren Roman, str. Spiru Haret intersecție cu T Vladimirescu
Preț de ofertă (euro)		37.000	37.000	39.000	31500
Marja de negociere (euro)		1.850	1.850	1.950	1.717
Marja de negociere (%)		5%	5%	5%	5%
Suprafață teren (mp)	336	600	654	520	492
Preț de vânzare (euro)		35.150	35.150	37.050	29.783
Preț unitar de vânzare (euro/mp)		58,58	53,75	71,25	60,54
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)		58,58	53,75	71,25	60,54
<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)		58,58	53,75	71,25	60,54
<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)		58,58	53,75	71,25	60,54
<i>Cheltuieli necesare după cumpărare</i>	nu sunt	demolare casa	nu sunt	demolare casa	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		2,00	0,00	2,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		60,58	53,75	73,25	60,54
<i>Condiții de piață (data tranzacției/ofertei)</i>	19.08.2025	similar	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (euro/mp)		60,58	53,75	73,25	60,54
Ajustări specifice proprietății					
<i>Localizare</i>	str. Miron Costin	Zona de case Lipoveni	str. Bucovinei	str. Maramureșului	str. Spiru Haret intersecție cu T Vladimirescu
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Categorie teren</i>	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

Tip acces	nu este cale de acces	strada asfaltata, acces auto și pietonal	strada asfaltata, acces auto și pietonal	strada asfaltata, acces auto și pietonal	strada asfaltata, acces auto și pietonal
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
Utilități	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz la 40m	curent electric, apa, canalizare, gaz	curent electric, apa, canalizare, gaz
Ajustare (%)		-3%	0%	-3%	-3%
Ajustare (euro/mp)		-2,00	0,00	-2,00	-2,00
Suprafață teren	336	600	654	520	492
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
Formă in plan	regulată	regulată	neregulată	regulată	regulată
Ajustare (%)		0%	9%	0%	0%
Ajustare (euro/mp)		0,00	5,00	0,00	0,00
Amplasament, vecinătăți	intre blocuri, aspect de periferie	vecinătăți civilizate, curate	vecinătăți civilizate, curate	vecinătăți civilizate, curate	vecinătăți civilizate, curate
Ajustare (%)		-30%	-33%	-25%	-30%
Ajustare (euro/mp)		-18	-18	-18	-18
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (%)		-33%	-24%	-27%	-33%
Ajustare totală caracteristici specifice proprietății (euro/mp)		-25,00	-18,00	-25,00	-25,00
Preț ajustat (euro/mp)		35,6	35,7	48,3	35,5
Ajustare totală netă (euro/mp)		-25,00	-18,00	-25,00	-25,00
Ajustare totală netă (%)		-41%	-33%	-34%	-41%
Ajustare totală brută absolută (euro/mp)		27,0	28,0	27,0	25,0
Ajustare totală brută absolută (%)		45%	52%	37%	41%
Număr ajustări		3	3	3	3
Pentru comparabilă D s-a aplicat cea mai mică ajustare totală brută					
Valoare unitară de piață (euro/mp)					35,5
Curs euro/mp 19.08.2025	5,0573				
Valoarea de piață (euro) (rotunjit)					11940
Valoarea de piață (lei) (rotunjit)					60400

Valoarea de piață a terenului de 336mp se estimează la **35,5euro/mp**, respectiv **11940 euro**. În monedă națională, la cursul euro din data evaluării, valoarea de piață a terenului se estimează la 60400lei. Valoarea nu e purtătoare de tva.

CAPITOLUL VII – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ținând cont de tipul proprietății și scopul evaluării, evaluatorul a utilizat metoda comparației directe. S-a aplicat o singură metodă pe care evaluatorul o consideră adecvată și relevantă pentru prezenta misiune de evaluare. Evaluatorul consideră că informațiile utilizate sunt în cantitate suficientă (piață cu număr suficient de oferte), sunt credibile (verificate de evaluator) și prezintă o precizie satisfăcătoare.

Concluzia evaluatorului asupra **valorii de piață** a terenului este:

Denumire imobil	Adresa	Număr cadastral	Valoarea de piață	
			euro	ron la curs euro din 19.08.2025
Teren 336mp	str. Miron Costin, nr. 7-7A, Roman, județul Neamț	58580 Roman	11940	60400

Valoarea nu e afectată de tva.

Evaluarea este o opinie asupra unei valori, având la bază rigorile standardelor de evaluare și raționamentul evaluatorului.

Valoarea, exprimată în euro și ron, este valabilă atâta timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea proprietății, dinamica pieței imobiliare, nivelul cererii și al ofertei, inflația, evoluția cursului valutar,...) nu se modifică semnificativ.

**Evaluator autorizat,
Ing. Carmen Dancea**



imobiliareroman.com/anunt/teren-in-roman-zona-lipoveni

Y Mail Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto Travel Km15 Game Cam

Teren in Roman, zona Lipoveni

PREȚ
€37.000

IMOBILIARE SMART ROMAN

SUMA ACUM

Descriere

De vânzare teren intravilan cu casă bătrânească în Roman. 600 mp, zonă foarte bună de case deschidere 18 mp bransat la apă, si electricitate, cu gaz la poarta, pret 37000 de euro! Avem mai multe terenuri de vânzare în Roman. (zona Balcescu)

Imagini

Detalii

Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan
Front strada:	18 m
Suprafața teren:	600 mp

publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-650mp-strada-bucovinei...

Y Mail Google YouTube Utile Shop Ziare Movie Plati Work Casa Auto

publi24.ro

Cont meu



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren 650mp strada Bucovinei Roman

37 000 EUR

Locație: Roman

Vizualizează harta

Publicat din 22.10.2024 la 18:00:11



Descriere

Vand teren 650mp strada Bucovinei, Roman jud Neamt. Tel
Vezi detalii pe www.publi24.ro

0742162714

Bună, mă interesează client
Suma avansului. Mă este va achiziț?

+ Adaugă foto 9

Contactează vânzătorul

13 nănt

+ Vizualizări: 144

Mapa harta



Stefan

1 Telefon verificat
Vezi toate anunțurile

Unsubscribe

Distribuie anunțul pe



Caută anunț...

Toate județele

Toate categoriile



Publica Anunț Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren pentru casa

De vanzare casa batraneasca cu teren in Roman

59 000 EUR

📍 Județul Buzău 📍 Strada 104

Vizualizat 24.04.2024 10:27:42



Descriere

De vanzare casa in Roman, in mai mult loc de casa (situata in zona foarte buna, cu teren de 620 mp. Suprafata construita este de 45 mp (2 camere, hol apartos). Este racordata la toate utilitatile (apa, canalizare, gaze). Are garaj, gradina, pomi fructiferi. Pret 59.000 negociabil.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0737526061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă aștept să vă scrieți.

Adaugă sferă?

Contactează vânzătorul

Pă interese

Vizualizat 176

Raportează



Agentia Imobiliara
Aaasa

☎ Telefon validat

Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe



Caută anunț...

Toate județele

Toate categoriile



Publica Anunț Imobiliare De vanzare Terenuri de vanzare Teren intravilan

Teren intravilan in Roman

31 500 EUR

📍 Județul Buzău 📍 Strada 104

Vizualizat 17.04.2024 10:41:20



Descriere

Vand teren intravilan in Roman, 492 mp, pozitionat pe ocol, cu deschidere de 44m (la poze strazi pe Strada Spiru Haret. Pret negociabil 31500.

Vezi detalii pe www.publi24.ro

0753847921

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă aștept să vă scrieți.

Adaugă sferă?

Contactează vânzătorul

Pă interese

Vizualizat 420

Raportează



Cristian

☎ Telefon validat

Vezi toate anunțurile

👤 Urmărește

Distribuie anunțul pe





publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț



4/4



Turoag

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafața terenului	222,0 m ²
Frontul stradai	10
Accept echilibrat	da
Număr fronturi	1
Latime drum accese	10
Descriere emoțională	Necesita investiții
Destinația	Biznisi, Comercial
Amplasare astral	De pământ, Alinați strada, Plănuie
Utilități generale	CATV, Curent, Telefon, Telesfor informational
Alte caracteristici	Acces auto, Construcție demolabilă, La stație, Oportunitate de investiție, Teren împrejmuit

Descriere

Se vinde teren intravilan în Roman (222mp teren + 100mp anexe)

Toate actele facute

Strada Colestului Nr.14 (zona Bazar)

Suprafața: 222mp

Deschidere: 16m

Anexa: 100mp

Utilități: Curent și canalizare

-Posibilitate racordare gaz (în apropiere)

-Terenul necesită investiții și funcționează oferă peste 10 ani

Preț: 15.000 euro + TVA (înveștii și curățat la 20.000 euro + TVA)

Posibilitate achiziție în stocuri actuale 4000 euro + TVA



publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile



Peștiș / Anunțuri / imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

De vanzare loc de casa în Roman 815mp.
pret 58000 euro

58 000 EUR

9 ani în Roman / Vezi pe teren

Vândut din 12.08.2021 la 18.22.38



Descriere

De vanzare loc de casa în Roman 815 mp., zona Cartierom-Bazar, deschidere 30 m., toate utilitățile, vândut nou în an pret 58.000 euro neg. ter. facută eficientă imobiliara.
#vanzare #casapentru #imobiliare
Vezi descrierea pe www.publi24.ro

0737520061

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă număr?

Contactează vânzătorul

Fă o ofertă

Vizualizare 9

Raportează

Agenția Imobiliară
Acasa

Tel: 0737520061

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Caută anunturi...

Toate județiile

Toate categoriile


[Publica](#) / [Anunțuri](#) / [Imobiliare](#) / [De vânzare](#) / [Terenuri de vânzare](#) / [Teren pentru casa](#)

De vânzare loc de casa în Roman , 1060 mp, pret 72000 e

72 000 EUR

0737526061

[9](#) [Roman, Romania](#)

Măști de: 10.09.2024 13:44:21



Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 1060 mp , zona Carodrom -Bazar , descurdere 40 ml , toate utilitățile, vile noi în jur , pret 72 000 euro neg , tel #acasă #Roman #mobiliare #vanzare #acasaimobiliare

Vezi detalii pe [www.romania.ro](#)

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este disponibil?

Adaugă răspuns

Continuă să vizualizăm



Agentia Imobiliara
Acasa

☎ Telefon validat
Vizi toate anunțurile

Distribuie anuntul pe





37 500 €

628 €/m²

Roman, Neamt

628m²

Teren de vânzare

Tot terenul	Detalii informații
Locație	Detalii informații
Suprafață utilă	628 m ²
Dimensiuni	Detalii informații
Grind	Detalii informații
Tip achiziție	Detalii informații
Imobilul este	Detalii informații
Media	Detalii informații
Tip vânzător	agenție

Descriere

De vânzare teren ultracentral! D Cherea, 628MP, PREȚ 37500 EURO

37500 euro teren ultracentral! De vânzare teren în Roman, zona centrală Dobrogeanu Gherea, suprafață 628 mp, PREȚ 37500 neg. toate actele în regulă, posibilitate construcție clădire prin contract centralizat cu de urbanism, sal Agentia Casa Realta Mobiliara Romania

Trimite mesajul

Pubblicitate



Pubblicitate

UNITED24 MEDIA

A Long History of How Russia Systematically Violates "Peace Agreements"

Pubblicitate



publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunt

De vânzare loc de casa în Roman 720 mp

23 500 EUR

Neamt - Roman

Vând pe cont

Vândut pe 19.08.2024 10:51:14



Descriere

De vânzare loc de casa în Roman 720 mp, deschidere 17 m, acte pregătite pentru vânzare, pret 23500 euro neg. se poate plăti și în două rate. Telefon #acasamobiliara #agentiascasa #mobiliaraRoman

Vre să vinzi un teren, apartament sau o casa sau doar vrei să-ți faci dosarul de acte. Atunci a nevoie de noi, oțtase doar o taxa de dosar și de restul ne ocupăm noi! (Dezbatere de mentenire, cadastru și intabulare, fiscal, adevennța la utilități, programări notariale...ero

Noi te ajutăm să ai actele în regulă fără mari bătăi de cap! Contactează-ne și descoperă ofertele noastre.

0737526061

Sună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier

Contactează vânzătorul

Pe ofertă

Visualizări: 157

Raportează



Agentia Imobiliara Acasa

☎ Telefon validat

Văzută 10314 anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



IMOBILIARE SMART ROMAN

SUNA ACUM

Descriere

De vanzare terenuri loturi de casa in Roman ,zona bazar,in plina dezvoltare(cresa,constructii noi),poze net.

Imagini



Detalii

Tip teren:	Constructii
Clasif.care teren:	Intravilan
Front stradal:	17 m m
Suprafata teren:	500 mp

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:11409/N
Nr. cadastral vechi:3844

Adresa: Jud. Neamt, UAT Roman, Loc. Roman, Str MIRON COSTIN, Nr. 7-7A

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	58580	336	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8473 / 04/06/2007		
Dispozitie nr. privind restituirea în natură nr. 6223, din 24/05/2007 emis de Primarul Municipiului Roman;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de restituire în natură, dobandit prin lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BULAI DANA	A3
22585 / 19/05/2023		
Act Notarial nr. CONTRACT DE VANZARE autentificat sub NR. 589, din 19/05/2023 emis de N.P. Neculai Andreea;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BOERIU IOAN - LIVIU 2) BOERIU DIANA - DUMITRITA , bun comun în devalmășie ;	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

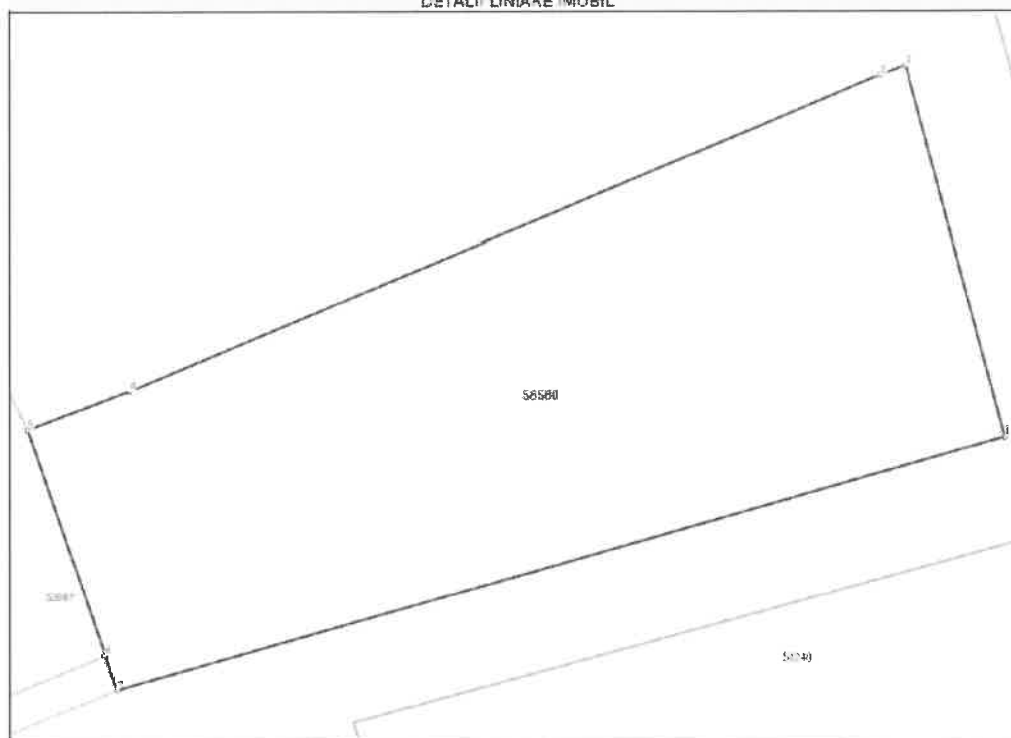
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) ¹	Observații / Referințe
58580	336	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	336	-	-	-	

Date referitoare la construcții

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	12.659
2	3	0.922
3	4	26.924
4	5	3.609
5	6	7.895
6	7	1.216

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare online la adresa spay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 58580 Comuna/Oraș/Municipiu: Roman

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
7	1	30.598

*** 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.

