



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
CONSILIUL LOCAL
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300
Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro,
secretariat@primariatgfrumos.ro

HOTĂRÂRE NR. 85 din 29.05.2025
privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și
aprobarea vânzării terenului în suprafață de 666,00 mp teren, situat în strada Livezii,
nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419, oraș Târgu
Frumos, jud. Iași

Consiliul Local Orasul Tg Frumos, Judetul Iași, întrunit în ședința ordinară din data de 29.05.2025, la care sunt prezenți un număr de 17 consilieri locali din 17 în funcție;

AVÂND ÎN VEDERE :

- Proiectul de hotărâre nr. 529/PH din 16.05.2025, privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 666,00 mp teren, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419, oraș Târgu Frumos, jud. Iași;
- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 530/PH din 16.05.2025, întocmit de către primarul orașului Tg Frumos, jud. Iași, în calitate de initiator;
- Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 532/PH din 16.05.2025 întocmit de către compartimentul de resort ;
- Avizele Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Orasul Tg Frumos, respectiv, nr. 148/AV din 29.05.2025- *Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protectie mediu, turism si agricultura*, nr. 149/AV din 29.05.2025 *Comisia economica, financiara si de disciplina* și nr. 150/AV din 29.05.2025- *Comisia juridica, invatamant, sanatate, familie, munca si protectie sociala, cultura, culte, tineret si sport*;
- Hotarârea Consiliului Local al orașului Târgu Frumos nr. 50/24.03.2025, privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru terenul în suprafață de 666,00 mp teren, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral – 62419
- Solicitarea înregistrată cu nr. 33849/13.03.2025, la Secretariatul Primăriei orașului Târgu Frumos
- Contractul de concesiune nr. 3674/22.02.2022,
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 1601/20.01.2025
- Plan apasament la imobilul inscris în Cartea Funciara nr. 62419
- Autorizatie de Construire nr. 38/03.06.2020

- Contract de vânzare autentificat cu nr. 584/16.02.2022
- Proces- verbal de receptie la terminarea lucrărilor nr. 39850/11.05.2023
- Certificat de atestare a edificării /extinderii construcției înregistrat cu nr. 29053/15.01.2025;

ÎN CONFORMITATE ȘI CU RESPECTAREA PREVEDERILOR URMĂTOARELOR ACTE NORMATIVE:

- Art. 129, alin. 2, lit. c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1) din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 273/2006 privind Finantele publice locale cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ;
- Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 544 din 12 octombrie 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public;
- Art. 7, pct 13 din Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala în administratia publica;

În temeiul art. 139, alin. 1 și art. 196, alin.1, lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**CONSILIUL LOCAL ORASUL TG FRUMOS, JUD. IAȘI
ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:**

Art. 1 – (1) Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 37827/12.05.2025 întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 19310- Cotnăreanu Otilia, conform **ANEXEI** nr 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

(2) Se stabilește prețul de vânzare a terenului aflat în domeniul privat al Unității Administrative Teritoriale al Orașului Târgu Frumos, județul Iași, în suprafață 666,00 mp, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419, în sumă de 159.270,00 lei .

Art.2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului proprietate privată în suprafață de 666,00 mp, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419, situat în strada Livezii, nr. 15, cu dreptul de preemțiune conform prevederile art. 364, alin. (1) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, către proprietarul imobilului (clădire), conform Contract de vânzare autentificat cu nr. 584/16.02.2022, Proces- verbal de receptie la terminarea lucrărilor nr. 39850/11.05.2023, Certificat de atestare a edificării /extinderii construcției înregistrat cu nr. 29053/15.01.2025.

(2) Serviciul tehnic și patrimoniu din cadru aparatului de specialitate al primarului Orașul Tg Frumos, va notifica în termen de 15 zile, proprietarul construcțiilor prevăzute la alin. (1) asupra prezentei hotărâri a consiliului local, iar acesta își poate exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul orasului Targu Frumos prin aparatul de specialitate.

Art.5. Secretarul general al unitatii administrativ-teritoriale Orasul Tg Frumos, jud. Iasi, va asigura comunicarea prezentei hotarari Institutiei Prefectului Judetului Iasi, in vederea exercitarii controlului de legalitate, primarului orasului Tg Frumos pentru ducerea la îndeplinire, Direcția economică, Serviciul Tehnic și Patrimoniu, precum si compartimentului Monitorizare proceduri administrative si operationale in vederea publicarii in Monitorul Oficial Local.)

**Președinte ședința ,
consilier local
Păduraru Dragoș Marian**



**Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar General al orasului
Crismăriuc Costel**

Hotărârea a fost adoptată în ședința publică ordinară în data de 29.05.2025, cu îndeplinirea condițiilor de cvorum, majoritatea necesară adoptării fiind "majoritatea calificată". aceasta fiind îndeplinită astfel:

-voturi "pentru" = 17 - voturi "împotriva" = 0 - "abțineri" = 0 - "nu au participat la vot" = 0

-consilieri locali prezenți= 17 - număr de consilieri locali în funcție= 17

CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRĂRE A CONSILIULUI LOCAL AL ORASULUI, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL ORASULUI			
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORASUL TARG FRUMOS, JUD IASI NR. 85/2025			
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii1)	29.05.2025	
2	Comunicarea către primarul comunei2)	29.05.2025	
3	Comunicarea către prefectul județului3)	29.05.2025	
4	Aducerea la cunoștință publică4-5)	29.05.2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual4-5)	29.05.2025	
6	Hotărârea devine obligatorie6) sau produce efecte juridice7), după caz	29.05.2025	

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR 85/29.05.2025.

Nr. 202509/25.04.2025

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară – Teren intravilan



Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași

Valoare de piață 32.000 EURO (159.270 LEI)

Client: Primaria Orașului Târgu Frumos

Utilizator desemnat: Primaria Orașului Târgu Frumos

Proprietar: Oraș Târgu Frumos, domeniul privat

Data raportului: 25.04.2025

Evaluator: Cotnăreanu Otilia, membru titular ANEVAR, Nr legitimație 19310, E.P.I., E.B.M

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Cuprins	
I.	Sinteza raportului 3
II.	Certificare 5
III.	Termeni de referință ai evaluării 6
1.	Evaluatorul 6
2.	Clientul și utilizatorii desemnați 6
3.	Activul supus evaluării; drepturi de proprietate evaluate 6
4.	Moneda evaluării 6
5.	Scopul evaluării 7
6.	Tipul valorii 7
7.	Data evaluării 7
8.	Natura și amploarea activităților evaluatorului 7
9.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul 8
10.	Ipoteze semnificative; ipoteze speciale semnificative 9
11.	Tipul raportului 10
12.	Restricții de utilizare, difuzare și publicare 10
13.	Conformitatea cu SEV 10
IV.	Prezentarea datelor 11
1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare 11
2.	Descrierea situației juridice 13
3.	Descrierea amplasamentului și terenului 14
4.	Componente asociate 15
5.	Istoricul proprietății 15
V.	Analiza pieței imobiliare 16
1.	Contextul general 16
2.	Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare 17
3.	Analiza cererii 17
4.	Analiza ofertei 18
5.	Relația dintre cerere și ofertă 18
6.	Absorbția subiectului în piața specifică, concluzii 18
VI.	Analiza CMBU 19
VII.	Evaluarea 20
1.	Modalități de abordare a valorii; selectarea metodelor adecvate 20
2.	Evaluarea terenului 20
VIII.	Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii 27
1.	Sinteza rezultatelor metodelor aplicate 27
2.	Analiza rezultatelor metodelor aplicate 27
3.	Concluzia asupra valorii 27
Anexa 1 - Informații de piață utilizate 28	
Anexa 2 – Documentar foto 33	
Anexa 3 - Documente 37	

I. Sinteza raportului

Proprietatea evaluată: Teren intravilan cu suprafață de 666 mp, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași.

Tip imobil: Teren intravilan

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași

Client: Primaria Orașului Târgu Frumos

Utilizator: Primaria Orașului Târgu Frumos

Proprietar: Oraș Târgu Frumos, domeniul privat

Scopul evaluării: Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării. Evaluarea a fost solicitată de către UAT Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 35533/04.04.2025.

Dreptul de proprietate evaluat: În cadrul prezentului raport a fost evaluat **dreptul deplin de proprietate** asupra imobilului de tip Teren intravilan, categorie de folosință curți construcții și livada, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași, în suprafață de 666 mp, având nr. Cadastral 62419, intabulat în CF 62419.

Sarcini: Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 1601 din data de 20.01.2025 asupra proprietății imobiliare sunt înscrise sarcini. În procesul evaluării am luat în considerare proprietatea imobiliară în ipoteza dreptului deplin și liberă de sarcini.

Inspekția proprietății și toate analizele necesare au fost efectuate de către Cotnăreanu Otilia (membru titular ANEVAR număr legitimație 19310), în data de 11.04.2025, în prezența dl. Sarafincianu Vasile (reprezentant client).

Data evaluare: 11.04.2025

Data inspekție: 11.04.2025

Data raportului: 25.04.2025

Indicațiile asupra valorii din abordările aplicate, modul de selectare și concluzia asupra valorii: Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se metoda comparației directe. Valoarea de piață a fost stabilită utilizând metoda comparației directe deoarece valoarea obținută prin metoda comparației directe este cea mai adecvată și precisă întrucât la baza aplicării metode au existat numai informații de pe piață, iar metoda comparației directe este una dintre metodele care determină în modul cel mai exact valoarea proprietății imobiliare de tipul proprietății imobiliare analizate.

Rezumatul este însoțit de un raport de evaluare de tip narativ.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

*COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE*

**Valoarea de piață a proprietății
imobiliare (Metoda comparației directe):**

32.000 EURO (159.270 LEI)

Curs valutar: 1 EUR= 4,9772 RON

Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :

Membru Titular ANEVAR

Cotnăreanu Otilia

Legitimație număr 19310

Evaluator autorizat ANEVAR

EPI - Evaluator Bunuri Imobile

EBM - Evaluator Bunuri Mobile

otilia.evaluator@yahoo.com

0787-683-641



II. Certificare

Referitor la imobilul de tip Teren intravilan, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași, în suprafață de 666 mp, identificat cu nr. cad. 62419, înscris în CF nr. 62419.

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- dețin cunoștințele necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- valoarea a fost stabilită de către un expert evaluator, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, având la bază Standardele de evaluare a Bunurilor, ediția 2022;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării.

Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :

Membru Titular ANEVAR

Cotnăreanu Otilia

Legitimație număr 19310

Evaluator autorizat ANEVAR

EPI - Evaluator Bunuri Imobile

EBM - Evaluator Bunuri Mobile

otilia.evaluator@yahoo.com

0787-683-641



III. Termeni de referință ai evaluării

1. Evaluatorul

Membru titular:
Cotnăreanu Otilia
Legitimăție: 19310
Specializarea E.P.I, E.B.M.
Telefon: 0787-683-641
E-mail: otilia.evaluator@yahoo.com

Declar că nu am niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legate de părțile implicate. Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență externă din partea niciunei alte persoane în afara membrului titular care semnează raportul.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2022 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

2. Clientul și utilizatorii desemnați

Client: Primaria Orașului Târgu Frumos

Utilizator desemnat: Primaria Orașului Târgu Frumos

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și utilizatorii desemnați, raportul de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat. Raportul sau bucăți din el nu pot fi publicate sau copiate fără acordul scris al evaluatorului.

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare fără să fi fost identificată de către evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoană care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fără a avea atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport de evaluare, nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestui Ghid și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de evaluator.

3. Activul supus evaluării; drepturi de proprietate evaluate

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra Teren intravilan situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași, în suprafață de 666 mp, având nr. cadastral 62419, intabulat în CF 62419.

Activul se evaluează de sine stătător, independent de alte active.

Tip imobil: Teren intravilan

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași

4. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării și va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (leu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Curs valutar: 1 EUR = 4,9772 RON

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea vânzării. Evaluarea a fost solicitată de către UAT Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 35533/04.04.2025.

Acest raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

6. Tipul valorii

Se estimează valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, 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.

7. Data evaluării

Data evaluării: 11.04.2025

Data raportului: 25.04.2025

Data inspecției: 11.04.2025

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspecția proprietății s-a efectuat de către Cotnăreanu Otilia (membru titular ANEVAR), în data de 11.04.2025, în prezența dl. Sarafincianu Vasile (reprezentant client).

La data inspecției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activului evaluat.

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit pe baza inspecției efectuate și a datelor tehnice puse la dispoziție de către Client.

Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje sau săpături). Informațiile și documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client au fost considerate corecte, fiind în conformitate cu realitatea. Evaluatorul nu a făcut investigații tehnice/juridice suplimentare și nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la situația juridică/tehnică a proprietății. Documentația și informațiile puse la dispoziția Evaluatorului au fost considerate suficiente pentru a emite o opinie asupra valorii proprietății.

În vederea efectuării evaluării, evaluatorul a procedat la:

- ✓ Primirea solicitării de evaluare și solicitarea documentației necesare întocmirii evaluării;
- ✓ Solicitarea de documente și informații de la proprietar/beneficiar;
- ✓ Identificarea (inspecția) activelor, efectuarea de fotografii;
- ✓ Stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ Selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ Analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ Obținerea de informații asupra prețului de tranzacționare sau ofertelor de bunuri similare;
- ✓ Obținerea de informații cu privire la segmentul de piață pe care se află bunurile;
- ✓ Aplicarea metodelor de evaluare adecvate pentru estimarea valorii și fundamentarea opiniei finale;
- ✓ Analiza valorilor obținute prin raționament profesional și prin prisma criteriilor de adecvare a metodelor, preciziei, cantității și calității informațiilor utilizate;
- ✓ Estimarea valorii de piață în urma aplicării abordării considerată adecvată.

9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente:

- Notă de comandă numărul 35533/04.04.2025;
- Hotărârea nr. 50 / 24.03.2025 emisă de Consiliul Local al Orașului Târgu Frumos;
- Extras de Carte Funciara nr. cerere 1601 din data 20.01.2025;
- Certificat de Urbanism nr. 163 din 05.09.2019;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Limitări cu privire la informații sau documente: Certificat de urbanism valabil.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de către client. Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.

Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.

Informațiile utilizate pentru descrierea proprietății au fost obținute la momentul inspecției în teren, iar datele despre aria de piață, vecinătăți și piața specifică au fost obținute din surse ca: Institutul Național de Statistică, Revista "Valoarea, oriunde este ea" publicată de către ANEVAR, Agenția Națională de Cadastru și Publicitate, www.analizeimobiliare.ro, www.olx.ro, www.publi24.ro, www.stroia.ro, www.interimobiliare.ro, www.imobiliare.ro, discuții cu proprietarii și chiriași din zona de referință.

Oferte vânzare teren

Element de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile		
		C1	C2	C3
Preț de oferta/vanzare (EURO)		39,00 €	40,00 €	45,00 €
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)
Condiții de piață (euro/mp)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Localizare	Oras Targu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iasi	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi Str. Trandafirilor	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi Str. Petru Rares	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi Str. Petru Rares nr. 96D
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Utilități	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz	curent, apa, gaz	curent, apa, gaz, canalizare
Suprafață (mp)	666	500	918	1000
Deschiderea (FS ml)	1 FS 20.519 ml	1 FS 20 ml	1 FS 20 ml	1 FS 25 ml
Topografia (forma, panta etc.)	plan, regulat	plan, regulat	plan, regulat	plan, regulat

10. Ipoteze semnificative; ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și ipoteze speciale, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- Evaluatorul nu este cadastrist, sau expert tehnic. Informațiile sunt preluate din documentele furnizate, pentru care nu-și asumă responsabilitatea cu privire la acuratețea și calitatea datelor/ informațiilor.
- Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orășenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francizele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță, sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să tina seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre

prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.

- La data evaluării, evaluatorul nu i s-au pus la dispoziție Certificat de urbanism valabil. Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele neconcordanțe ce pot apărea ulterior datei evaluării. Valoarea de piață a fost estimată în baza documentelor atașate prezentului raport.

- La data inspecției, pe terenul analizat se aflau trei construcții, care nu fac obiectul prezentei evaluări. Suprafața terenului conform măsurătorilor este de 666 mp, iar conform actelor este de 5.200 mp. În cadrul procesului de evaluare a fost avută în vedere suprafața rezultată din măsurători.

Ipoteze speciale semnificative

În scopul prezentei evaluări, evaluatorul a considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipoteză.

11. Tipul raportului

Prezentul raport de evaluare include termenii de referință ai evaluării, descrierea obiectului evaluării, analiza pieței relevante a proprietății evaluate, analiza celei mai bune utilizări, abordările utilizate în evaluare și concluzia asupra valorii.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, declarație de conformitate, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia.

12. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

Prezentul raport de evaluare este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport și destinat exclusiv utilizării de către utilizatorii desemnați în Termenii de referință ai evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane sau utilizat de către alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății, iar valoarea prezentată în prezentul raport de evaluare nu are nicio legătură cu valoarea de asigurare.

Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusă sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuită în raport prin publicitate, relații publice, știri, de vânzare sau de alte mijloace media.

13. Conformitatea cu SEV

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 2022, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Standarde de evaluare:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
 - Cadrul legal – Legislația în vigoare
- Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2022 - Nu este cazul.

IV. Prezentarea datelor

1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași, jud. Iași în zona mediană a Orașului Târgu Frumos

Târgu Frumos este un oraș în județul Iași, Moldova, România. Se află în Câmpia Jijiei, lângă Bahluiet. Are o suprafață de 15,13 km². Populația este de 9.597 locuitori, determinată în 1 decembrie 2021, prin recensământ, chestionar.

Localitatea este situată în zona estică a județului, pe malurile Bahluietului. Orașul este străbătut de șoseaua națională DN28 care leagă Iașul de Roman. La Târgu Frumos, din DN28 se ramifică șoselele naționale DN28A, care duce spre vest la Pașcani și Moșca (unde se termină în DN2), și DN28B care duce spre nord la Hârlău și la Botoșani.[3] Prin oraș trece calea ferată Pașcani-Iași. În Târgu Frumos se află reședința comunei Ion Neculce care înconjoară ca un inel orașul.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Târgu Frumos se ridică la 9.597 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 10.475 de locuitori. majoritatea locuitorilor sunt români (70,92%), cu minorități de romi (4,77%) și ruși lipoveni (2,72%), iar pentru 21,48% nu se cunoaște apartenența etnică.[5] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (69,64%), cu minorități de creștini de rit vechi (5,84%) și romano-catolici (1,46%), iar pentru 22,05% nu se cunoaște apartenența confesională.

Zona în care este amplasată proprietatea imobiliară subiect este reprezentată de o **zonă rezidențială**, formată din proprietăți rezidențiale, case de locuit individuale și terenuri arabile.

Drumurile în zonă sunt **asfaltate** 1/2 benzi de circulație pe sens, care au configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în bune condiții a imobilelor adiacente. În zonă nu au fost amenajate locuri speciale pentru parcare a autovehiculelor. Parcare publică fiind posibilă pe stradă. Nu au fost identificate surse de poluare. În cadrul localității există pubele pentru colectarea separată a gunoiului.

Utilitățile care deservește zona de analiză sunt energia electrică, apa, canalizarea și gazul.

În zona analizată, cererea pentru astfel de proprietăți este adresată în special de către persoane fizice de vârstă medie, cu venituri medii, majoritatea proprietăților fiind achiziționate prin credite bancare. Tendința în zonă pentru astfel de imobile este de a fi proprietar și nu chiriaș.

Protecția zonei este asigurată prin intermediul secției de poliție a localității, care este amplasată la o distanță de aproximativ 1 km de proprietatea analizată. Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite conform prevederilor legale.

Proprietatea este conectată la mijloacele de transport în comun la distanță de mers pe jos:

Autobuz:	Tramvai	Troleibuz	Metrou:	Maxi-Taxi	Altele
Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☐ Nu ☒	Da ☒ Nu ☐	Auto

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

Supermarket	Piață	Magazin alimentar	Școală	Farmacie	Poliție	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	

În aceasta zona se găsesc artere de circulație principale precum: E58, Str. Serelor, Str. Petru Rareș.

Amplasarea proprietății în cadrul localității

Google maps

<https://google.com/maps>



This is a high-contrast, black-and-white aerial photograph of a residential area in Bucharest, Romania. The image is heavily textured with noise and grain. In the center, a large, rectangular building complex is outlined. Inside this complex, the text 'TARGU FRUMOS' is visible, with 'C. 410' and 'JUDEȚUL IAȘI' written below it. Surrounding this central complex are several other buildings, some of which are labeled with numbers: '60724' to the upper left, '63268' and '63273' above the central complex, '60421' to the upper right, '61446' to the right, '60658' below the central complex, and '64268' in the bottom right corner. The overall scene depicts a dense urban environment with various building footprints and surrounding vegetation.

Adresă: Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași

Proprietatea imobiliară descrisă mai sus este deținută de către Oraș Târgu Frumos, domeniul privat, în baza Hotărârii nr. 41 / 11.04.2014 emisă de Oraș Târgu Frumos.

5873 / 24/04/2017	
Act Administrativ nr. HCL 41, din 11/05/2014 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 31096, din 10/04/2017 emis de ORAS TG. FRUMOS;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala A1
1) ORASUL TARGU FRUMOS, CIF:4541068, DOMENIU PRIVAT	

3. Descrierea amplasamentului și terenului

Identificare	Proprietatea imobiliara supusa evaluării este situată în Loc. Târgu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iași. La data inspecției în teren identificarea s-a realizat pe baza numărului cadastral și adresei poștale.
Acces	Accesul la proprietate se realizează din drum public asfaltat, denumit Str. Livezii
Utilități	La limita proprietății: energie electrica, apa, gaz Choose an item.
Suprafață teren	666 mp
Deschidere	Număr fronturi: 1 Terenul are deschidere de 20.519 ml la Str. Livezii.
Topografie	Conform planului de amplasament, lotul de terenul are o formă regulată, iar conform inspecției în teren, lotul de teren este plan. Terenul este intravilan si are următoarea categoria de folosință: curți construcții si livada.
Indicatori urbanistici. Restricții de Urbanism	La data evaluării nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism valabil. În prezentul raport de evaluare, considerăm că nu există vicii ascunse, sau alți factori care să influențeze valoarea de piață a proprietății și că proprietatea imobiliară se conformează reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare. În urma inspecției s-a observat că terenul nu este traversat de nicio rețea electrică aeriană de înaltă, medie sau joasă tensiune. Proprietarul nu a pus la dispoziție documente din care să reiasă că terenul este sau nu traversat de vreo magistrală de gaze naturale sau petrol. Conform plan de amplasament si delimitare imobil scara 1:500, din data de 10.01.2025, terenul subiect dispune de categoria de folosință curți construcții si "arabil". Indicatori urbanistici conform Certificat de Urbanism nr. 163 din 05.09.2019 POT: 40% CUT: 1,2 Regim de înălțime maxim admis – P+M
Împrejmui	La data inspecției, terenul era împrejmuit

Plan de amplasament		de		ANEXA NR. 10																									
PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE Scara 1 : 500 <table border="1"> <tr> <td>Nr. Cadastral</td> <td>Suprafața măsurată</td> <td>Județul: Iași</td> </tr> <tr> <td>62419</td> <td>666 mp</td> <td>Adresa corpului de proprietate: Intravilan Oraș Tg. Frumos,</td> </tr> <tr> <td>Nr. Carte Funciară</td> <td></td> <td>Str. Livezii, Nr. 15, T.22, P. 1581/10, Jud. Iași</td> </tr> <tr> <td>62419</td> <td></td> <td>Unitatea administrativ-teritorială: Oraș Tg. Frumos, Jud. Iași</td> </tr> </table>						Nr. Cadastral	Suprafața măsurată	Județul: Iași	62419	666 mp	Adresa corpului de proprietate: Intravilan Oraș Tg. Frumos,	Nr. Carte Funciară		Str. Livezii, Nr. 15, T.22, P. 1581/10, Jud. Iași	62419		Unitatea administrativ-teritorială: Oraș Tg. Frumos, Jud. Iași												
Nr. Cadastral	Suprafața măsurată	Județul: Iași																											
62419	666 mp	Adresa corpului de proprietate: Intravilan Oraș Tg. Frumos,																											
Nr. Carte Funciară		Str. Livezii, Nr. 15, T.22, P. 1581/10, Jud. Iași																											
62419		Unitatea administrativ-teritorială: Oraș Tg. Frumos, Jud. Iași																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">DISTANȚE ÎNTRE PUNCTE DE CONTUR</th> </tr> <tr> <th>Punct</th> <th>Distanță (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>501 - 502</td> <td>11.95</td> </tr> <tr> <td>502 - 503</td> <td>8.31</td> </tr> <tr> <td>503 - 504</td> <td>32.97</td> </tr> <tr> <td>504 - 505</td> <td>20.52</td> </tr> <tr> <td>505 - 506</td> <td>22.11</td> </tr> </tbody> </table>						DISTANȚE ÎNTRE PUNCTE DE CONTUR		Punct	Distanță (m)	501 - 502	11.95	502 - 503	8.31	503 - 504	32.97	504 - 505	20.52	505 - 506	22.11										
DISTANȚE ÎNTRE PUNCTE DE CONTUR																													
Punct	Distanță (m)																												
501 - 502	11.95																												
502 - 503	8.31																												
503 - 504	32.97																												
504 - 505	20.52																												
505 - 506	22.11																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">A Date referitoare la teren</th> </tr> <tr> <th>Nr. Parcelă</th> <th>Categorie de folosință</th> <th>Suprafața (mp)</th> <th>Mențiuni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>C.C.</td> <td>250</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>A</td> <td>416</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>666</td> <td>T.22, P. 1581/10</td> </tr> </tbody> </table>						A Date referitoare la teren				Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni	1	C.C.	250		2	A	416		Total		666	T.22, P. 1581/10				
A Date referitoare la teren																													
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni																										
1	C.C.	250																											
2	A	416																											
Total		666	T.22, P. 1581/10																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">B Date referitoare la construcții</th> </tr> <tr> <th>Cod Constr.</th> <th>Destinația</th> <th>Suprafața construită în sol (mp)</th> <th>Mențiuni</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>C1</td> <td>C.L.</td> <td>142.0</td> <td>Cămin, P+M, construită în anul 2020, S. construită desfasurată = 246.0 mp.</td> </tr> <tr> <td>C2</td> <td>C.A.</td> <td>36.0</td> <td>Anexa, parter, construită în anul 2020, S. construită desfasurată = 36.0 mp.</td> </tr> <tr> <td>C3</td> <td>C.A.</td> <td>25.0</td> <td>Prizea, subsol+parter, construită în anul 2020, S. construită desfasurată = 41.0 mp.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total</td> <td>204.0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						B Date referitoare la construcții				Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită în sol (mp)	Mențiuni	C1	C.L.	142.0	Cămin, P+M, construită în anul 2020, S. construită desfasurată = 246.0 mp.	C2	C.A.	36.0	Anexa, parter, construită în anul 2020, S. construită desfasurată = 36.0 mp.	C3	C.A.	25.0	Prizea, subsol+parter, construită în anul 2020, S. construită desfasurată = 41.0 mp.	Total		204.0	
B Date referitoare la construcții																													
Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită în sol (mp)	Mențiuni																										
C1	C.L.	142.0	Cămin, P+M, construită în anul 2020, S. construită desfasurată = 246.0 mp.																										
C2	C.A.	36.0	Anexa, parter, construită în anul 2020, S. construită desfasurată = 36.0 mp.																										
C3	C.A.	25.0	Prizea, subsol+parter, construită în anul 2020, S. construită desfasurată = 41.0 mp.																										
Total		204.0																											
Suprafața totală măsurată a imobilului = 666 mp Suprafața din act = 5200 mp																													
Mențiuni/Diferențe între scriptic și faptic	La data inspecției, pe terenul analizat se aflau trei construcții, care nu fac obiectul prezentei evaluări. Suprafața terenului conform măsurătorilor este de 666 mp, iar conform actelor este de 5.200 mp. În cadrul procesului de evaluare a fost avută în vedere suprafața rezultată din măsurători.																												

4. Componente asociate

Nu este cazul.

5. Istoricul proprietății

Nu se cunosc tranzacții anterioare. Proprietatea imobiliară subiect a fost dobândită conform descrierii situației juridice de la punctul IV. 2.

V. Analiza pieței imobiliare

1. Contextul general

Creștere dramatică a inflației, creșterea costurilor materialelor de construcție, creșterea ratelor dobânzii atât pentru creditele ipotecare, cât și pentru investițiile în proprietatea imobiliară comercială sau pentru creditele pentru dezvoltare imobiliară, reprezintă rețeta pentru o creștere apocaliptică a valorilor. În realitate, din punct de vedere al costului datoriei, revenim la o oarecare formă de normalitate, iar adevărata problemă se află altundeva. Cititorii mai în vârstă își vor aminti că, în urmă cu câteva decenii, atât inflația, cât și ratele dobânzii aveau câte două cifre, iar piața proprietății imobiliare tot funcționa, se încheiau tranzacții, existau proiecte de dezvoltare a proprietății imobiliare, în ciuda parametrilor pieței și constrângerilor vremurilor. Ieșim dintr-o perioadă în care ratele de referință ale dobânzii fără risc au fost menținute la nivelul zero sau negativ de către Banca Centrală Europeană. A fost o intervenție bine intenționată: de a susține creșterea economică cu orice preț, prin scăderea costului de finanțare pentru investițiile din sectorul privat, de a încuraja consumul și de a reduce costul datoriei publice, implicit, de a susține cheltuielile publice având același scop.

În cel mai bun caz, această politică a împiedicat recesiunea, însă nu a alimentat o creștere economică reală. Aceasta este astăzi principala problemă: deși inflația în Europa a fost declanșată de războiul din Ucraina care a generat o creștere accentuată a prețurilor la energie pe piețele internaționale, era inevitabil ca noțiunea de „valoare în timp a banilor” să revină în forță, după o perioadă cu rate ale inflației „reduse artificial”, confirmându-se astfel încă o dată corelația puternică dintre evoluția ratelor dobânzii și ale inflației.

Ratele curente percepute de instituțiile financiare nu au atins două cifre, ci rămân stabile la un nivel rezonabil, istoric vorbind, în zona de mijloc. Din acest punct de vedere, au revenit la normal. Dezechilibrul pieței rezidă în altă parte: creșterea ratelor dobânzii nu este generată de creșterea economică și, prin urmare, nu este compensată de o creștere a salariilor sau de o mărire semnificativă a PIB-ului. În acest context, accesibilitatea costului finanțării devine o sursă reală de îngrijorare: pe piața proprietății rezidențiale este evident că o creștere a serviciului unar al datoriei cu 31%, de la 960 EUR la 1.256 EUR, împiedică o parte dintre familii să achiziționeze proprietăți mai mari sau să-și permită proprietăți la prețuri mai mari. Acest fapt are cu siguranță un efect negativ asupra cererii de pe piața imobiliară, deși este benefic pentru piața proprietăților închiriate. Lucrurile nu stau atât de simplu însă, deoarece există și un revers: pentru investitorii privați, rata rentabilității anuale a capitalului investit, indiferent că este vorba de obligațiuni, acțiuni sau depozite financiare, este mai mică decât rata generală a inflației, în marea majoritate a cazurilor, de unde rezultă cu certitudine că valoarea capitalului, în termeni reali, scade. Ratele rentabilității periodice a venitului anual din chirii din cadrul pieței rezidențiale sunt deopotrivă afectate de același fenomen, în ciuda persistenței speranței – denumită de unii speculație – de a proteja valoarea capitalului prin revânzarea proprietății pe termen mediu spre lung, în consecință continuă încă investițiile în proprietățile destinate închirierii. Aceeași mișcare către „active corporale” deja s-a manifestat în ultimii ani, când ratele inflației au fost anormal de scăzute, conducând la o creștere dramatică a volumelor creditelor ipotecare în bilanțul de active ale băncilor, de la 50 miliarde EUR în 2000 la 240 miliarde EUR în Belgia (Sursa: BNB).

Inflația din România a fost stabilizată în 2024 la aproximativ 5%, față de valorile ridicate din anii anteriori. Această scădere a redus presiunile asupra costurilor de construcție, permițând dezvoltatorilor să mențină prețurile la un nivel competitiv. Cu toate acestea, rata inflației rămâne peste media Uniunii Europene, ceea ce poate influența percepția investitorilor străini.

Un factor determinant pentru cererea de locuințe este nivelul dobânzilor la creditele ipotecare. Dobânda de România a înregistrat o creștere economică de aproximativ 3,5% în 2024, iar previziunile pentru 2025 indică o continuare a acestui trend, peste media UE. Salariul mediu net a crescut cu 8% față de anul anterior, dar ritmul de creștere al veniturilor nu a reușit să țină pasul cu creșterea prețurilor imobiliare.

Zonele cu cea mai mare dinamică economică (București, Cluj-Napoca, Iași, Timișoara) atrag cea mai mare parte a cererii imobiliare, consolidând tendința de urbanizare accelerată.

Piața imobiliară din România în 2025 reflectă o interacțiune complexă între factori macroeconomici și specifici sectorului. Deși contextul economic general este favorabil, provocările legate de accesibilitatea locuințelor și impactul schimbărilor legislative necesară o prudență sporită. Cu toate acestea, oportunitățile persistă, mai ales pentru investitorii care identifică tendințele pieței în timp util. Piețele imobiliare europene continuă să exercite o influență indirectă asupra României, mai ales în contextul în care investitorii străini privesc ținara ca pe o piață emergentă cu potențial de profitabilitate. Stabilitatea economică regională și contextul geopolitic din Europa de Est rămân factori de risc pentru încrederea investitorilor.

Literatura de specialitate internațională privind evaluarea proprietății imobiliare recunoaște că pentru a interpreta piața este importantă analiza relației dintre prețurile cerute și prețurile de vânzare sau a perioadei de expunere pe piață.

Raportul dintre nivelul tranzacțiilor de pe piață și mărimea ofertei determină dacă piața se găsește în echilibru ori este o piață favorabilă vânzătorului sau cumpărătorului. Unii analiști consideră că piața proprietății imobiliare se află într-un echilibru relativ atunci când numărul curent al proprietăților de pe listele agențiilor imobiliare este egal cu numărul tranzacțiilor finalizate în ultimele patru trimestre. Alții susțin că, cel mai adesea, piața imobiliară se află într-un dezechilibru permanent, cauzat, printre altele, de rigiditatea prețurilor ofertelor. Menținerea pe termen lung a unui nivel ridicat al prețurilor cerute, pe o piață caracterizată de supra-ofertă, generează dezechilibre pe termen lung.

2. Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare

Pentru identificarea pieței specifice în cazul proprietății analizate, au fost luați în considerare o serie de factori ca: specificul zonei, tipul proprietății (piața specifică pentru proprietatea ce face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a imobilelor de tip Teren intravilan amplasate în zona urbană, dimensiunea proprietății imobiliare (Teren intravilan) cu suprafețe cuprinse între 500 mp și 1000 mp) și aria pieței zona mediană a Orașului Târgu Frumos. De asemenea, am urmărit și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințele ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru proprietățile de acest tip. Din analiza de piață efectuată pe segmentul Teren intravilan din zona mediană a Orașului Târgu Frumos, s-a constatat faptul ca imobilele oferite spre vânzare sunt într-un număr mediu. În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piața specifică este cea a proprietăților imobiliare de tip – Teren intravilan, cu suprafețe cuprinse între 500 mp și 1000 mp, situate în zona mediană a Orașului Târgu Frumos.

3. Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți imobiliare de tip Teren intravilan din zona analizată s-a observat a fi formată din familie de dimensiuni medii, cu venituri medii, capabilă să obțină un credit și să susțină rambursarea, cererea fiind reprezentată de un trend ascendent. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Pentru acest tip de proprietăți nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării. Potrivit statisticilor, populația din segmentul țintă de clienți din aria de piață specifică este în număr mediu. Nivelul mediu, sau ridicat al veniturilor populației precum și gradul înalt de ocupare a forței de muncă creează premisele obținerii facile de credite imobiliare, ceea ce conduce la menținerea lichidității pieței imobiliare din zonă.

Zona în care este situată proprietatea beneficiază de amenajări urbanistice bune, dispunând de toate facilitățile. Populația zonei este formată din persoane cu un nivel bun de educație, ceea ce contribuie la menținerea unui mediu de siguranță și confort al rezidenților.

4. Analiza ofertei

Analizând ofertele proprietăților comparabile similare cu proprietatea subiect, din conversațiile avute cu proprietarii/agenții imobiliari, prețurile de tranzacționare ale terenurilor cu destinație rezidențială din zona mediană a Orașului Târgu Frumos se situează în intervalul cuprins între 39-50 euro/mp, acestea variind, în funcție de localizare, acces, utilitățile disponibile, precum și de suprafață. Conform analizei de piață efectuate terenurile cu suprafețe mai mari sunt mai greu vandabile, prețurile de ofertă pentru terenurile cu suprafețe mai mari pot fi cu până la 10% mai mici în comparație cu cele ale unor terenuri cu suprafețe mai mici.

Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții imobiliari și a studiilor de specialitate, marja de negociere estimată pentru imobilele de tip rezidențial din zona analizată scoase la vânzare este în medie de 5% și poate ajunge până la maxim 10%.

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate, activitatea de dezvoltare imobiliară este moderată. În acest context, pe piață se regăsesc proprietăți similare listate la vânzare.

Majoritatea ofertelor sunt publicate de către persoane fizice, iar o parte din acestea sunt preluate de agenții imobiliari. Atractivitatea zonei face ca perioada de expunere pe piața a unei proprietăți similare să fie cuprinsă între 6-12 luni.

5. Relația dintre cerere și ofertă

Având în vedere cele prezentate mai sus, apreciem că piața locală pentru segmentul de proprietăți similare celei analizate este caracterizată de o lichiditate medie, cu un număr mediu de tranzacții și perioade relativ reduse de expunere a proprietăților pe piață.

6. Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Prin urmare, având în vedere suprafața medie raportată la stocul întregii localități, se preconizează ca vânzare terenului s-ar putea face cu ușurință către un participant tipic de pe piață. Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celei analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6-12 luni.

Concluzii

Oferta de proprietăți similar - În stagnare

Echilibrul pieței - Echilibru relativ

Plaja de valori ofertate spre vânzare pentru proprietăți similar: 39-50 euro/mp

Marje de negociere pentru proprietăți similare oferite spre vânzarea: 5 - 10%

VI. Analiza CMBU

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare 104 (SEV 104) ca fiind "utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării".

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- Permisă legal.
- Posibilă fizic.
- Fezabilă financiar.
- Maxim productivă.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2022, 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.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Obiectivul acestei analize este alegerea argumentată a celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă cu vizibilitate slabă, cu lipsa unui trafic semnificativ, într-o zonă preponderent rezidențială, în vecinătatea căreia terenurile sunt ocupate de locuințe unifamiliale, cel mai adesea cu regim de înălțime P, sau P+M. În zonă nu s-au identificat construcții cu alte utilizări, în afara celei pentru proprietate rezidențială unifamilială. Amplasamentele în curs de dezvoltare indică existența cererii pentru o astfel de dezvoltare. În acest sens, aria de utilizări posibile este restrânsă, utilizarea comercială, sau industrială fiind eliminate, utilizarea rezidențială fiind apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea terenului.

Aplicarea secvențială a celor patru criterii de analiză a celei mai bune utilizări conduce la următoarele rezultate.

- *Permisă legal.* Pentru a verifica dacă utilizarea rezidențială este permisă legal, am analizat Certificatul de urbanism nr. 163 din data 05.09.2019, pus la dispoziție de către client. Documentul precizează că terenul evaluat este intravilan, este amplasată în zona de locuințe cu regim mic de înălțime (P+M), P.O.T maxim admis 40% și C.U.T maxim admis 1,2 mp/ADC. În plus, observarea vecinătății nu relevă aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. Astfel, consider că dezvoltarea rezidențială unifamilială este permisă legal. Nu se identifică niciun fel de constrângere care să afeteze regimul tehnic al dezvoltării.
- *Posibilă fizic.* În imediata vecinătate sunt edificate locuințe unifamiliale, ceea ce indică faptul că terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilităților, fără a fi identificate riscuri de producere a unor dezastre, permit edificarea unei locuințe unifamiliale. Ca urmare, apreciez că dezvoltarea rezidențială unifamilială este posibilă fizic.

- *Fezabilă financiar.* Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru dezvoltare rezidențială este singura alternativă posibilă. Analiza pieței a relevat tranzacții recente cu amplasamente către utilizatori finali. O serie de construcții în curs de execuție sunt realizate de dezvoltatori în vederea comercializării către utilizatorii finali. Astfel de tranzacții sau construcții nu s-ar realiza dacă dezvoltarea nu ar fi fezabilă financiar. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de evaluare a proprietății imobiliare. O astfel de utilizare poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung.
- *Maxim productivă.* Întrucât există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai bună utilizare. Prin urmare, din aplicarea secvențială a criteriilor de analiză de mai sus, apreciem că utilizarea maxim productivă este cea rezidențială, care corespunde cu utilizarea actuală a terenului.

Având în vedere suprafața, forma și localizarea terenului supus evaluării, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată, opinia evaluatorului este că CMBU este **rezidențială**

VII. Evaluarea

1. Modalități de abordare a valorii; selectarea metodelor adecvate

Pentru determinarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Evaluatorilor nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatorii ar trebui să ia în considerare mai multe abordări și metode, și ar trebui să folosească nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii, în special, atunci când datele de intrare concrete sau observabile sunt insuficiente pentru ca o singură metodă să conducă la o concluzie credibilă.

Atunci când se utilizează mai multe abordări și metode sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, concluzia asupra valorii, bazată pe aceste abordări și/sau metode multiple, ar trebui să fie rezonabilă, iar procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie – excluzând media valorilor obținute – ar trebui să fie descris în raportul de evaluare.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica metoda comparației directe.

2. Evaluarea terenului

Pentru determinarea valorii de piață a unui teren, Standardele Internaționale de Evaluare prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode de evaluare și anume: metoda comparației directe, metoda extracției, metoda alocării, metoda reziduală, metoda capitalizării rentei funciare și metoda parcelării și dezvoltării.

Metoda comparației directe presupune analiza, compararea și corectarea vânzărilor de loturi similare în vederea obținerii unei indicații asupra valorii terenului supus evaluării. Aceasta este metoda recomandată și cea mai des folosită în practică, atunci când există suficiente tranzacții în piață și se au la dispoziție suficiente informații despre tranzacțiile cu terenuri similare.

Metoda extracției are în vedere estimarea valorii terenului prin deducerea din prețul total de vânzare a costului net al construcțiilor existente pe acesta. Metoda se aplică pentru terenurile construibile în condițiile în care contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și ușor de identificat sau când construcțiile sunt noi și valoarea lor este cunoscută, deprecierea fiind nesemnificativă sau inexistentă.

Metoda alocării se aplică în cazul terenurilor construibile, în special loturilor ocupate de proprietăți rezidențiale și are la bază obținerea unui raport adecvat între valoarea terenului și valoarea proprietății prin analiza vânzărilor comparabile, raport care va fi ulterior aplicat valorii proprietății pentru a determina valoarea terenului.

Metoda reziduală are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022) poate fi aplicată numai în cazul îndeplinirii cumulative a următoarelor condiții: valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie, venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat, pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție și există autorizație de construire. Conform aceleiași surse, Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

Metoda capitalizării rentei funciare constă în aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață rentei funciare a proprietății evaluate. Metoda este utilizată atunci când rentele, ratele și factorii de capitalizare pot fi determinați din analiza vânzărilor de teren arendat/închiriat, aplicându-se corecții în măsura în care renta din contract este diferită de cea de piață.

Metoda analizei parcelării și dezvoltării se aplică pentru loturile de teren mari pentru care cea mai bună utilizare este aceea de parcelare și dezvoltare a loturilor mai mici rezultate în urma acestui proces. Valoarea terenului rezultă prin deducerea din prețul brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate a tuturor costurilor directe și indirecte, precum și a stimulentei dezvoltatorului, veniturile nete astfel obținute fiind actualizate cu o rată obținută de pe piață pentru perioada adecvată de dezvoltare și absorbție.

În cazul de față, ca metodă de evaluare, se va utiliza **comparația vânzărilor**. Aceasta reprezintă un proces prin care se stabilesc diferențele între proprietatea supusă evaluării și comparabile, prin cuantificarea ajustărilor. Ajustările care se aplică prețurilor unor tranzacții comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este grila de piață care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Tranzacțiile care necesită cele mai mici ajustări vor avea importanța cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, importanța va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile comparabile.

Pentru a aplica această abordare, evaluatorii analizează tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Anexa 3).

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

Pentru a estima valoarea terenului, am analizat tranzacții comparabile în scopul determinării caracteristicilor diferite de cele ale proprietății subiect.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată din paginile web ale diferitelor agenții imobiliare. Trebuie precizat faptul că, pentru toate proprietățile comparabile, s-a considerat că dreptul de proprietate transmis este integral, iar condițiile de vânzare – plata cash.

În estimarea valorii de piață a terenului s-au utilizat tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor, cum ar fi analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare. Alegerea criteriilor de comparație depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare. În cazul de față criteriul de comparație ales este **preț/mp** de teren.

Elementele de comparație ce reprezintă caracteristicile specifice ale tranzacționării și ale proprietății, care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile sunt: drepturile de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condiții de piață, acestea reprezintă caracteristicile specifice ale tranzacționării, iar localizare, drum acces, deschidere, utilități disponibile, suprafață, relieful/forma terenului, utilizare, altele, restricții legale, reprezintă caracteristicile specifice ale proprietății.

Din analiza efectuată a rezultat că, pentru teren, cea mai apropiată comparabilă de proprietatea subiect este comparabila cu cele mai mici ajustări totale brute.

Pentru teren, grila datelor de piață prezentată mai jos sintetizează principalele caracteristici ale proprietăților comparabile folosite:

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ, METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Element de comparație	Subiect	Proprietăți comparabile		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 4
Preț de oferta/vanzare (EURO)		19.500	36.720	17.009
Suprafata teren (mp)	666	500	918	1000
Euro/mp oferta		39	40	45
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-7%	-7%	-7%
Preț ajustat (euro/mp)		36	37	42
Ajustari specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		36	37	42
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		36	37	42
Condiții de vânzare	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		36	37	42
Condiții de piață (euro/mp)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		36	37	42
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Suprafața construită demolabilă (stadiu avansat de degradare) (mp)		0	0	0
Cost demolare euro/mp		20	20	20
Ajustare (euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		36	37	42
Ajustari specifice proprietății				
Localizare	Oras Targu Frumos, Str. Livezii, nr. 15, Jud. Iasi	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Trandafirilor	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Petru Rares	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Petru Rares nr. 96D
Zonă	mediana	periferica	periferica	periferica
Ajustare (%)		15%	15%	15%
Ajustare (euro)		5	6	6
Preț ajustat (euro/mp)		42	43	48
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		42	43	48
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		42	43	48
Utilități	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz	curent, apa, gaz	curent, apa, gaz, canalizare
Ajustare apă (0.5-1 euro/mp)		0	0	0
Ajustare canalizare (1-2 euro/mp)		2	2	0
Ajustare curent electric (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare gaz (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare totala utilitati (euro)		2	2	0
Ajustare (%)		5%	5%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		44	45	48
Suprafață (mp)	666	500	918	1.000
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		44	45	48
Deschiderea (FS ml)	1 FS 20.519 ml	1 FS 20 ml	1 FS 20 ml	1 FS 25 ml

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		44	45	48
Topografia (forma, panta etc.)	plan, regulat	plan, regulat	plan, regulat	plan, regulat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		44	45	48
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății		7	8	6
Ajustare totală netă (EURO)		7	8	6
Ajustare totală netă (%)		20%	20%	15%
Ajustare totală brută (EURO)		7	8	6
Ajustare totală brută (%)		20%	20%	15%
Preț ajustat (euro/mp)		44	45	48
VALOARE ESTIMATĂ (EURO)	48			
* cea mai mica ajustare totala bruta în valoare absolută s-a a efectuat pentru comparabila:				C

Valoare teren	32.000 €	echivalent a	159.270 lei
---------------	----------	--------------	-------------

Justificare ajustări asupra prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile pentru toate diferențele observate în urma analizei rezultate și recunoscute de către participanții pe piață. Dacă proprietatea comparabilă este inferioară celei subiect, prețul comparabilei va fi ajustat în sens pozitiv (în plus). Dacă proprietatea comparabilă este superioară celei subiect, prețul ei va fi ajustat în sens negativ (în minus)	
Preț de oferta/vanzare (EURO)	
Ca urmare a discuțiilor purtate cu ofertanți de proprietăți similare din zona studiată, respectiv cu agenții care intermediază vânzarea proprietăților în cauză și proprietari, am aplicat o ajustare negativă de pentru comparabilele A, B și C (oferte), reprezentând marja de negociere.	-7%
Drepturi de proprietate	
Dreptul de proprietate transmis - ajustarea se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți fără drept deplin. Evaluatorul trebuie să stabilească cu precizie atât dreptul de proprietate aferent proprietății subiect, cât și drepturile de proprietate transmise în tranzacțiile comparabile selectate pentru analiză. Evaluatorul va face ajustări care să reflecte diferența între proprietăți închiriate cu chirie de piață și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiriea pieței, iar durata de piață a închirierii afectează aceste ajustări. Nu s-au aplicat ajustări, dreptul de proprietate transmis fiind deplin.	
Condiții de finanțare	
Condiții de finanțare - prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite. Definiția valorii de piață recunoaște termenii de plată ca fiind plată integrală în numerar. Ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare sub piață/în rate etc. și trebuie să facă calcule de echivalență cash. Nu au fost necesare ajustări.	
Condiții de vânzare	
Condiții de vânzare - reflectă motivațiile speciale ale părților implicate într-o tranzacție, care pot afecta prețul plătit și chiar să genereze unele tranzacții de natură diferită de cele efectuate pe piață (ex: lipsă de expunere a proprietății pe piață, un preț mai ridicat plătit de cumpărător pentru că terenul are valoare de sinergie etc). Nu au fost necesare ajustări.	
Condiții de piață (euro/mp)	
Condiții de piață - condițiile de piață pot fi diferite de cele existente la data evaluării proprietății subiect. Factorii care influențează condițiile de piață includ: aprecierea sau deprecierea rapidă a valorii proprietății, schimbări în legislația fiscală, fluctuații în cerere și ofertă sau orice combinație a forțelor care determină alterarea condițiilor de piață de la un moment la altul. Nu au fost necesare ajustări deoarece ofertele selectate sunt valabile la data evaluării.	

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Cheltuieli necesare imediat după cumpărare			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare - Ajustările pentru cheltuielile necesare imediat după achiziționarea proprietății subiect reflectă costurile pe care cumparatorul este dispus să le plătească după achiziționarea unei proprietăți, cum ar fi: cheltuieli de remediere a unor deficiențelor, de demolare a unor părți din construcție etc. Costurile de demolare au fost stabilite pe baza informațiilor primite de la firme de demolare și verificarea piete specifice.			
	suprafața construcției demolabile (stadiu avansat de degradare) (mp)	Cost euro/mp demolare și transport	Ajustare valorică în euro/mp $\{(Sc * \text{euro/mp}) / \text{suprafața teren}\}$ (euro)
Comparabila 1	0,00	20	0 €
Comparabila 2	0,00	20	0 €
Comparabila 3	0,00	20	0 €
Localizare			
Ajustarea pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate (în cadrul cartierului, a zonei sau a altor amplasamente în care se găsesc imobile cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; ex.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale etc. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Ajustarea este recunoscută în piața de către participanți.			
	Zona	Ajustare %	zona (similare/superioară/inferioară)
Proprietatea subiect	mediana		
Comparabila 1	periferică	15%	inferior
Comparabila 2	periferică	15%	inferior
Comparabila 3	periferică	15%	inferior
Acces			
Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit sau drum de pământ. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către acesta.			
	drum asfaltat	Ajustare %	Ajustarea absolută (euro)
Proprietatea subiect	drum asfaltat		
Comparabila 1	drum asfaltat	0%	0
Comparabila 2	drum asfaltat	0%	0
Comparabila 3	drum asfaltat	0%	0
Tip teren			
Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată de tipul terenului (intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curți construcții, extravilan arabil). Pentru trecerea terenului din intravilan arabil în intravilan curți construcții costul este de cca. 1 euro/mp, 1,5 eur/mp, 2 euro/mp în funcție de suprafață, locație și destinație.			
	intravilan	Ajustare %	Ajustarea absolută (euro)
Proprietatea subiect	intravilan		
Comparabila 1	intravilan	0%	0
Comparabila 2	intravilan	0%	0
Comparabila 3	intravilan	0%	0
Utilități			
Utilitățile exterioare pot fi asigurate public sau privat sau poate exista necesitatea dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament, cum ar fi: fose septice/ecologice, puțuri de apă și pompe de căldură geotermală. Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței utilităților (apa, canal, curent, gaz) pe teren/la limita terenului/în apropiere/la distanță. Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice.			
	curent, apă, gaz, canalizare	Ajustare %	Ajustarea absolută (euro)
Proprietatea subiect	curent, apă, gaz		
Comparabila 1	curent, apă, gaz	5%	2
Comparabila 2	curent, apă, gaz	5%	2
Comparabila 4	curent, apă, gaz, canalizare	0%	0
Suprafață (mp)			

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În piața este recunoscut faptul că un teren cu o suprafață de teren mai mică se vinde la un preț unitar mai mare, iar un teren cu o suprafață mai mare se vinde la un preț unitar mai mare. Ajustarea este recunoscută în piața de către participanți.			
Proprietatea subiect	666	Ajustare %	Ajustarea absolută (euro)
Comparabila 1	500,00	0%	0,0 €
Comparabila 2	918,00	0%	0,0 €
Comparabila 3	1000,00	0%	0,0 €
Deschiderea (FS ml)			
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Ajustările cuantifică diferența de cotație de preț datorată dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal/adancime). Cu cât un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atât prețul unitar tinde să crească, dacă un teren are două fronturi stradale prețul unitar tinde să crească. Amplasamentele pe colț pot avea o utilitate mai mare decât celelalte, deoarece permit mai multă flexibilitate în amplasarea construcțiilor și în parcelarea terenurilor mari.			
Proprietatea subiect	1 FS 20.519 ml	Ajustare %	Ajustarea absolută (euro)
Comparabila 1	1 FS 20 ml	0%	0
Comparabila 2	1 FS 20 ml	0%	0
Comparabila 3	1 FS 25 ml	0%	0
Topografia (forma, panta etc.)			
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Ajustările țin cont de diferența de cotație de preț datorată topografie terenului (plan, în panta linia sau accentuată, plat sau cu denivelări), formei terenului (regulată/neregulată). Pantele abrupte adesea adăugă costuri substanțiale cu fundația construcției.			
Proprietatea subiect	plan, regulat	Ajustare %	Ajustarea absolută (euro)
Comparabila 1	plan, regulat	0%	0
Comparabila 2	plan, regulat	0%	0
Comparabila 3	plan, regulat	0%	0

VIII. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

1. Sinteza rezultatelor metodelor aplicate

Abordarea prin piață 32.000 EURO (159.270 LEI)

2. Analiza rezultatelor metodelor aplicate

Conform standardelor de evaluare a bunurilor, obiectivul selectării abordărilor și metodelor aplicate la evaluarea unui activ este acela de a găsi metoda cea mai adecvată pentru circumstanțele date. Nu există nicio metodă care să fie adecvată tuturor situațiilor posibile. Procesul de selecție ar trebui să ia în considerare ca cerințe minime:

- (a) tipul (tipurile) valorii și premisa (premisele) valorii adecvate, determinate prin termenii de referință ai evaluării și de scopul evaluării,
- (b) punctele tari și punctele slabe ale abordărilor și metodelor de evaluare care pot fi aplicate,
- (c) gradul de adecvare al fiecărei metode, ținând cont de natura activului și de abordările sau metodele utilizate de către participanții de pe piața relevantă și
- (d) disponibilitatea informațiilor credibile necesare pentru aplicarea metodei (metodelor).

Selectarea și argumentarea abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate depinde de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, precum și de raționamentul profesional al evaluatorului. Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Selectarea valorii finale a fost efectuată în conformitate cu criteriile de analiză a rezultatelor: adecvarea; precizia; cantitatea și calitatea informațiilor.

3. Concluzia asupra valorii

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate am ales abordarea menționată mai sus ca fiind cea mai relevantă în acest caz. Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și ipotezelor expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data inspecției, este estimată prin abordarea prin piață la:

32.000 EURO (159.270 LEI)

Anexa 1 - Informații de piață utilizate

1. Oferte vânzare teren

C1 <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-pamant-intravilan-targu-frumos-IDjaaQe.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=5>



PRIVAT ⓘ



mariana

Pe OLX din noiembrie 2021

Activ ieri la 13:35

Trimite mesaj

☎ 074 945 9623

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Targu Frumos,
Iasi

la 45km de Iasi



Postat 16 februarie 2025



Vând pământ intravilan Târgu frumos

19 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând pământ / loc de casa în Târgu frumos strada Petru Rareș ,500m .Pentru mai multe informații sunați la Nr de tel 07*****23

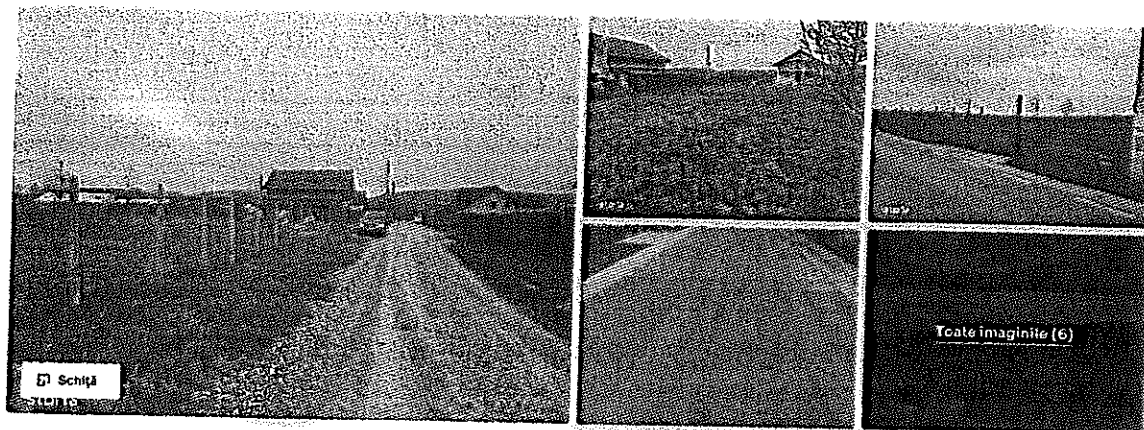
ID: 283175342

Vizualizări: 474

📄 Raportează

Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Petru Rareș, jud Iasi, suprafata teren: 500 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, drum acces: pietruit, deschidere: 20 ml.

C2 <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-in-targu-frumos-cartierul-florilor-str-trandafirilor-12-IDDts5>



Vand teren, in Targu Frumos, Cartierul Florilor, str.Trandafirilor 12

37 000 €

40 €/m²

Targu Frumos, Iasi



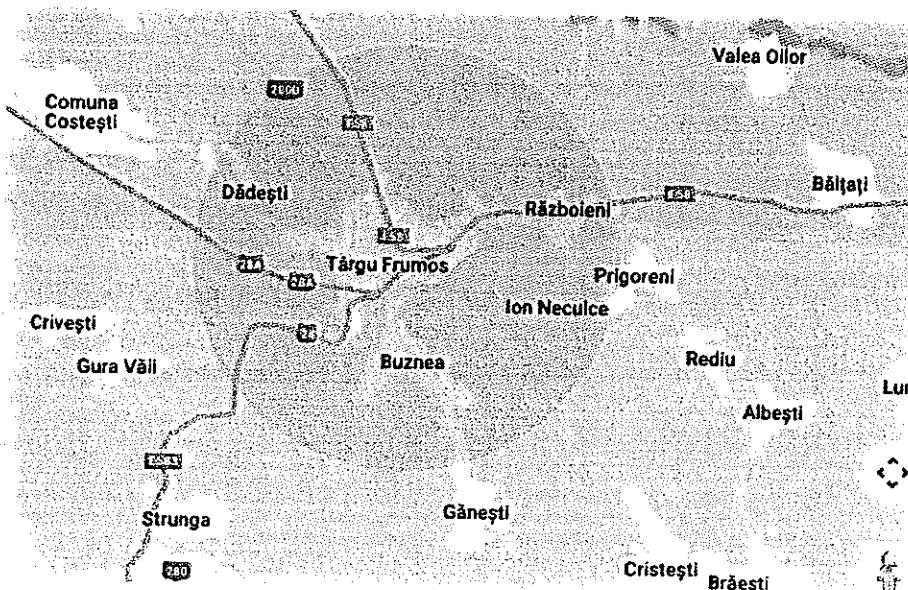
rusuflorin69

0731 963 631

Nume*

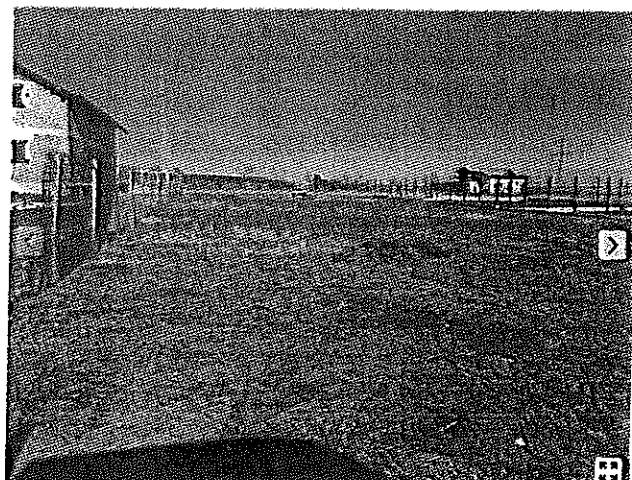
Descriere

Vand teren, in Targu Frumos, Cartierul Florilor, str.Trandafirilor nr.12.
Suprafata de 918m², cu toate actele in regula intabulare etc., racord electric
cu 25m cablu, camin apa, gas la poarta. Optional proiect de casa
(f.frumos) Pret 37000 €. Telefon/ WhatsApp :[Contactează](#)



Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Trandafirilor, jud Iasi, suprafata teren: 918 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, drum acces: asfaltat, deschidere: 20 ml.

C3 <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-1000mp-in-tg-frumos-IDjd7RW.html>



Postat: 05 martie 2025

Teren 1000mp în Tg frumos

45 000 € Prețuri negociabile

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan în Tg frumos strada Petru Rareș nr 96d.

ID: 283878899

Vizualizări: 157

☐ Răspunde

Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Petru Rareș nr. 96d, jud Iasi, suprafata teren: 1000 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, canalizare, drum acces: asfaltat, deschidere: 25 ml.

PRIVAT



Ionut

Pe OLX din iunie 2017

Activ de 05 martie 2025

Trimite mesaj

075 426 2016

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Targu Frumos,
Iasi

19 40 km de Etna



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare a legii privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Publicitate

Alte oferte

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravila-tg-frumos-IDj7uUa.html>

Postat: 06 februarie 2025



PRIVAT ⓘ

Vând teren intravila Tg Frumos

18 500 €

Publicitate

RATA DE LA: 409 LEI

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan



Alex

Pe OLX din februarie 2012
Activ pe 24 februarie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 648 7690

D x

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

DESCRIERE

Vând parcelă de 500m loc de casa pentru detalii sunați la 07*****90

ID: 282537482

Vizualizări: 263

Raportează

LOCALITATE

Targu Frumos,
Iasi

la 44km de tine

Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Musatin, jud Iasi, suprafata teren: 500 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, canalizare, drum acces: asfaltat, deschidere: 25 ml.
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/gradina/anunt/vand-teren-plus-casa-batraneasca/19ghi2ie579g7g1hd7f0583h2f766805.html>

Vând teren plus casa batraneasca

99 999 EUR

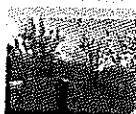
negociabil

Valabil din 4/24/2025 12:33:18 PM

Iasi, Targu Frumos Vezi pe harta



4/5



Telefon validat



Motan Vasile

Vezi toate anunțurile

0745102384

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

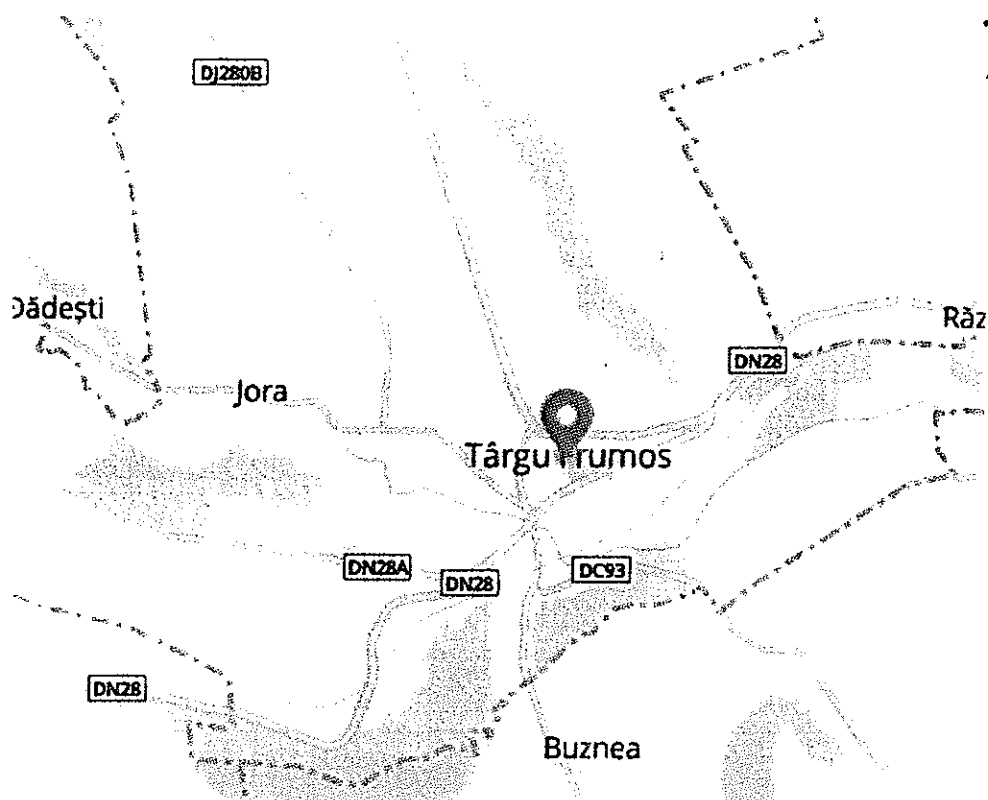
Distribuie anunțul pe



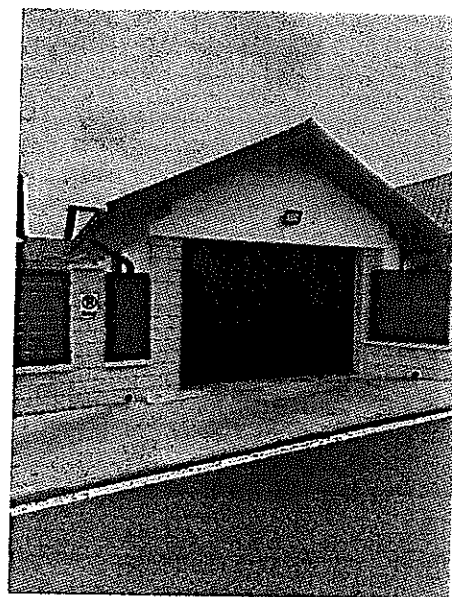
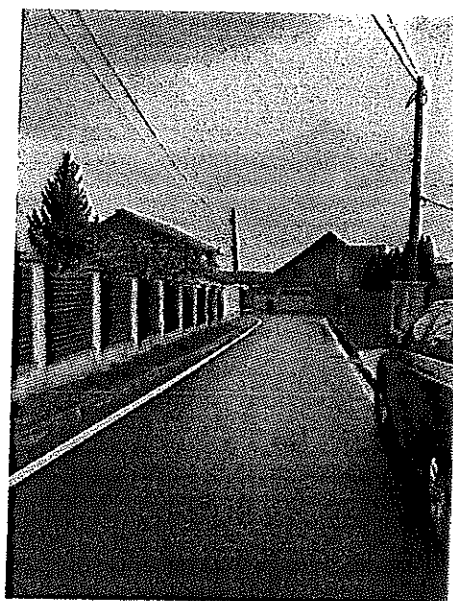
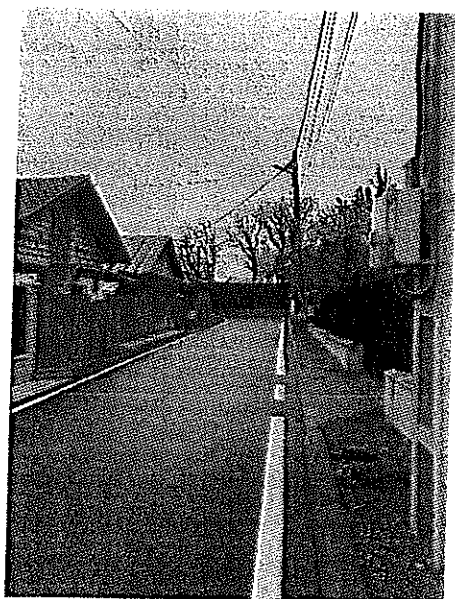
Descriere

Vând teren plus casă batraneasca cu 2 camere, anexă și teren de 2038m
Acces la utilități: apă, electricitate canalizare.
Pentru mai multe detalii sunați la

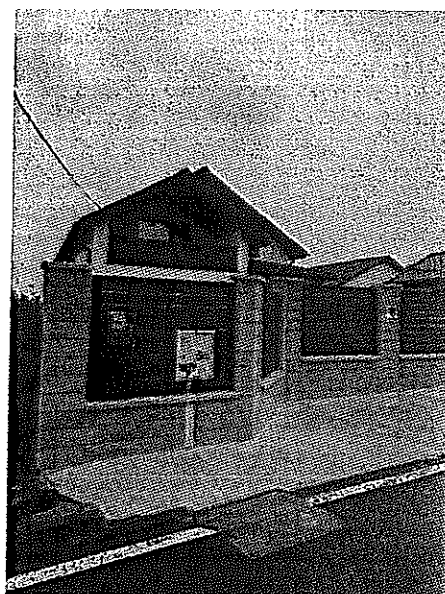
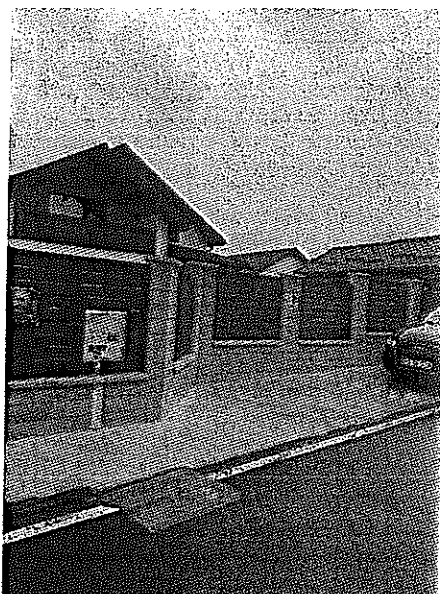
📍 Vizualizări: 39



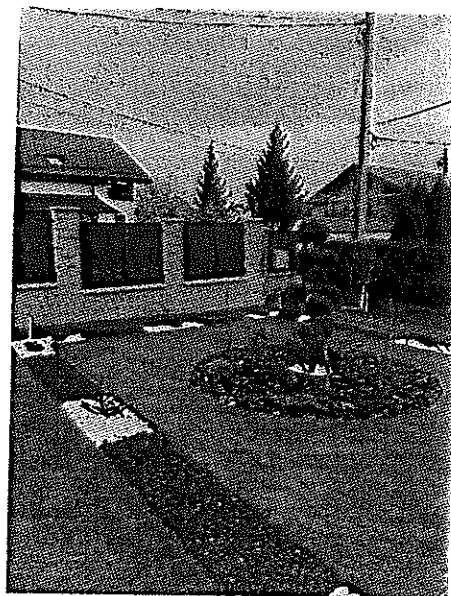
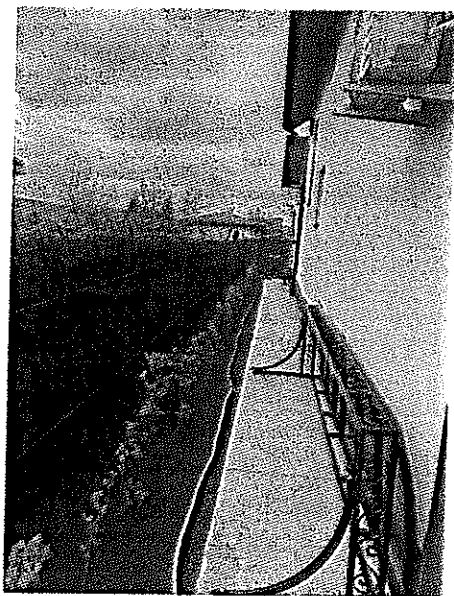
Anexa 2 – Documentar foto



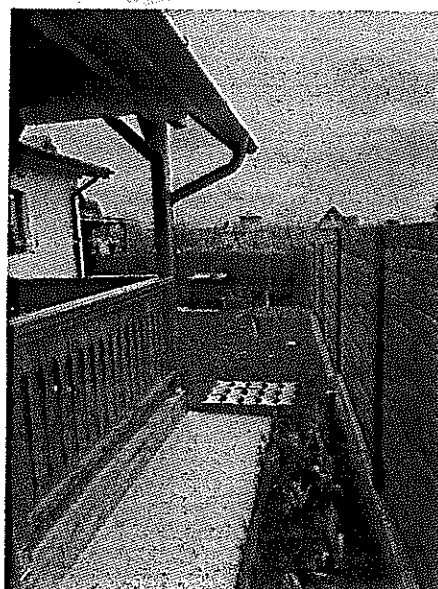
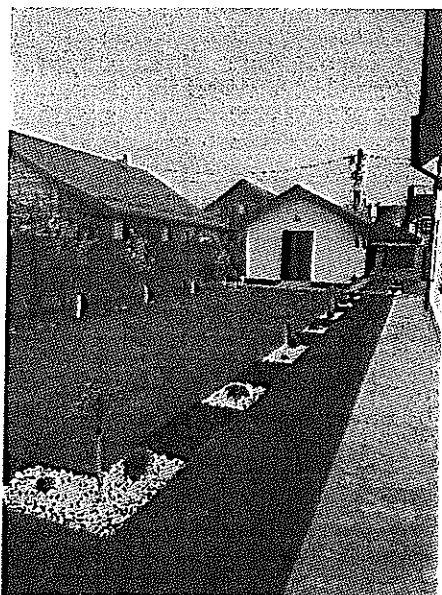
COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE



*COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE*



COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE



Anexa 3 - Documente



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORASUL TÂRGU FRUMOS
Str. Cuza Vodă, nr. 67, cod 705300,
Târgu Frumos – Iași – România
Telefon: 0232-710.906, Fax 0232-710330
Internet: www.primariatgfrumos.ro
E-mail: secretariat@primariatgfrumos.ro

Nr. 35533/ 04.04.2025

NOTĂ DE COMANDĂ

PFA Cotnăreanu Otilia

CUI: 51095692

Str. Alexandru cel Bun, nr. 20, Butea, Iași

Vă rugăm să ne efectuați serviciile de evaluare necesare întocmirii raportului de evaluare pentru determinarea valorii de piață a imobilului mai jos menționat, conform contractului de servicii nr. 31894/19.02.2025 :

- ✓ Imobil teren, în suprafață de 666.00 mp. situat pe strada Livezii, înscris în Cartea funciară nr. 62419, nr. cadastral – 62419.

Vă mulțumim!

Comp. Investiții, Achiziții publice și IT
Cons. Potroghiu-Cristina Mihaela

PRIMAR,
NECULAI ZĂGRAYU



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
CONSILIUL LOCAL
Cod fiscal 4541068



Strada Cuza Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iași, cod postal 705300

Tel.: 0232 - 710906; Fax: 0232 - 710330; www.primariatgfrumos.ro

secretariat@primariatgfrumos.ro

HOTĂRÂRE NR. 50 din 24.03.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru terenul în suprafață de 666,00 mp teren, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419

Consiliul Local Orașul Tg Frumos, județul Iași, întrunit în ședința ordinară din data de 24.03.2025, la care sunt prezenți un număr de 16 consilieri locali din 17 în funcție;

AVÂND ÎN VEDERE :

- Proiectul de hotărâre nr. 245/PH din 13.03.2025, privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru terenul în suprafață de 666,00 mp teren, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419;
 - Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 246/PH din 13.03.2025, întocmit de către primarul orașului Tg Frumos, în calitate de initiator;
 - Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 248/PH din 13.03.2025, întocmit de către compartimentul de resort ;
 - Avizul favorabil al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Orașul Tg Frumos, respectiv, nr. 80/AV din 24.03.2025- *Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultură*, nr. 81/AV din 24.03.2025- *Comisia economică, financiară și de disciplină* și nr. 82/AV din 24.03.2025 - *Comisia juridică, învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, cultură, culte, tineret și sport*;
 - Solicitarea formulate de dl. Sarafniceanu Vasile și înregistrată cu nr. 33849/13.03.2025, la Secretariatul Primăriei orașului Târgu Frumos;
 - Contractul de concesiune nr. 3674/22.02.2022;
 - Extras de carte funciara pentru informare nr. 1601/20.01.2025;
 - Plan amplasament la imobilul înscris în Cartea Funciara nr. 62419;
 - Autorizația de Construire nr. 38/03.06.2020;
 - Contract de vânzare autentificat cu nr. 584/16.02.2022;
 - Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 39850/11.05.2023;
 - Certificat de atestare a edificării /extinderii construcției înregistrat cu nr. 29053/15.01.2025;
- ÎN BAZA ȘI CU RESPECTAREA PREVEDERILOR URMĂTOARELOR ACTE NORMATIVE:**
- Art. 129, alin. 2, lit. c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1) din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
 - Art. 553 , alin 1, art. 1650 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
 - Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale;
 - Legea nr. 134/2010, republicată privind Cod pr. civ.;
 - Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ;
 - Legea nr. 544 din 12 octombrie 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public;

-Art. 7, pct 13 din Legea nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica;

În temeiul art. 139, alin. 1 și art. 196, alin.1, lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**CONSILIUL LOCAL ORASUL TG FRUMOS, JUD. IASI
ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:**

Art.1. Aprobă vânzarea directă cu drept de preempțiune a imobilului-teren în suprafață de 666,00 mp, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419, cu respectarea dreptului de preempțiune titularului de construcție ce este amplasată pe acest teren.

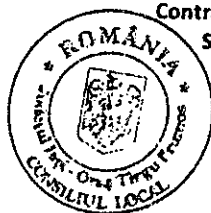
Art. 2 – (1) Aprobă întocmirea unui Raport de evaluare de către un evaluator autorizat, pentru determinarea valorii de piață a terenului în suprafață de 666,00 mp, situat în strada Livezii, nr. 15, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62419, nr. cadastral - 62419.

(2) Contravaloare Raportului de evaluare prevăzut la alin. (1), precum și cheltuielile notariale ocazionate cu vânzarea-cumpărarea terenului imobil prevăzut la art. 1, vor fi suportate de cîi cumpărător.

Art.3. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul orasului Targu Frumos prin aparatul de specialitate.

Art.4. Secretarul general al unitatii administrativ-teritoriale Orasul Tg Frumos, jud. Iasi, va asigura comunicarea prezentei hotarari Institutiei Prefectului Judetului Iasi, in vederea exercitarii controlului de legalitate, primarului orasului Tg Frumos pentru ducerea la îndeplinire, Serviciul Tehnic și patrimoniu, Direcția economică, dlui. Sarafniceanu Vasile, precum si compartimentului/monitorizare proceduri administrative si operationale in vederea publicarii in Monitorul Oficial Local.

Președinte ședința,
consilier local
Feodot Neculai



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General al Orașului
Tucan Mihai

Hotărârea a fost adoptată în ședința publică ordinară în data de 24.03.2025, cu îndeplinirea condițiilor de evorum. majoritatea necesară adoptării fiind "majoritatea calificată", aceasta fiind îndeplinită astfel:

-voturi "pentru" = 16 - voturi "împotriva" = 0 - "abțineri" = 0 - "nu au participat la vot"=0
-consilieri locali prezenți= 16 - număr de consilieri locali în funcție= 17

CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL ORASULUI, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CE A SECRETARULUI GENERAL AL ORASULUI			
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORASULUI TG FRUMOS, JUD IASI NR. 50/2025			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data Z.Z./L./AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii	24.03.2025	
2	Comunicarea către primarul comunei	24.03.2025	
3	Comunicarea către prefectul județului	24.03.2025	
4	Aducerea la cunoștință publică	24.03.2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celui cu caracter individual	24.03.2025	
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice	24.03.2025	

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Păscani

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 62419 Târgu Frumos

Nr. cerere	1601
Ziua	20
Luna	01
Anul	2025
Cod verificare 100184665529	

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str LIVEZII, Nr. 15, Jud. Iasi

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62419	Din acte: 5.200 Măsurată: 666	Teren împrejmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 62419-C1; Construcția C2 înscrisă în CF 62419-C2; Construcția C3 înscrisă în CF 62419-C3; Teren împrejmuit cu gard din lemn și plasă metalică

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5873 / 24/04/2017		
Act Administrativ nr. HCL 41, din 11/05/2014 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 31096, din 10/04/2017 emis de ORAS TG. FRUMOS;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORASUL TARGU FRUMOS, CIF:4541068, DOMENIU PRIVAT	A1
620 / 07/01/2022		
Act Administrativ nr. 47870, din 14/12/2021 emis de ORAS TG.FRUMOS; Act Administrativ nr. 44496, din 20/10/2021 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. 48093, din 17/12/2021 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. 48083, din 17/12/2021 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. 38, din 03/06/2020 emis de ORAS TG.FRUMOS; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 07/01/2021 emis de SC CADITOP SRL;		
B2	se actualizeaza informatiile cadastrale ale imobilului ca urmare a inscrierii constructiei C1, conform documentatiei tehnice	A1
1601 / 20/01/2025		
Act Administrativ nr. CAEC Nr.51978 (C2,C3), din 04/12/2024 emis de Primaria Oras Tg. Frumos; Act Administrativ nr. Certificat de Casatorien Nr.26, din 17/05/1987 emis de Primaria Com. Ion Neculce; Act Administrativ nr. PAD vechi, din 16/01/2025 emis de OCPI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. MASURATORI NOU, din 17/02/2025 emis de SC UDY-TOP SRL; Act Administrativ nr. CAEC Nr.29053(C1), din 15/01/2025 emis de Primaria Oras Tg. Frumos; Act Administrativ nr. Certificat Fiscal Nr.28914, din 14/01/2025 emis de Primaria Oras Tg. Frumos; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Anexe, din 16/01/2025 emis de SC UDY-TOP SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Memoriu Tehnic, din 16/01/2025 emis de SC UDY-TOP SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. REFERAT, din 17/02/2025 emis de SC UDY-TOP SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. ANEXE NOU, din 17/02/2025 emis de SC UDY-TOP SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 16/01/2025 emis de SC UDY-TOP SRL; Act Administrativ nr. CI, din 16/01/2025 emis de SPCLEP Tg. Frumos; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Asigurare PAD, din 14/01/2025 emis de PAID S.A.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. Masuratori, din 16/01/2025 emis de SC UDY-TOP SRL;		
B3	se actualizeaza informatiile cadastrale ale imobilului prin inscrierea constructiilor C2, C3, in carti de superficie, conform documentatiei tehnice si actelor sus-mentionate	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscriri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
6563 / 23/02/2022		
Act Administrativ nr. 3674, din 22/02/2022 emis de Prim Tg Frumos;		
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE 19 ANI 1) SARAFINCİANU VASILE 2) SARAFINCİANU CAMELIA	A1

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

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Pagina 1 din 4

Formular versiunea 1.1

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Carte Funciară Nr. 62419 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos

Inscrieri privind dezmembreările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

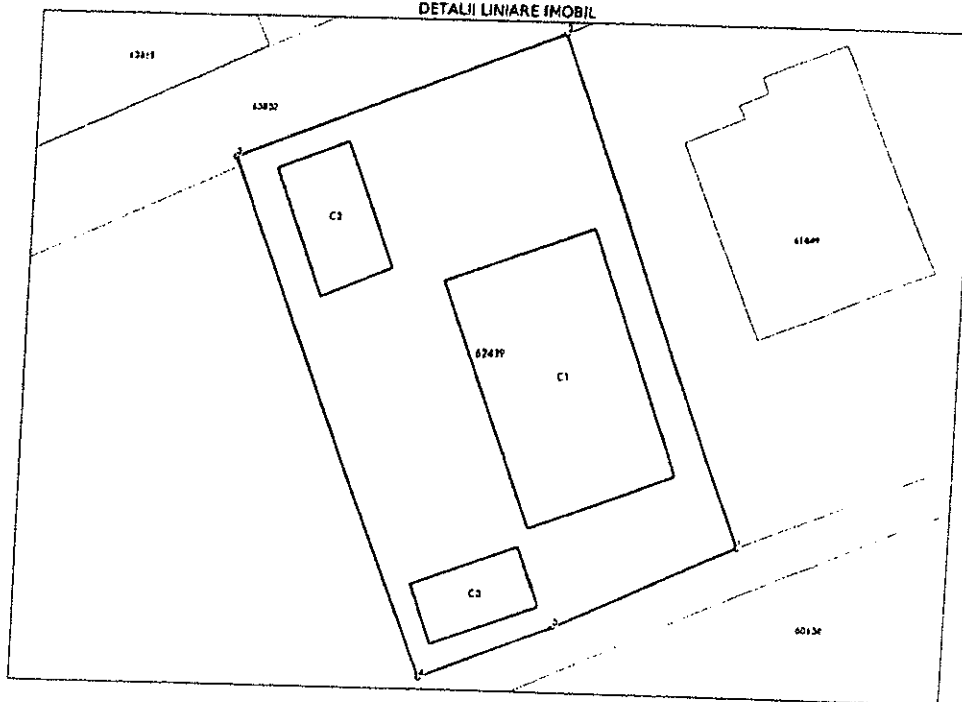
Carte Funciară Nr. 62419 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62419	Din acte: 5.200 Masurata: 666	Teren imprejmuit cu gard din lemn si plasa metalica

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 5.200 Masurata: 250	22	1581/10	-	
2	livada	DA	Din acte: 5.200 Masurata: 416	22	1581/10	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	32.206

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Carte Funciară Nr. 62419 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
2	3	20.519
3	4	32.97
4	5	8.31
5	1	11.951

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

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor Juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 404 RON, -Dovada plata card online nr.10159/20-01-2025 în suma de 404, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
18-02-2025

Data eliberării,
/ /

Asistent Registrator,
Cecilia RAILEANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

COTNĂREANU OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

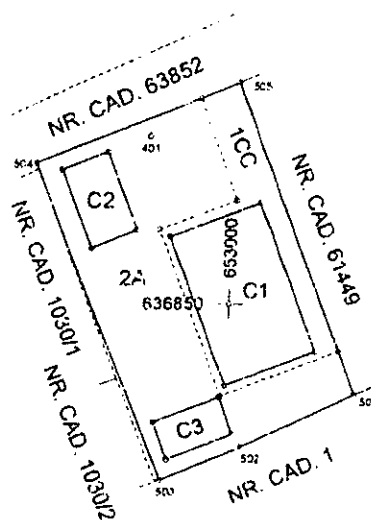
ANEXA NR. 10

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE
Scara 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafața măsurată	Judetul: Iași
62419	666 mp	Adresa corpului de proprietate: Intravilan Oras Tg. Frumos,
Nr. Carte Funciară		Str. Livezii, Nr. 15, T:22, P: 1581/10, Jud. Iași
62419		Unitatea administrativ-teritorială: Oras Tg. Frumos, Jud. Iași

DISTANȚE ÎNTRE PUNCTELE DE CONȚUR	
Punct	Distanță (m)
501 - 502	11.92
502 - 503	8.31
503 - 504	32.87
504 - 505	20.52
505 - 506	32.21

N
652950
636850



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	250	T:22, P: 1581/10
2	A	416	
Total		666	Împrejmuit parțial cu gard din lemn(503-501) și plasa(504-503, 501-505);

B. Date referitoare la construcții			
Cod Constr.	Destinația	Suprafața construită în act (mp)	Mențiuni
C1	C.L	142.0	Casa, P+M, construită în anul 2020, S. construită desfasurată = 246.0 mp;
C2	C.A	36.0	Anexa, parter, construită în anul 2020, S. construită desfasurată = 36.0 mp;
C3	C.A	25.0	Anexa, subsol+parter, construită în anul 2020, S. construită desfasurată = 43.0 mp;
Total		204.0	

Suprafața terenului măsurată a imobilului = 666 mp Suprafața din Act = 5200 mp	
---	--

Executant: SC UDY-TOP SRL Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren. Semnatura și stampă Dumitru Udisteanu Semnă digital de Dumitru Udisteanu Data: 2025.01.15 11:46:20 +02:00 Motiv: RO.B.F. 0963/28.12.2010 cat. A, H.C.B. J 0686/29.04.2015 clasa III S.C. UDY-TOP S.R.L. Data: 10.01.2025	Inspector: Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și înscuirea numărului cadastral. Semnatura și parafă Elena-Mona Popescu Digitaly signed by: Elena-Mona Popescu Data: 2025.02.10 11:35:44 +02:00 Data:
---	---

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TG. FRUMOS
Primar

Nr. _____ din _____

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 163 din 05.09.2019

ÎN SCOPUL: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE

Urmare cereri adresate de ⁽¹⁾ **CÂMPANU GEORGETA-CĂTĂLINA**
domiciliul ⁽²⁾ _____
cu _____ In județul **IAȘI** _____ municipiul **TÂRGU FRUMOS**
_____ orasul _____
sediul _____ comuna _____
salul _____ sectorul _____ - _____ cod poștal **705300**
Strada **PETRU PONI** _____ **NR.11A**
telefon / fax _____ e-mail _____
înregistrată la nr. **44198** din **02.09.2019**,
Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **iași**
municipiul _____
orasul **Tg. Frumos** _____ salul _____ sectorul _____
comuna _____
cod poștal **705300** strada **LIVEZII** **NR.15**
sau identificat prin ⁽³⁾ plan de situație CF-62419; NCAD-62419

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 1076 / 2010, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin
hotărârea Consiliului județean/local Oras Tg Frumos nr. 90 / 2015
În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu
modificările și completările ulterioare, se

CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

Imobilul este situat în intravilanul orașului Târgu Frumos, str. Livezii, nr. 15, proprietatea Orașului Târgu Frumos, domeniul
privat, concesionat către Câmpanu Georgeta-Cătălina conform Contract de concesiune nr. 3617 din 06.06.2016.

2. REGIMUL ECONOMIC :

Folosința actuală: curți construcții, livada

Destinația conform PUG aprobat – zonă pentru locuințe și funcțiuni complementare

3. REGIMUL TEHNIC :

Suprafața totală a terenului este de 666,00 mp.

Conform PUG, UTR 17, P.O.T. max. - 40%, C.U.T max. - 1,2.Regim de înălțime P+M. Distanța față de axul drumului - 14 m.

Terenul afectat de lucrări se află în intravilanul orașului Târgu Frumos, strada Livezii, nr.15.

Documentația pentru autorizare va respecta prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea nr. 114/1996- legea locuinței Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, O.U.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, H.G.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, H.G. nr. 273/1994, privind aprobarea Regulamentului de recepție a lucrărilor de construcții și aferente acestora, Cod Civil, Conf. H.G.525/1996, amplasarea construcției în interiorul parcelei va fi permisă dacă se respectă distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei conf. Codului civil, orientarea construcției va fi astfel încât să se evite orientarea spre nord a dormitoarelor. Se vor asigura accese carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire. Locurile de parcare vor fi amenajate în interiorul terenului proprietate. Conf. Regulamentului Local de Urbanism, aspectul exterior al construcției va urmări armonizarea cu cele învecinate (finisaje, regim de înălțime, detalii de arhitectură, tipul acoperii și a învelitori), împrejmuirea se recomandă a fi din materiale opace, transparente, decorative sau gard viu, urmărind armonizarea zonei.construcția realizată se va racorda la rețeaua centralizată publică. La execuția lucrărilor se va avea grijă de existența utilităților. În caz de avarie acestea vor fi suportate de beneficiar. Se vor respecta limitele imobilului ce au fost marcate prin măsurătorile cadastrale.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarării⁽⁴⁾ pentru / întrucât:

Obținere autorizație construire locuință și împrejmuire

⁽⁴⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire / de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IAȘI
Municipiul Iași, str. Th. Văscăuțeanu, nr. 10 bis-tel 0232/215497

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiției publice / private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiteră Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Certificatul de urbanism;

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) Documentația tehnică - D.T., după caz:

☒ D.T.A.C.

☒ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism

d.1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☒ alimentare cu apă

☒ gaze naturale

Alte avize/acorduri

☒ canalizare

☐ telefonizare

☐

☒ alimentare cu energie electrică

☒ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

d.2. Avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☒ sănătatea populației

d.3. Avize / acorduri specifice ale administrației publice centrale și /sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

☐

☐

☐

d.4. Studii de specialitate (1 exemplar original)

☒ Studiu geotehnic verificat la cerința A.I.

☒ Plan de situație vizat de O.C.P.I.

☐

e) Punctul de vedere / Actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)

g) Dovada privind achitarea taxelor legale

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

Taxă A.C. - 0.5 % din valoarea investiției

Taxă Timbru Arhitecturii 0.5 la mie din valoarea investiției - se achită la FINANSBANK în contul 1210 52800/ROL 3 sau la BRD, în contul RO 09 BRDE 4105 V588 8833 4100.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
VATAMANU IONEL /



SECRETAR GENERAL U.A.T.,
Spulber Felicia Elena

ARHITECT ȘEF ***
ing. ~~X~~ George

Întocmit,
Ref. Doilea Liliانا

Achitat taxa de: 14 lei, conform chitanței nr. 0017297 din 02.09.2019.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data de _____

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ până la data de _____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

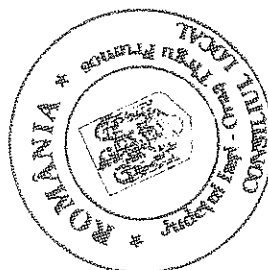
ARHITECT ȘEF ****)

Data prelungirii valabilității : _____

Achitat taxa de : _____ lei, conform chitanței nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct / prin poștă.

SE CONFIRMĂ FAPTUL CĂ PREZENTA ANEXĂ FACE PARTE ÎNTEGRANTĂ
DIN H-P.L. NR. 85 ADOPTATĂ LA DATA DE 29.05.2025.

PREȘEDINTE DE ȘEAINTĂ
TABURAN DRAGOS MANIAN.



SECRETAR GENERAL AL
J.A.T. COTNĂREANU
CRISTINA RUSCULESCU