



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. 10 din 29.01.2026

privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 30,00 mp teren, situat în strada Cuza Vodă, nr. 50, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 61202

Consiliul Local Orașul Târgu Frumos, județul Iași, întrunit în ședința ordinară din data de 29.01.2026, la care sunt prezenți un număr de 15 consilieri locali din 15 în funcție;

AVÂND ÎN VEDERE :

-Proiectul de hotărâre nr. 43/PH din 15.01.2026, privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 30,00 mp teren, situat în strada Cuza Vodă, nr. 50, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 61202;

-Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 44/PH din 15.01.2026, întocmit de către primarul orașului Târgu Frumos, județul Iași, în calitate de inițiator;

-Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 46/PH din 15.01.2026, întocmit de către compartimentul de resort ;

-Avizele favorabile al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Orașul Târgu Frumos, respectiv, nr.14 din 29.01.2026- Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism si agricultura, nr.15 din 29.01.2026-*Comisia economica, financiara si de disciplina* și nr. 16 din 29.01.2026- Comisia juridică, învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, cultură, culte, tineret și sport;

- Solicitarea înregistrată la secretariatul oraș Târgu Frumos cu nr. 44080/08.08.2025;

-Contract de concesiune nr. 83 bis/01.06.1994, act adițional la contractual de concesiune nr. 83 bis din 01.06.1994;

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Târgu Frumos nr. 139/28.08.2025, privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru terenul în suprafață de 30,00 mp teren, situat în strada Cuza Vodă, nr. 50, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 61202

-Extras de carte funciara pentru informare C.F. nr. 61202 Târgu Frumos;

-Plan de amplasament și delimitare a imobilului înscris în cartea Funciară nr. 61202 Târgu Frumos;

- Autorizația de construire nr. 35/01.06.2009 și Proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 2/26.05.2014;

ÎN CONFORMITATE ȘI CU RESPECTAREA 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 nr. 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 2001privind 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 ORAȘUL TÂRGU FRUMOS, JUDEȚUL IAȘI
ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:**

Art. 1 – (1) Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 50920/18.11.2025, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 19310- Macovei 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 Administrativ Teritoriale al Orașului Târgu Frumos, județul Iași, în suprafață 30,00 mp, situat în strada cuza Vodă, nr. 50, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 61202, în sumă de 16.284,00 lei .

Art.2. – Se aprobă vânzarea terenului proprietate privată a U A T Orașul Tg Frumos, jud. Iași, în suprafață de 30,00 mp, înscris în C.F. nr. 61202, nr. cadastral -61202, situat în strada Cuza Vodă, nr. 50, Oraș Târgu Frumos, cu dreptul de preemțiune conform prevederile art. 364, alin. (1) din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, către proprietarul imobilului (clădire), conform - Autorizație de construire nr. 35/01.062009.

Art.3. După autentificarea actului de vânzare-cumpărare, ca urmare a prevederilor art. 2 din prezenta hotărâre, comisia constituită conform art. 357, alin. (1) din O U G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, va actualiza domeniul privat al U A T Orașul Tg Frumos, jud. Iași, urmând ca acesta să fie aprobat în forma actualizată de către autoritatea deliberativă.

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

Art.5. Secretarul general al unității administrativ-teritoriale Orașul Târgu Frumos, județul Iași, va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului Județului Iași, în vederea

exercitării controlului de legalitate, primarului orașului Târgu Frumos pentru ducerea la îndeplinire, Direcția Economică, Serviciului tehnic, agricol, mediu și patrimoniu precum și compartimentului monitorizare proceduri administrative și operaționale în vederea publicării în Monitorul Oficial Local.

**Președinte ședință,
consilier local
CIUREA ANDREI ALEXANDRU**



**Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General al orașului
CRIȘMĂRIUC COSTEL**

Hotărârea a fost adoptată în ședința publică ordinară în data de 29.01.2026, cu îndeplinirea condițiilor de cvorum, majoritatea necesară adoptării fiind "majoritatea calificată", aceasta fiind îndeplinită astfel:

-voturi "pentru" = 15 - voturi "împotriva" = 0 - "abțineri" = 0 - "nu au participat la vot" = 0
-consilieri locali prezenți=15 - număr de consilieri locali în funcție=15

CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL ORAȘULUI			
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS, JUDEȚUL IAȘI NR. 10/2026			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ.LL.AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii 1)	29.01.2026	
2	Comunicarea către primarul comunei 2)	29.01.2026	
3	Comunicarea către prefectul județului 3)	29.01.2026	
4	Aducerea la cunoștință publică 4+5)	29.01.2026	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual 4+5)	29.01.2026	
6	Hotărârea devine obligatorie 6) sau produce efecte juridice 7), după caz	29.01.2026	
		29.01.2026	

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. 10 DIN 29.01.2026

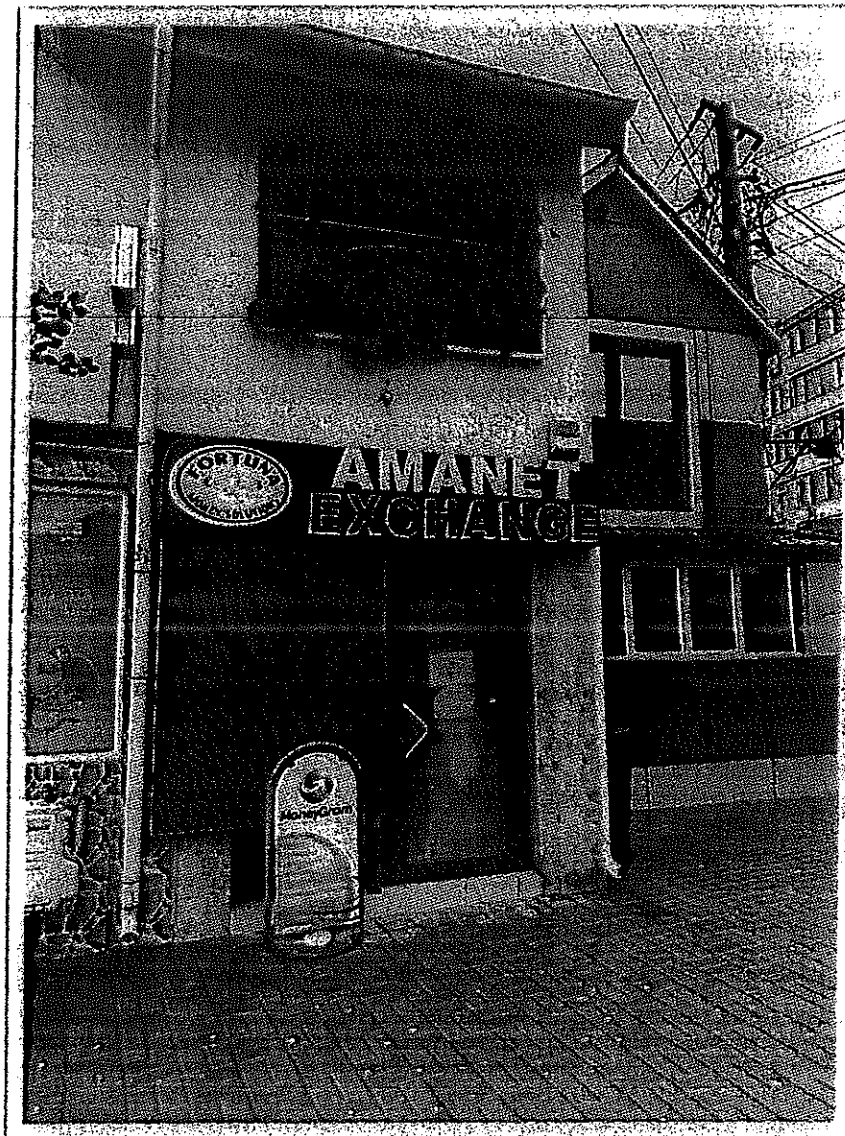
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI
SECRETARIAT

Nr. 202524/20.10.2025

INTRARE NR. 50920
IEȘIRE NR. 2025
Ziua 18 Luna 11 Anu 2025

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară – Teren intravilan



Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, nr. 50, Jud. Iași

Valoare de piață 3.200 EURO (16.284 LEI)

Client: Primăria Orașului Târgu Frumos

Utilizator desemnat: Primăria Orașului Târgu Frumos

Proprietar: Oraș Târgu Frumos, domeniul privat

Data raportului: 20.10.2025

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

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

Cuprins	
I.	Sinteza raportului3
II.	Certificare5
III.	Termeni de referință ai evaluării6
1.	Evaluatorul6
2.	Clientul și utilizatorii desemnați6
3.	Activul supus evaluării; drepturi de proprietate evaluate6
4.	Moneda evaluării6
5.	Scopul evaluării6
6.	Tipul valorii7
7.	Data evaluării7
8.	Natura și amploarea activităților evaluatorului7
9.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul7
10.	Ipoteze semnificative; ipoteze speciale semnificative8
11.	Tipul raportului11
12.	Restricții de utilizare, difuzare și publicare11
13.	Conformitatea cu SEV11
IV.	Prezentarea datelor12
1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare12
2.	Descrierea situației juridice15
3.	Descrierea amplasamentului și terenului15
4.	Componente asociate16
5.	Istoricul proprietății16
V.	Analiza pieței imobiliare17
1.	Contextul general17
2.	Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare18
3.	Analiza cererii18
4.	Analiza ofertei18
5.	Relația dintre cerere și ofertă19
6.	Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii19
VI.	Analiza CMBU19
VII.	Evaluarea20
1.	Modalități de abordare a valorii; selectarea metodelor adecvate20
2.	Evaluarea terenului20
VIII.	Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii26
1.	Sinteza rezultatelor metodelor aplicate26
2.	Analiza rezultatelor metodelor aplicate26
3.	Concluzia asupra valorii26
Anexa I - Informații de piață utilizate27	
Anexa 2 – Documentar foto34	
Anexa 3 - Documente36	

I. Sinteza raportului

Proprietatea evaluată: Teren intravilan cu suprafață de 30 mp, situat în Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, nr. 50, Jud. Iași.

Tip imobil: Teren intravilan

Adresa: Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, nr. 50, Jud. Iași

Client: Primăria Orașului Târgu Frumos

Utilizator: Primăria 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 informării. Evaluarea a fost solicitată de către UAT Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 46123/12.09.2025.

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, situat în Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, nr. 50, Jud. Iași, în suprafață de 30 mp, având nr. Cadastral 61202, intabulat în CF 61202.

Sarcini: Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 30013 din data de 18.08.2025 asupra proprietății imobiliare este înscris dreptul de concesiune în favoarea Tapu Neculai. 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 Macovei Otilia (membru titular ANEVAR număr legitimație 19310), în data de 07.10.2025, în prezența doamnei Musteață Maricica (reprezentant client).

Data evaluare: 20.10.2025

Data inspekție: 07.10.2025

Data raportului: 20.10.2025

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.

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

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

3.200 EURO (16.284 LEI)

Curs valutar: 1 EUR= 5,0886 RON

Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :

Membru Titular ANEVAR

Macovei 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 Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, nr. 50, Jud. Iași, în suprafață de 30 mp.

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

Macovei 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:

Macovei Otilia

Legitimație: 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: Primăria Orașului Târgu Frumos

Utilizator desemnat: Primăria 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 Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, nr. 50, Jud. Iași, în suprafață de 30 mp, având nr. Cadastral 61202, intabulat în CF 61202.

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

Tip imobil: Teren intravilan

Adresa: Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, nr. 50, 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 = 5,0886 RON

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea informării. Evaluarea a fost solicitată de către UAT Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 46123/12.09.2025.

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 102 – 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: 20.10.2025

Data raportului: 20.10.2025

Data inspecției: 07.10.2025

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspecția proprietății s-a efectuat de către Macovei Otilia (membru titular ANEVAR), în data de 07.10.2025, în prezența clientului.

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:

- Extras de Carte Funciara nr. 30013 din 18.08.2025;
- Notă de comandă numărul 46123/12.09.2025;
- Hotărârea nr. 139 / 28.08.2025 emisă de Consiliul Local al Orașului Târgu Frumos;
- Plan de amplasament și delimitare imobil.

Limitări cu privire la informații sau documente: HCL nr. 95 din 19.05.2016 emis de Orasul Targu Frumos, Certificat de urbanism.

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

evaluatoarea autorizată 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.stroria.ro, www.interimobiliare.ro, www.imobiliare.ro, discuții cu proprietarii și chiriașii din zona de referință.

Oferte vânzare teren

Element de comparație	Subiect	Proprietati comparabile		
		C1	C2	C3
Preț oferta/vanzare (EURO)		106 €	74 €	98 €
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții financiare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)
Condiții de plată (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. Cuza Voda, nr. 50, Jud. Iasi	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Cuza Voda	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Ion Creanga	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Tudor Vladimirescu
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Utilități	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare
Suprafață (mp)	30	1600	470	500
Deschiderea (FS)	1 FS	1 FS	1 FS	1 FS
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.
- Nu s-au realizat estimări cu privire la starea structurală a îmbunătățirilor sau la dimensiunea și adecvarea sistemelor mecanice și a altor componente precum încălzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate în raportul de față au plecat de la premisa că imobilul evaluat este construit și utilizat în concordanță cu toate autorizațiile de construcție, neexistând nicio dispută cu vecinii, ocupanții spațiilor învecinate sau administrația locală.
- 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.
- Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la drum public este asigurat și că acest drept se va menține și va rămâne atașat proprietății imobiliare evaluate, în mod nerestricțiv, proprietatea fiind considerată ca un tot unitar.

- 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, evaluatorului nu i s-au pus la dispoziție HCL nr. 95 din 19.05.2016 emis de Orasul Targu Frumos, Certificat de urbanism. 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.

Ipoteze speciale semnificative

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

11. Specialist

În elaborarea prezentului raport de evaluare, nu a fost necesară utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii, evaluatorul având competențele necesare realizării misiunii de evaluare.

12. Factorii de mediu, sociali și de guvernare

Conform SEV 104, Impactul factorilor ESG semnificativi ar trebui luat în considerare în estimarea valorii unei/unui companii, activ sau datorie. Factorii ESG pot influența evaluările atât din perspectivă calitativă, cât și cantitativă și pot prezenta riscuri sau oportunități care ar trebui luate în considerare.

Exemple de factori de mediu pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- (a) poluarea aerului și a apei;
- (b) biodiversitatea;
- (c) schimbările climatice (riscurile curente și viitoare);
- (d) apa curată și salubritatea;
- (e) emisiile de carbon și de alte gaze;
- (f) despăduririle;
- (g) dezastrele naturale;
- (h) eficiența utilizării resurselor (de exemplu, energie, apă și materii prime);
- (i) gestionarea deșeurilor.

Exemple de factori sociali pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- (a) relațiile cu comunitatea;
- (b) conflictul;
- (c) gradul de satisfacție a clienților;
- (d) protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
- (e) dezvoltarea capitalului uman (sănătate și educație);
- (f) implicarea angajaților;
- (g) egalitatea de gen și de rasă;
- (h) starea de sănătate și bunăstarea;
- (i) drepturile omului;
- (j) condițiile de muncă;
- (k) mediul de muncă.

Exemple de factori de guvernare pot include următoarele, dar fără a se limita la acestea:

- (a) structura comitetului de audit;
- (b) diversitatea și structura consiliului director;
- (c) mita și corupția;
- (d) guvernarea corporativă;
- (e) donațiile;
- (f) standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- (g) remunerația personalului executiv;

- (h) puterea instituțională;
- (i) planificarea succesiunii manageriale;
- (j) parteneriatele;
- (k) activitatea de lobby politic;
- (l) statul de drept;
- (m) transparența;
- (n) procedurile privind avertizorul de integritate.

Factorii ESG și mediul de reglementare a acestora ar trebui să fie luați în considerare în măsura în care aceste elemente sunt măsurabile și dacă ar fi considerate rezonabile de către un evaluator care ar aplica raționamentul profesional.

În analiza efectuată și urma documentației primite de la client, evaluatorul nu a identificat elemente măsurabile care să influențeze estimarea valorii activului evaluat.

13. 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.

14. 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.

15. 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	IVS
Standarde generale	General standards
SEV 100 – Cadrul general al evaluării	IVS 100 – Valuation Framework
SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării	IVS 101 – Scope of Work
SEV 102 – Tipuri ale valorii	IVS 102 – Bases of Value
SEV 103 – Abordări în evaluare	IVS 103 – Valuation Approaches
SEV 104 – Informații și date de intrare	IVS 104 – Data and Inputs
SEV 105 – Modele de evaluare	IVS 105 – Valuation Models
SEV 106 – Documentare și raportare	IVS 106 – Documentation and Reporting
Standarde pentru active	Asset Standards
SEV 230 – Drepturi asupra proprietăți imobiliare	IVS 400 – Real Property Interests
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile	
Cadrul legal – Legislația în vigoare	

Derogări de la Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 - Nu este cazul.

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

IV. Prezentarea datelor

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

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, nr. 50, Jud. Iași, jud. Iași în zona centrală a Orașului Târgu Frumos

Târgu Frumos este un oraș în județul Iași, Moldova, România. Se află în Câmpia Jijiei, lângă Bahluieț. 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 Bahluiețului. 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 Moțca (unde se termină în DN2), și DN28B care duce spre nord la Hârlău și la Botoșani. 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. 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.

În zonă se regăsesc multe terenuri virane dat fiind faptul că proprietatea este amplasată în apropiere de limita intravilanului cu extravilanul comunei. Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă cu vizibilitate slabă, cu lipsa unui trafic semnificativ rutier, sau pietonal. Drumurile în zonă sunt asfaltate sau pietruite cu o bandă 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 comunei există pubele pentru colectarea separată a gunoiului.

Utilitățile care deserveșc 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 spre mici, majoritatea proprietăților fiind achiziționate prin credite bancare. Tendința în zonă pentru astfel de imobile este de a fi proprietar și nu chiriaș.

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite conform prevederilor legale.

În aceasta zona se găsesc artere de circulație principale precum: E58, Strada Tudor Vladimirescu, Strada Măicuța, Str. 22 Decembrie 1989.

Amplasarea proprietății în cadrul localității

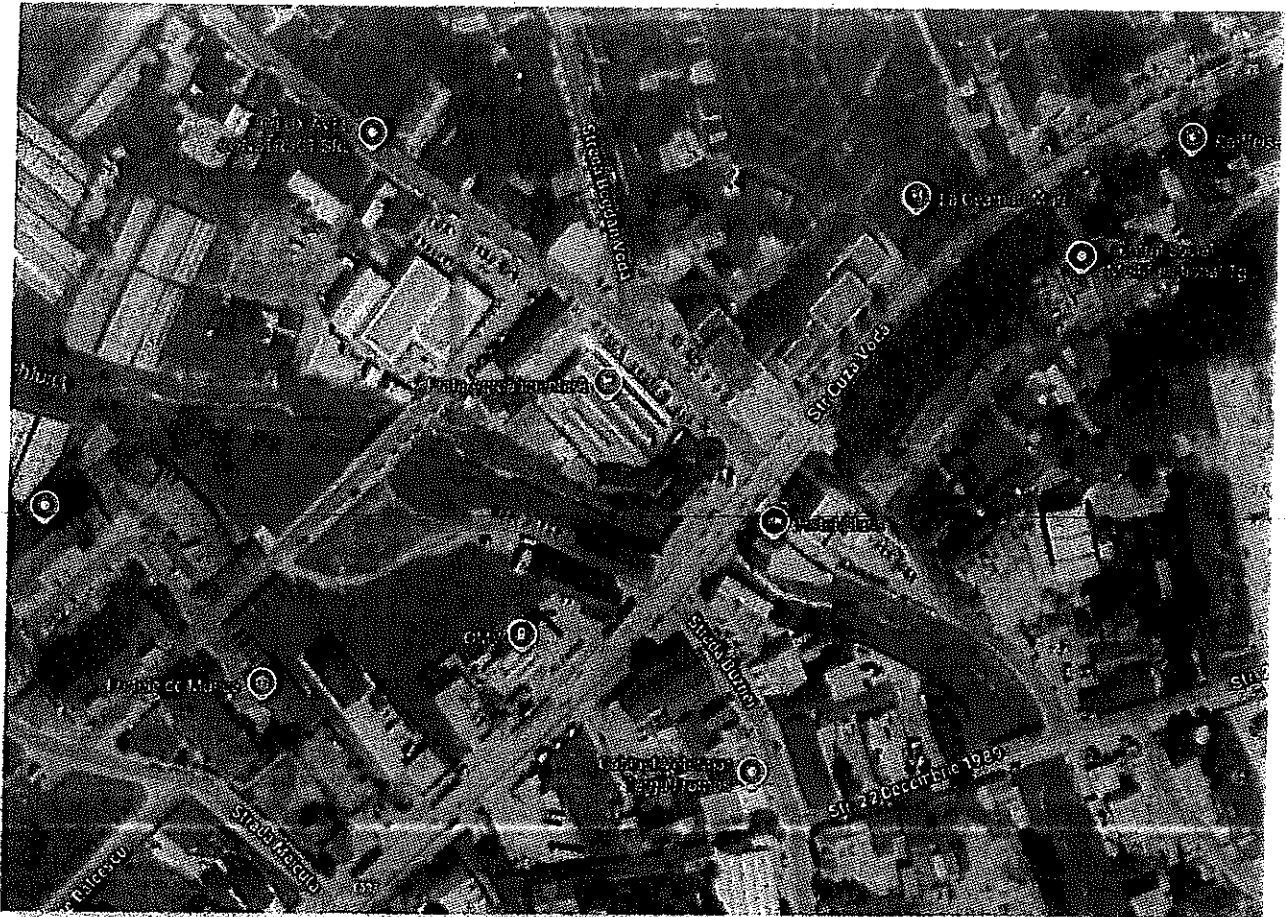
Google maps

<https://google.com/maps>

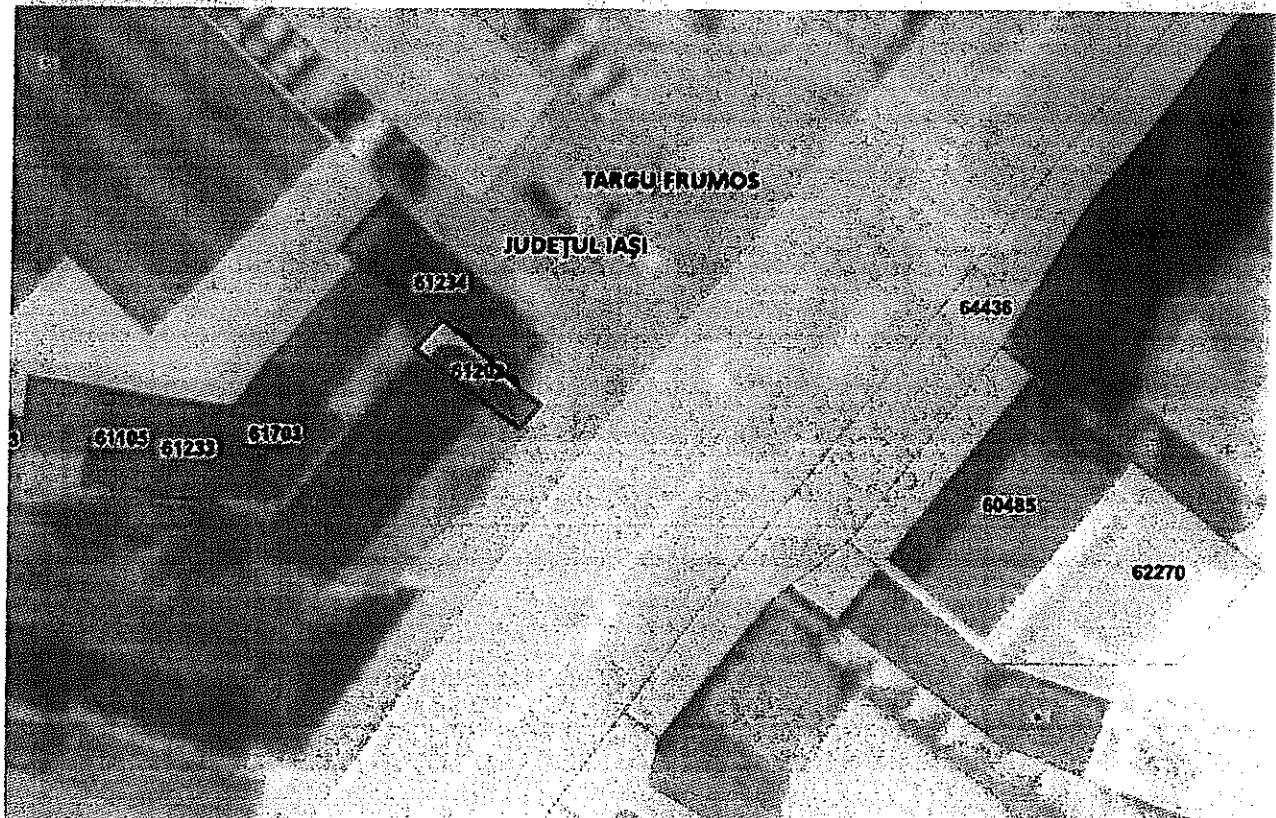
47°12'24.6"N 27°00'39.5"E



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



ANCPI



2. Descrierea situației juridice

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip Teren intravilan, identificată cu nr. cad. 61202, înscrisă în Cartea Funciară nr. 61202.

Adresă: Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, nr. 50, Jud. Iași.

Proprietatea imobiliară descrisă mai sus este deținută de către Oraș Târgu Frumos, domeniul privat, în baza HCL nr. 95 din 19.05.2016 emis de Orasul Targu Frumos.

B. Partea II. Proprietari și acte	
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2613 / 26/02/2017 Act Administrativ nr. HCL 95 din 19/05/2016 emis de ORASUL TARGU FRUMOS; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 27/61 din 27/02/2017 emis de FRUMANE	
82 Intabulare drept de PROPRIETATE dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) ORASUL TARGU FRUMOS DOMENIU PRIVAT	
23216 / 30/10/2020 Act Administrativ nr. CERC-REGP din 30/10/2020 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. F.V. 3.2 din 26/05/2014 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. 2058 din 17/02/2020 emis de DCP PASCANI; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL 46105 din 26/10/2020 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. A.C. 32 din 01/06/2009 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 27/61 din 27/02/2017 emis de FRUMANE; Act Administrativ nr. A.C. 32 din 01/06/2009 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 27/61 din 27/02/2017 emis de FRUMANE; Act Administrativ nr. CERTIFICAT DE CASATORIE 137 din 26/02/2019 emis de ORAS TG. FRUMOS	
84 Intabulare informații tehnice ale imobilului în vînzare ca se înregistrează în baza de date cadastrale și se modifică în baza de date cadastrale conform documentației cadastrale	A1

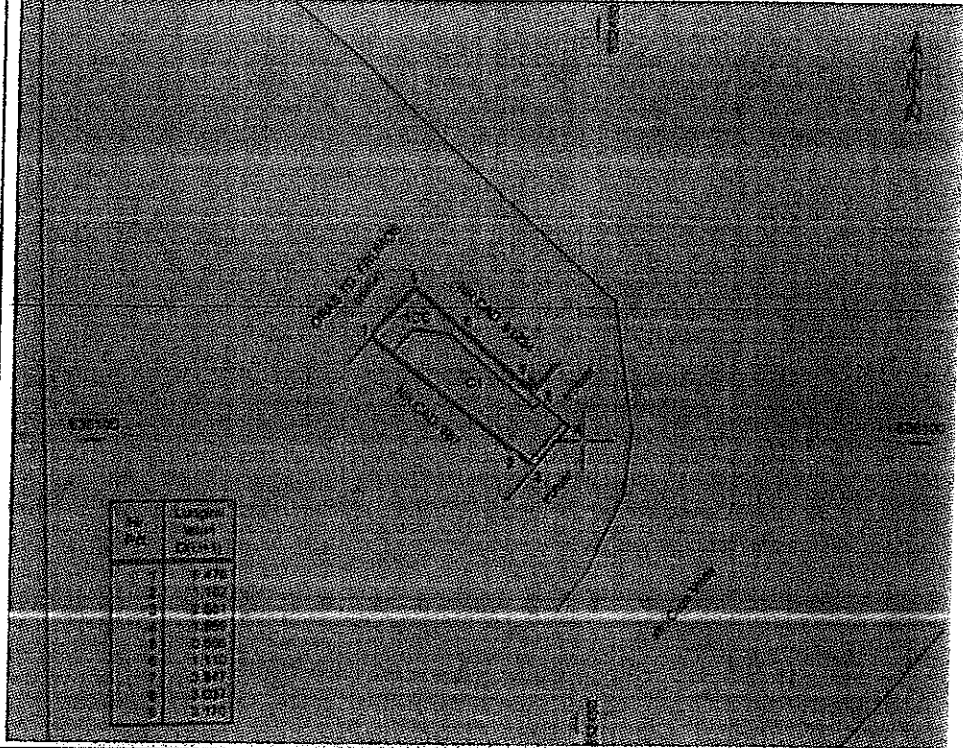
Sarcini: Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 30013 din data de 18.08.2025 asupra proprietății imobiliare este înscris dreptul de concesiune în favoarea Tapu Neculai. În procesul evaluării am luat în considerare proprietatea imobiliară în ipoteza dreptului deplin și liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind înregistrarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanta și sarcini	Referințe
1233 / 10/06/2004 Contract De Concesiune nr. D (din 01.06.1994) C.L. al orașului Tg. Frumos	
C3 Intabulare drept de CONCESIUNE	A1
1) TAPU NECULAI OBSERVAȚII: Terenul din concesiune CF 11110	

3. Descrierea amplasamentului și terenului

Identificare	Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, nr. 50, Jud. Iași. La data inspecției în teren identificarea s-a realizat pe baza pe baza numărului cadastral și indicațiilor oferite de către client.
Acces	Accesul la proprietate se realizează din Str. Cuza Voda
Utilități	La limita proprietății: energie electrică, apă, gaz canalizare
Suprafață teren	30 mp
Deschidere	Număr fronturi: 1 Terenul are deschidere de 2,58 ml la drum asfaltat.
Topografie	Conform planului de amplasament, lotul de teren are o formă regulată, iar conform inspecției în teren, lotul de teren este plan. Terenul este intravilan și are următoarea categoria de folosință: curți constructii.

Date referitoare la teren							
Nr. Cn	Categoria folosință	Suprafață (mp)	Teren	Preț	Nr. topo	Observații / Referințe	
1	Curți constructii	30	60	276513			

Indicatori urbanistici. Restricții de Urbanism	La data evaluării nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism. 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.																				
Împrejmui	La data inspecției, terenul nu era împrejmuit																				
Plan de amplasament	 <table border="1" data-bbox="502 1019 630 1243"> <thead> <tr> <th>Lot</th> <th>Suprafață (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>2.478</td></tr> <tr><td>2</td><td>1.182</td></tr> <tr><td>3</td><td>2.821</td></tr> <tr><td>4</td><td>1.895</td></tr> <tr><td>5</td><td>2.895</td></tr> <tr><td>6</td><td>1.110</td></tr> <tr><td>7</td><td>2.347</td></tr> <tr><td>8</td><td>3.437</td></tr> <tr><td>9</td><td>1.175</td></tr> </tbody> </table>	Lot	Suprafață (m ²)	1	2.478	2	1.182	3	2.821	4	1.895	5	2.895	6	1.110	7	2.347	8	3.437	9	1.175
Lot	Suprafață (m ²)																				
1	2.478																				
2	1.182																				
3	2.821																				
4	1.895																				
5	2.895																				
6	1.110																				
7	2.347																				
8	3.437																				
9	1.175																				
Mențiuni/Diferențe între scriptic și faptic	La data inspecției, pe terenul analizat se afla o construcție, care nu face obiectul prezentei evaluări.																				

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 țara 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 100 mp și 500 mp) și aria pieței zona centrală 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 centrală a Orașului Târgu Frumos, s-a constatat faptul că 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 că piața specifică este cea a proprietăților imobiliare de tip – Teren intravilan, cu suprafețe cuprinse între 100 mp și 500 mp, situate în zona centrală 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 persoane fizice și persoane juridice, capabile 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.

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 comercială din zona

centrală a Orașului Târgu Frumos se situează în intervalul cuprins între 75-110 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 comercial 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: 75-110 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

În cadrul acestei analize se are în vedere evidențierea celei mai bune destinații pe care o poate avea terenul evaluat dacă acesta nu ar fi construit la data evaluării.

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

- Posibilă din punct de vedere fizic. Terenul este situat într-o zonă cu vizibilitate bună și acces facil, ceea ce face ca destinația comercială să fie apreciată ca fiind cea mai potrivită pentru dezvoltarea acestuia.
- Permisă legal. Conform documentelor a fost permisă din punct de vedere legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus a relevat că utilizarea terenului pentru utilizarea comercială este singura alternativă posibilă. Fezabilitatea sa financiară este relevată în capitolul de Evaluare a proprietății imobiliare.
- Maxim productivă. Din aplicarea secvențială a criteriilor de mai sus rezultă că utilizarea maxim productivă este cea comercială.

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

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 comparație 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)		170.000	35.000	49.000
Suprafata teren (mp)	30	1600	470	500
Euro/mp oferta		106	74	98
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Preț ajustat (euro/mp)		101	71	93
Ajustari specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		101	71	93
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		101	71	93
Condiții de vânzare	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0

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

Preț ajustat (euro/mp)		101	71	93
Condiții de piață (euro/mp)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		101	71	93
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)		101	71	93
Ajustări specifice proprietății				
Localizare	Oras Targu Frumos, Str. Cuza Voda, nr. 50, Jud. Iasi	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Cuza Voda	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Ion Creanga	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Tudor Vladimirescu
Zonă	centrală	similar	inferior	similar
Ajustare (%)		0%	30%	0%
Ajustare (euro)		0	21	0
Preț ajustat (euro/mp)		101	92	93
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		101	92	93
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		101	92	93
Utilități	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare
Ajustare apă (0.5-1 euro/mp)		0	0	0
Ajustare canalizare (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare curent electric (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare gaz (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare totala utilitati (euro)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		101	92	93
Suprafață (mp)	30	1.600	470	500
Ajustare (%)		20%	15%	15%
Ajustare (euro)		20	14	14

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

Preț ajustat (euro/mp)		121	106	107
Deschiderea (FS)	1 FS	1 FS	1 FS	1 FS
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		121	106	107
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)		121	106	107
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății		20	35	14
Ajustare totală netă (EURO)		20	35	14
Ajustare totală netă (%)		20%	49%	15%
Ajustare totală brută (EURO)		20	35	14
Ajustare totală brută (%)		20%	49%	15%
Preț ajustat (euro/mp)		121	106	107
VALOARE ESTIMATĂ (EURO)	107			
* cea mai mica ajustare totală brută în valoare absolută s-a a efectuat pentru comparabila:				C
Valoare teren	3.200 €	echivalent a	16.284 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/vânzare (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 -5% pentru comparabilele A, B și C (oferte), reprezentând marja de negociere.				-5%
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 chiria de piață și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria 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 facute pentru situații în care cumparatorul obține din partea vânzătorului o finanțare sub piață/in rate etc. și trebuie facute 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.				
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 deficiențe, 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 pieței specifice.				
	suprafața construcției demolabile (stadiu avansat de degradare) (mp)	Cost euro/mp demolare și transport	Ajustare valorică în euro/mp ((Sc * euro/mp)/suprafața teren) (euro)	

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

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 asemnatoare). Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea 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 (similara/superioara/inferioara)
Proprietatea subiect	centrală		
Comparabila 1	similar	0%	similar
Comparabila 2	inferior	30%	inferior
Comparabila 3	similar	0%	similar
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 descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către acesta.			
Proprietatea subiect	drum asfaltat	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
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.			
Proprietatea subiect	intravilan	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
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.			
Proprietatea subiect	curent, apa, gaz, canalizare	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	curent, apa, gaz, canalizare	0%	0
Comparabila 2	curent, apa, gaz, canalizare	0%	0
Comparabila 4	curent, apa, gaz, canalizare	0%	0
Suprafață (mp)			
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	30	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	1600,00	20%	20,2 €
Comparabila 2	470,00	15%	13,8 €
Comparabila 3	500,00	15%	14,0 €
Deschiderea (FS)			
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 tind 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	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	1 FS	0%	0
Comparabila 2	1 FS	0%	0
Comparabila 3	1 FS	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 denivelari), forme terenului (regulată/neregulată). Pantele abrupte adesea adăugă costuri substanțiale cu fundația construcției.			
Proprietatea subiect	plan, regulat	Ajustare %	Ajustarea absoluta (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 3.200 EURO (16.284 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:

3.200 EUR (16.284 LEI)

Anexa 1 - Informații de piață utilizate

1. Oferte vânzare teren

Comparabila 1 <https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vanzare-teren-oras-targu-frumos-central/8675ii11g4i17hf3e975fg55gd88h76g.html>

Vanzare teren oras Targu Frumos, central

170 000 EUR

[Iasi, Targu Frumos Central](#) [Vezi pe harta](#)

Valabil din 10/17/2025 3:30:51 PM

Specificații

Utilități generale

Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon

Alte caracteristici

Acces auto, La sosea, Oportunitati de investitie, Parcelabil, Teren imprejmuit



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

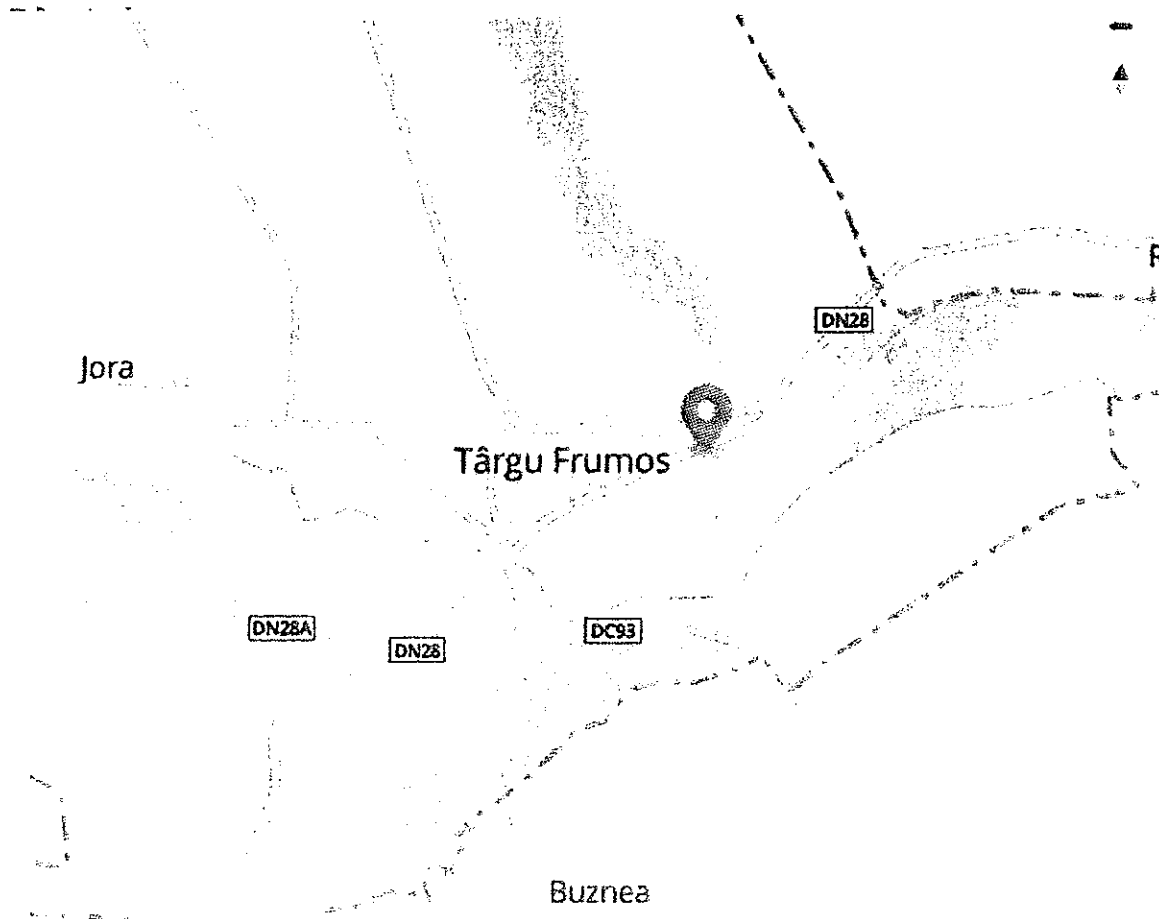
[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Vand teren la strada, in zona centrala din Tg Frumos, str Cuza Voda, bransat la apa, gaz, canal, electricitate, suprafata 1600 m2. Contact la tel:

ID anunț 1745745593

[Vizualizări: 306](#)



Comparabila 2



Maria Ana

19 mai · 🌐

Teren de vânzare – Tg. Frumos, Iași

• Locație excelentă, aproape de școală și de Penny!

📍 470 mp, situat la doar 800 metri de Penny, foarte aproape de școală și de strada principală.
Zonă liniștită, ideală pentru locuință, dar și o bună investiție!

- ✓ Gaz la stradă
- ✓ Curent electric disponibil
- ✓ Drum accesibil
- ✓ Cartier liniștit, în dezvoltare
- ✓ Toate actele pregătite

🌿 Terenul este intravilan și are deschidere la drum, perfect pentru construcție imediată.

Prețul este de 35.000 € . Nu deranjați inutil. Mulțumesc !

Comparabila 3 <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare/2g627h834hh87114280480df62ei3h1e.html>

Teren de vânzare

Iași, Targu Frumos 📍 [Vezi pe hartă](#)

49 000 EUR

Valabil din 10/22/2025 6:36:08 PM

Specificații

Descriere

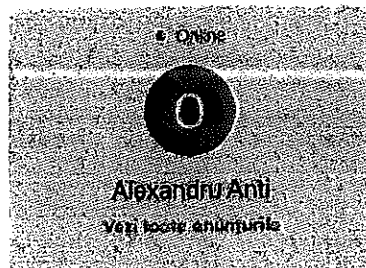
Vand teren Intravilan Targu Frumos, Judetul Iasi, pe strada Tudor Vladimirescu

- 500 m2
- Pret: 49.000 euro, NEGOCIABIL
- Utilitati: Gaz, Curent Electric, Apa, Canalizare
- deschidere 20 ml la drum principal

ID anunț: 1761147546

👁 Vizualizări: 3

📄 Raportează



Alexandru Anu

[Vezi toate anunțurile](#)

Contactează vânzătorul

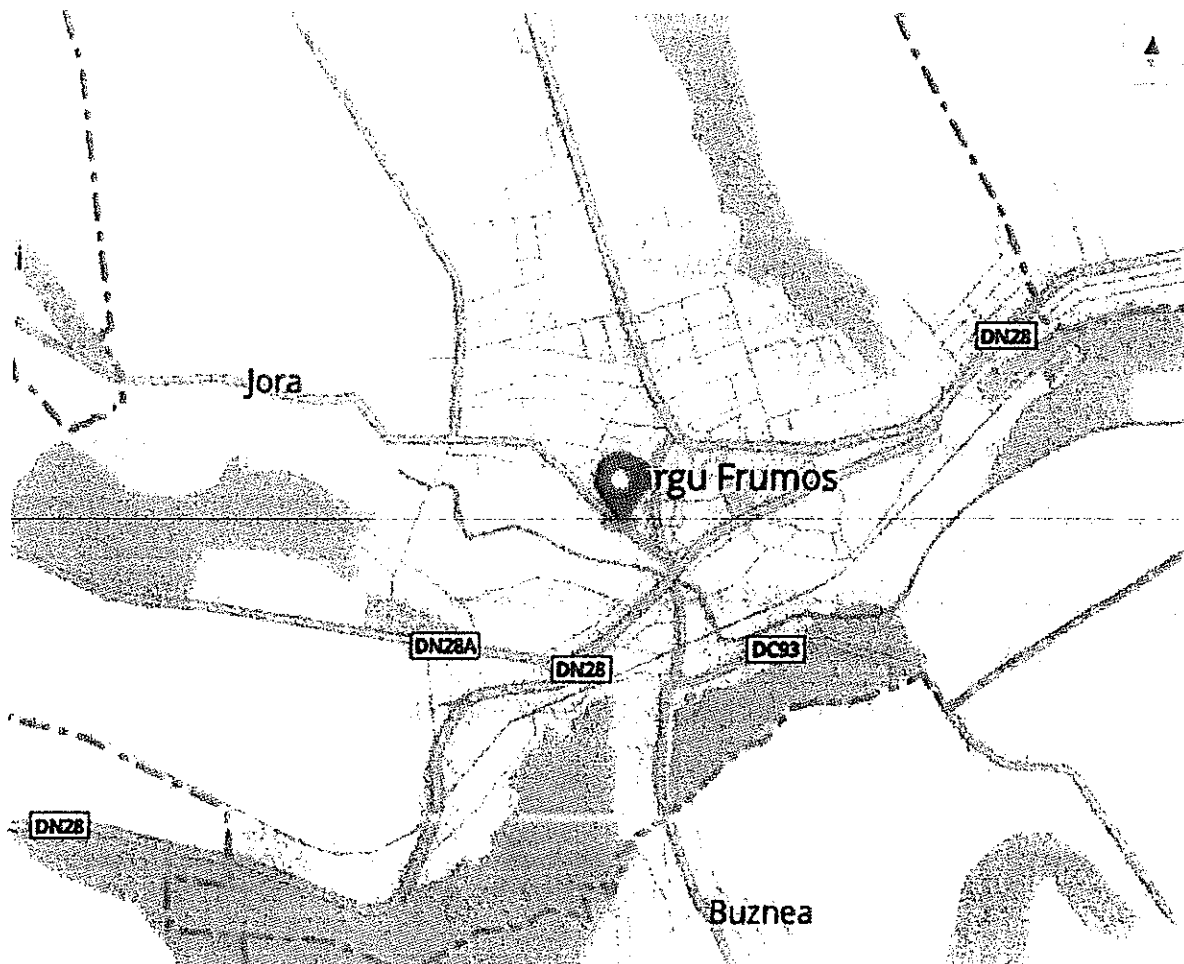
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📧 Adaugă fișier ?

📧 Mesaj

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



Alte oferte

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-tirgu-frumos-IDjiGKw.html>



PRIVAT ⓘ



Eugen

Pe OLX din iulie 2017

Activ pe 15 octombrie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 991 3957

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Targu Frumos
Iasi



Vezi locația pe hartă

8.7
4.3



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Cu urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Areți mai multe ▾

Postat 15 octombrie 2025

Vand teren intravilan Tirgu Frumos

20 000 €

Postat 15 octombrie 2025

Vand teren intravilan Tirgu Frumos

20 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 348 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan in Tirgu Frumos str Mihail kogalniceanu 348 mp tote utilitățile in fata terenului

ID: 285204619

Vizualizări: 380



<https://www.remax.ro/anunt/139237/teren-1-332mp-plus-hala-targu-frumos-langa-lukoil>

Teren 1,332mp plus hală Târgu Frumos lângă LukOil

Teren Construcții, intravilan vanzare, în Iași, Targu Frumos, Central - vezi locația pe hartă



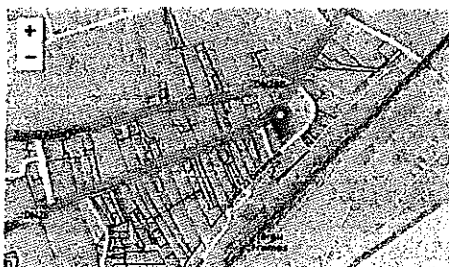
139237

PREȚ DE VÂNZARE:

190.000 €

142.64 € /mp

Rate de la: 1065 € /lună → [simulează credit](#)



Svetlana Bazic
Sales Associate
RE/MAX Relax, Iași
T: 0371788425

[CONTACTEAZĂ-MA](#)

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

Detalii proprietate

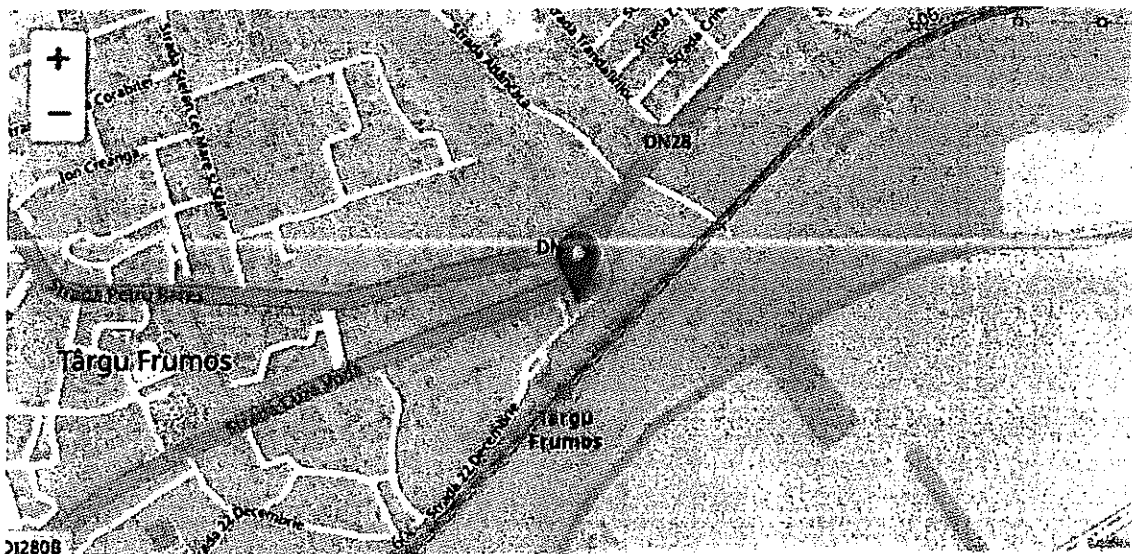
- Supr. teren: 1332 mp
- Unitate Suprafață: mp
- Reper:
- Tip teren: Construcții
- Disponibilitate: Imediat
- Etaj:
- Deschidere stradă: 2
- Clasificare: Intravilan
- Deschidere la: DN
- Construcție aprobată: Nu
- Distanță utilități: 0

Facilitati

- Alte caracteristici: Acces auto, La șosea, Oportunitate de investiții, Teren împrejmuit
- Amenajare străzi: Asfaltate, Iluminat stradal, Mijloace de transport în comun
- Utilități teren: Apă, Canalizare, Curent, Utilități în zonă

Descriere proprietate

Se vinde un teren unic prin poziționare.
Acesta este gard în gard cu benzinăria LukOil, lângă gara din orașul Târgu Frumos.
Terenul are deschidere la două drumuri, facilitând accesul pe proprietate.
Pe proprietate se află o hală de 270 mp în care încă funcționează o moară.
Puterea instalată la curent este de 90kw, este racordată la apă, iar canalizarea este la limita proprietății.
Terenul împreună cu hala reprezintă o oportunitate de investiții datorită poziției strategice.



Valoare de piață teren fara constructie: cca. 100 euro/mp

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-IDFc7n>



Teren Intravilan

105 000 € 52 €/m²

Târgu Frumos, Iași

Ceuca George-Ovidiu
Anunt proprietar

+491576112361

Nume*

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

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 2038 m²

Tip teren: de construit

Localizare: urbana

Tip acces: asfaltat

Împrejurimi: fără informații

Media:

- ☒ electricitate
- ☒ apă curentă
- ☒ gaz
- ☒ canalizare
- ☒ fosa septica

Tip vânzător: privat

Descriere

Se vinde teren intravilan în suprafață totală de 2038 mp, strada 1 Decembrie 1918, nr. 26, Târgu Frumos. Zona deosebită, liniștită, posibilitate lotizare.

Terenul este ideal pentru construcția de case sau dezvoltare proiect imobiliar conform certificatului de urbanism atașat în secțiunea poze.

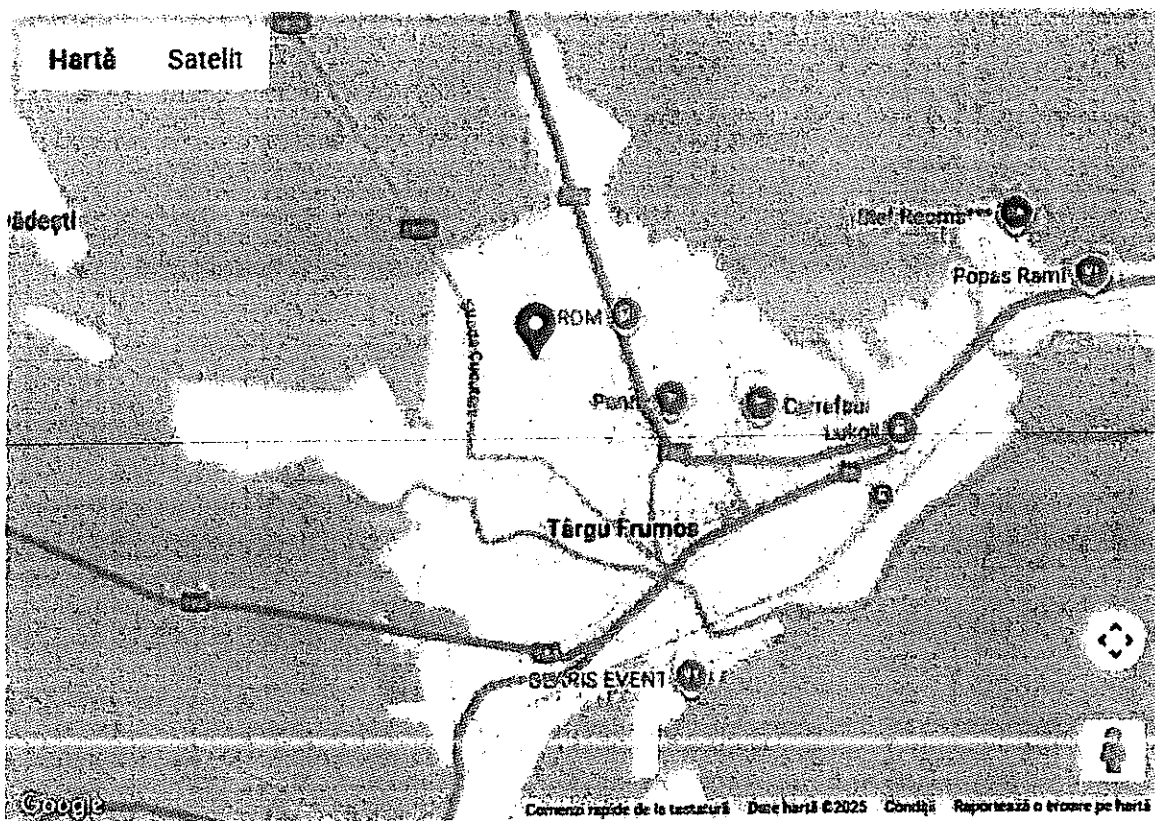
Cale de acces în lățime de 4,07 metri la strada principală, proprietate exclusivă. Posibilitate racordare imediată la curent, gaz, apă potabilă, canalizare.

Pentru alte detalii vă stau la dispoziție.

Telefon de contact 004915781123161.

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

 Targu Frumos, Iasi



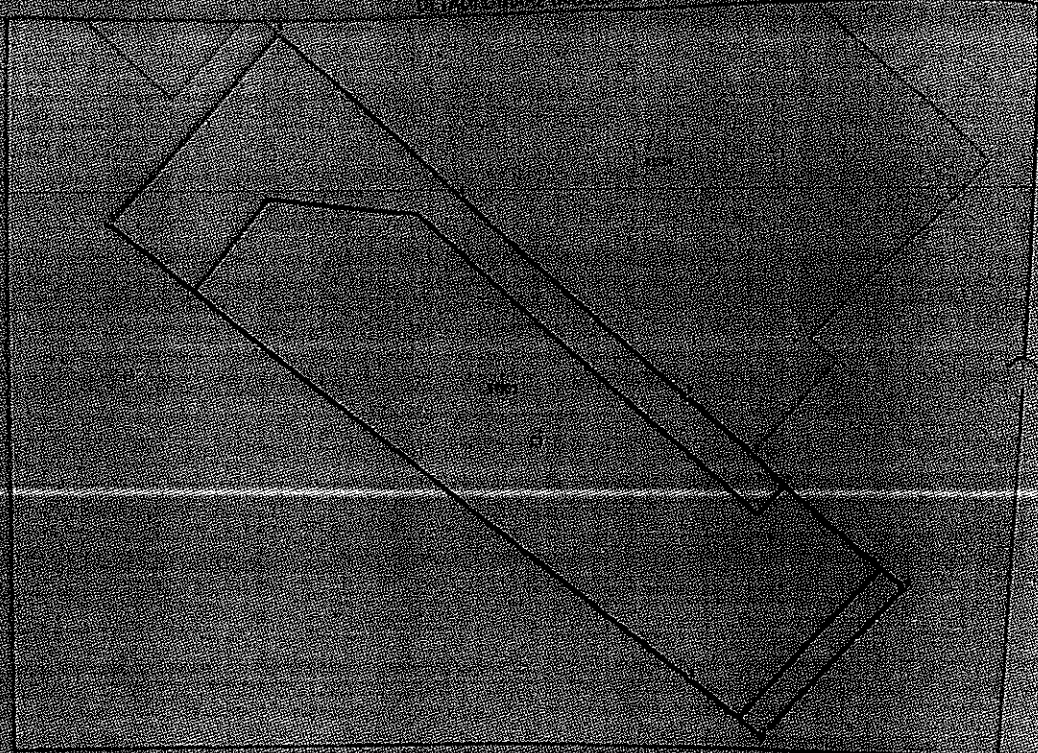
MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Plan cadastral nr. 61202 Comuna Dăneș-Mădăraș, Județul Timiș
Anexa Nr. 1 la Planul I

Teren		Observații / Referințe
Nr. cadastral	Suprafață (mp)	
61202	30	

*Suprafața este determinată în planul de proiectare teren 70

DETALIUL UNUI P. IMOB.



Date referitoare la teren

Nr.	Categorie teren	Forma teren	Suprafață (mp)	Tara	Parcela	Nr. lot	Observații / Referințe
1	CURTI (construct)	DA	30	40	2783/1		

Lungime segmente

1) Valoarea lungimilor segmentelor sunt datele din proiecte în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.476
2	3	1.182
3	4	2.581
4	5	1.929
5	6	0.266
6	7	1.111

Anexa 3 - Documente



ANCP
Asociația Națională
de Căminare și
Publicitate Imobiliară

Oficiu de Căminare și Publicitate Imobiliară IASI
Birou de Căminare și Publicitate Imobiliară PASCANI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciara Nr. 61202 Targu Frumos

Nr. Carte: 5013
Zona: 18
Luna: 10
An: 2020

100777555

Nr. CF vechi: 1115
Nr. cadastrel vechi: 788

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

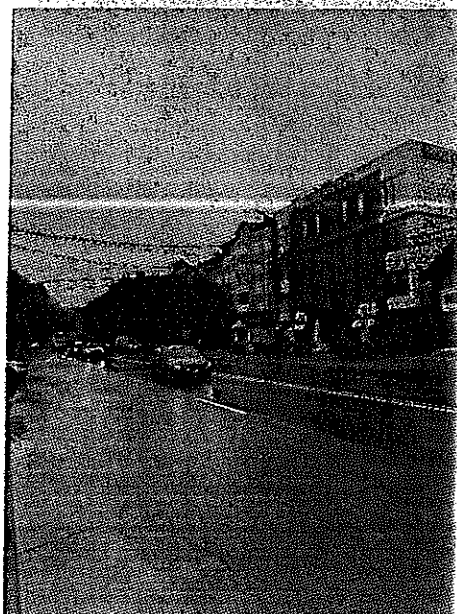
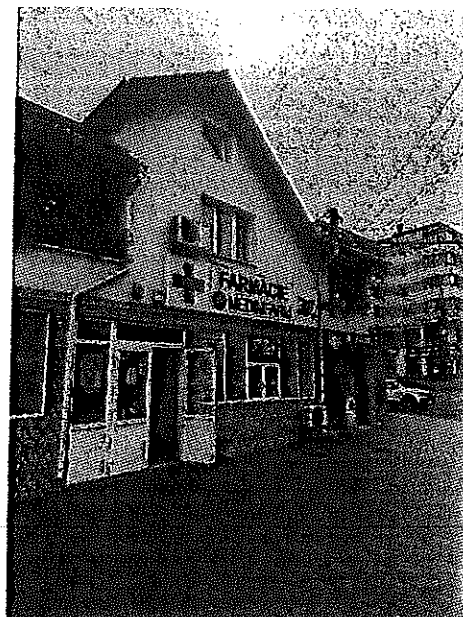
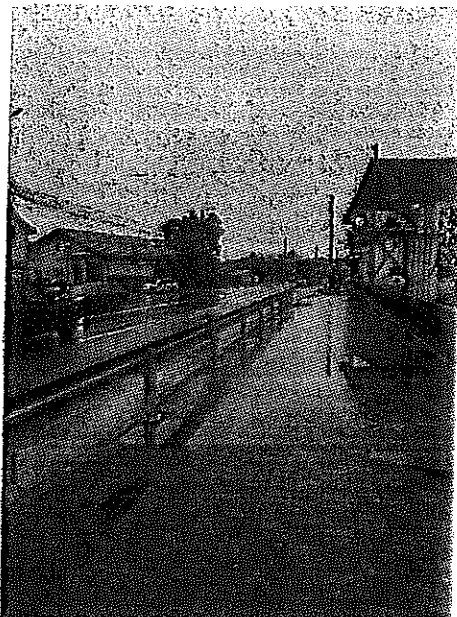
Adresa: Jd. IASI, IAT Targu Frumos, Loc. Targu Frumos, Str. Ciză Voda, Nr. 50.

Nr. Căminare Nr. Cadastrel	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1 61202	30	Teren intravilan, Construcția C1 încheie în CF 61202-01

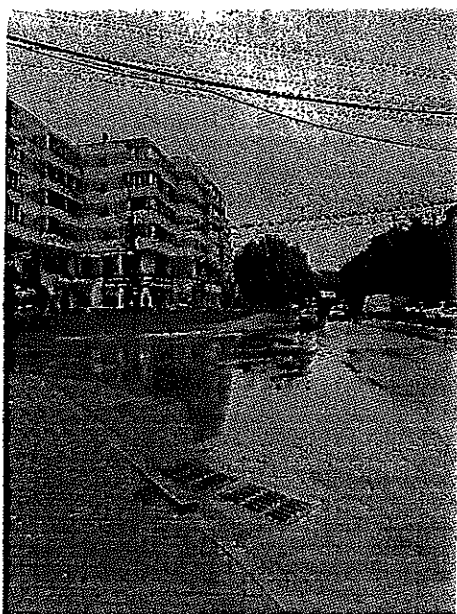
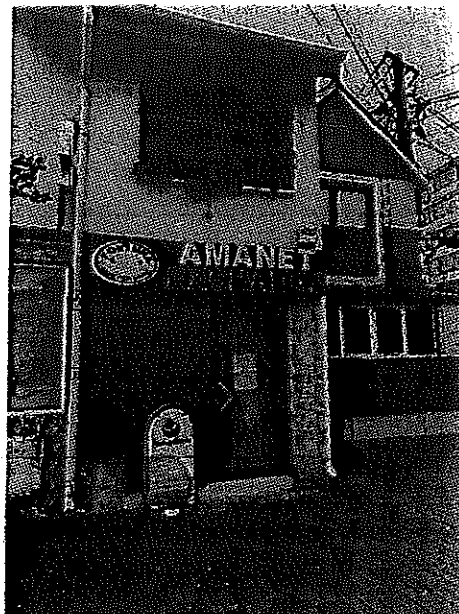
B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierți privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2813 / 26/02/2017	
Act Administrativ nr. HGI-95 din 19/05/2016 emis de ORASUL TARGU FRUMOS; Act Administrativ nr. ADEV-27761 din 21/02/2017 emis de PRIMARIE.	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, lege actuală	A1
1) ORASUL TARGU FRUMOS, CONȚINUTUL	
23018 / 30/10/2020	
Act Administrativ nr. CAEC-REDEP din 30/10/2020 emis de ORASUL TARGU FRUMOS; Act Administrativ nr. P.V. 2 din 26/05/2014 emis de ORASUL TARGU FRUMOS; Act Administrativ nr. 2959 din 12/02/2020 emis de OCFI IASUBCP PASCANI; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL 26105 din 26/10/2020 emis de ORASUL TARGU FRUMOS; Act Administrativ nr. A.C. 23 din 01/06/2009 emis de ORASUL TARGU FRUMOS; Act Administrativ nr. ADEV-REDEP încheiere rapsozete din 26/02/2020 emis de OCFI IASUBCP PASCANI; Act Administrativ nr. ADEV-REDEP din 26/10/2020 emis de ORASUL TARGU FRUMOS; Act Administrativ nr. certificat de cadastru 152 din 26/02/2020 emis de ORASUL TARGU FRUMOS.	
B4 se actualizeaza informatiile tehnice ale imobilului in sensul ca sa repozitionezze se insere constructia C1 si se modifica tipul destinatiei conform documentelor cadastrale	A1
Inscrierți privind desemnarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
1231 / 10/06/2004	
Contract De Concesiune nr. 0 (din 01.06.1994) C.L. la orasul Tg. Frumos.	
C3 Intabulare, drept de CONCESIUNE	A1
1) TAPU NECLAU OBSERVATII: (prevazute din conținutul CF 1115)	

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



Anexa 2 – Documentar foto



SE CONFIRMA FAPUL CĂ PREZENTA ANEXA FACE
PARTE INTEGRANTĂ DIN H.C.L. NR. 10 DIN 29.01.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CIUREA ANDREI ALEXANDRU



SECRETAR GENERAL AL

U.A.T. ORAȘUL 16/11/2020

CRUZĂNĂȘCU COSTEL