



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. 11 din 29.01.2026

privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 192,00 mp teren, situat în strada Măicuța, nr. 2C, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 61670

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. 47/PH din 15.01.2026, privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 192,00 mp teren, situat în strada Măicuța, nr. 2C, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 61670;
- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 48/PH din 15.01.2026, întocmit de către primarul orașului Târgu Frumos, județul Iași, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 50/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.17 din 29.01.2026- Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultura, nr.18 din 29.01.2026-Comisia economică, financiară și de disciplină și nr. 19 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. 41652/02.07.2025;
- Contract de concesiune nr. 2008/26.06.2002, act aditional nr. 1/28.05.2014 la contractual de concesiune nr. 2008/26.06.2002, contract de concesiune nr. 3502/20.03.2014;
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Târgu Frumos nr. 152/25.09.2025, privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru terenul în suprafață de 192,00 mp teren, situat în strada Măicuța, nr. 2C, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 61670;

- Extras de carte funciara pentru informare C.F. nr. 61670 Târgu Frumos;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului înscris în cartea Funciară nr. 61670 Târgu Frumos;
- Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 28870/07.02.2019;

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 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public;
- Art. 7, pct 13 din Legea nr. 52/2003 privind transparenta decizională în administrația publică;

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. 50923/18.11.2025, 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 192,00 mp, situat în strada Măicuța, nr. 2C, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 61670, în sumă de 81.418,00 lei .

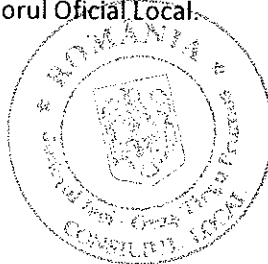
Art.2. Se aprobă vânzarea terenului proprietate privată a U A T Orașul Tg Frumos, jud. Iași, în suprafață de 192,00 mp, înscris în C.F. nr. 61670, nr. cadastral -61670, situat în strada Măicuța, nr. 2C, Oraș Târgu Frumos, cu dreptul de preemțiune conform prevederile art. 364, alin. (1) din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, către proprietarul imobilului (clădire), conform - Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 28870/07.02.2019.

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, Serviciul 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. 11/2026			
Nr. crt.	OPERĂȚIUNI 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. 11 DIN 29.01.2026

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS

JUDEȚUL IAȘI

SECRETARIAT

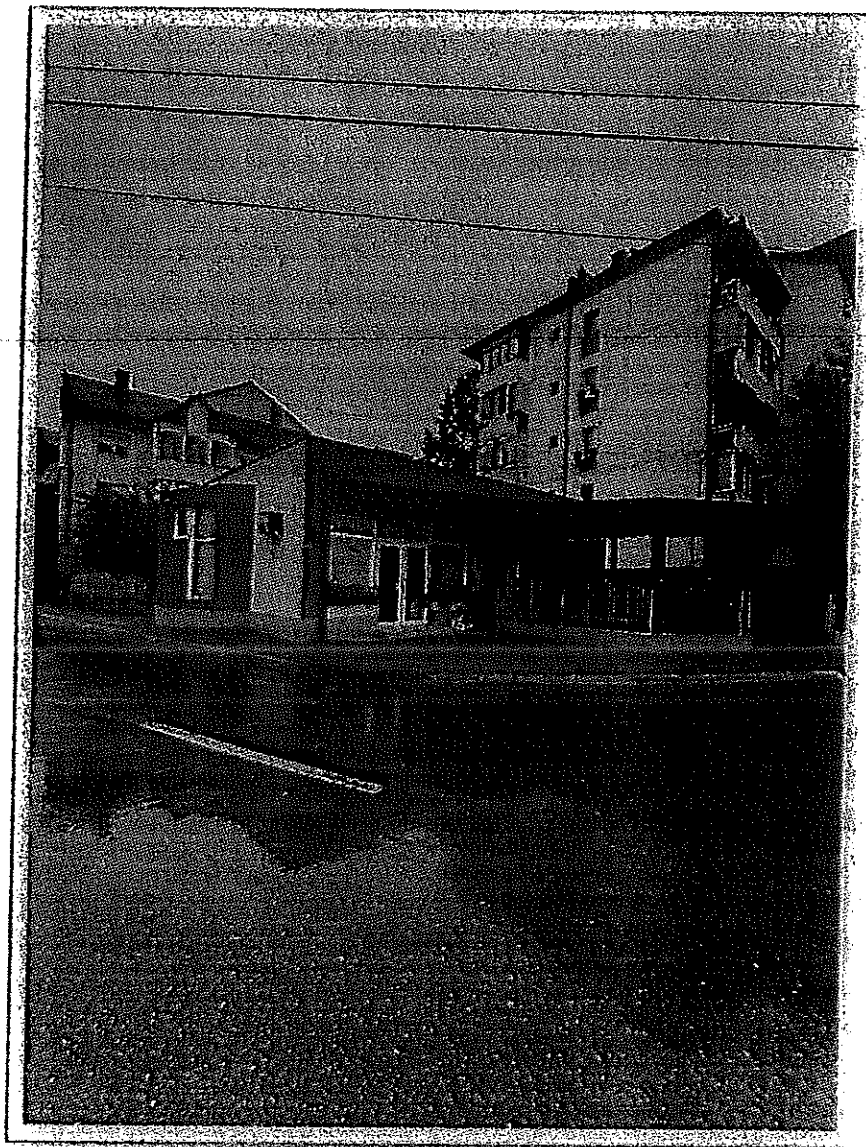
INTRARE/IEȘIRE NR. 50923

ZIUA 18 LUNA 11 A. 2025

Nr. 202523/20.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară – Teren intravilan



Oraș Târgu Frumos, Str. Măicuța, nr. 2C, Jud. Iași

Valoare de piață 16.000 EURO (81.418 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 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.....6
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.....7
10.	Ipoteze semnificative; ipoteze speciale semnificative.....8
11.	Tipul raportului.....11
12.	Restricții de utilizare, difuzare și publicare.....11
13.	Conformitatea cu SEV.....11
IV.	Prezentarea datelor.....11
1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare.....12
2.	Descrierea situației juridice.....14
3.	Descrierea amplasamentului și terenului.....15
4.	Componente asociate.....16
5.	Istoricul proprietății.....16
V.	Analiza pieței imobiliare.....17
1.	Contextul general.....17
2.	Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare.....18
3.	Analiza cererii.....18
4.	Analiza ofertei.....18
5.	Relația dintre cerere și ofertă.....19
6.	Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii.....19
VI.	Analiza CMBU.....20
VII.	Evaluarea.....21
1.	Modalități de abordare a valorii; selectarea metodelor adecvate.....21
2.	Evaluarea terenului.....21
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.....35
	Anexa 3 - Documente.....39

I. Sinteza raportului

Proprietatea evaluată: Teren intravilan cu suprafață de 192 mp, situat în Oraș Târgu Frumos, Str. Măicuța, nr. 2C, Jud. Iași.

Tip imobil: Teren intravilan

Adresa: Oraș Târgu Frumos, Str. Măicuța, nr. 2C, 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 48259/08.10.2025.

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. Măicuța, nr. 2C, Jud. Iași, în suprafață de 192 mp, având nr. Cadastral 61670, intabulat în CF 61670.

Sarcini: Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 23824 din data de 04.07.2025 asupra proprietății imobiliare este înscris dreptul de concesiune în favoarea Manda Daniela Elena. 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):**

16.000 EURO (81.418 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. Măicuța, nr. 2C, Jud. Iași, în suprafață de 192 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 desemnate 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. Măicuța, nr. 2C, Jud. Iași, în suprafață de 192 mp, având nr. Cadastral 61670, intabulat în CF 61670.

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

Tip imobil: Teren intravilan

Adresa: Oraș Târgu Frumos, Str. Măicuța, nr. 2C, 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 48259/08.10.2025.

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. 23824 din 04.07.2025;
- Notă de comandă numărul 48259/08.10.2025;
- Hotărârea nr. 152 / 25.09.2025 emisă de Consiliul Local al Orașului Târgu Frumos;
- Plan de amplasament și delimitare imobil.

Limitări cu privire la informații sau documente: Act adm. nr. 27991 din 24/02/2017 emis de Orasul Targu Frumos, Act adm. nr. 48 din 31/03/2016 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.stroia.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 de oferta/vânzare (EURO)		106 €	74 €	98 €
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții financiare	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. Maicuta, nr. 2C, 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)	192	1600	470	500
Deschiderea (FS)	1 FS	1 FS	1 FS	1 FS
Topografia (forma, panta etc.)	plan, neregulat	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 Act adm. nr. 27991 din 24/02/2017 emis de Orasul Targu Frumos, Act adm. nr. 48 din 31/03/2016 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 guvernanță

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 guvernanță 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) guvernanța 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	IVS
SEV 104 – Informatii si date de intrare	IVS 104 – Data and Inputs
SEV 105 – Modele de evaluare	IVS 105 – Valuation Models
SEV 106 – Documentare si raportare	IVS 106 – Documentation and Reporting
Standarde pentru active	Asset Standards
SEV 230 – Drepturi asupra proprietății 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 imobiliara supusa evaluării este situată în Oraș Târgu Frumos, Str. Măicuța, nr. 2C, Jud. Iași, jud. Iași în zona semicentrală 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 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 deservesc 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.

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

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

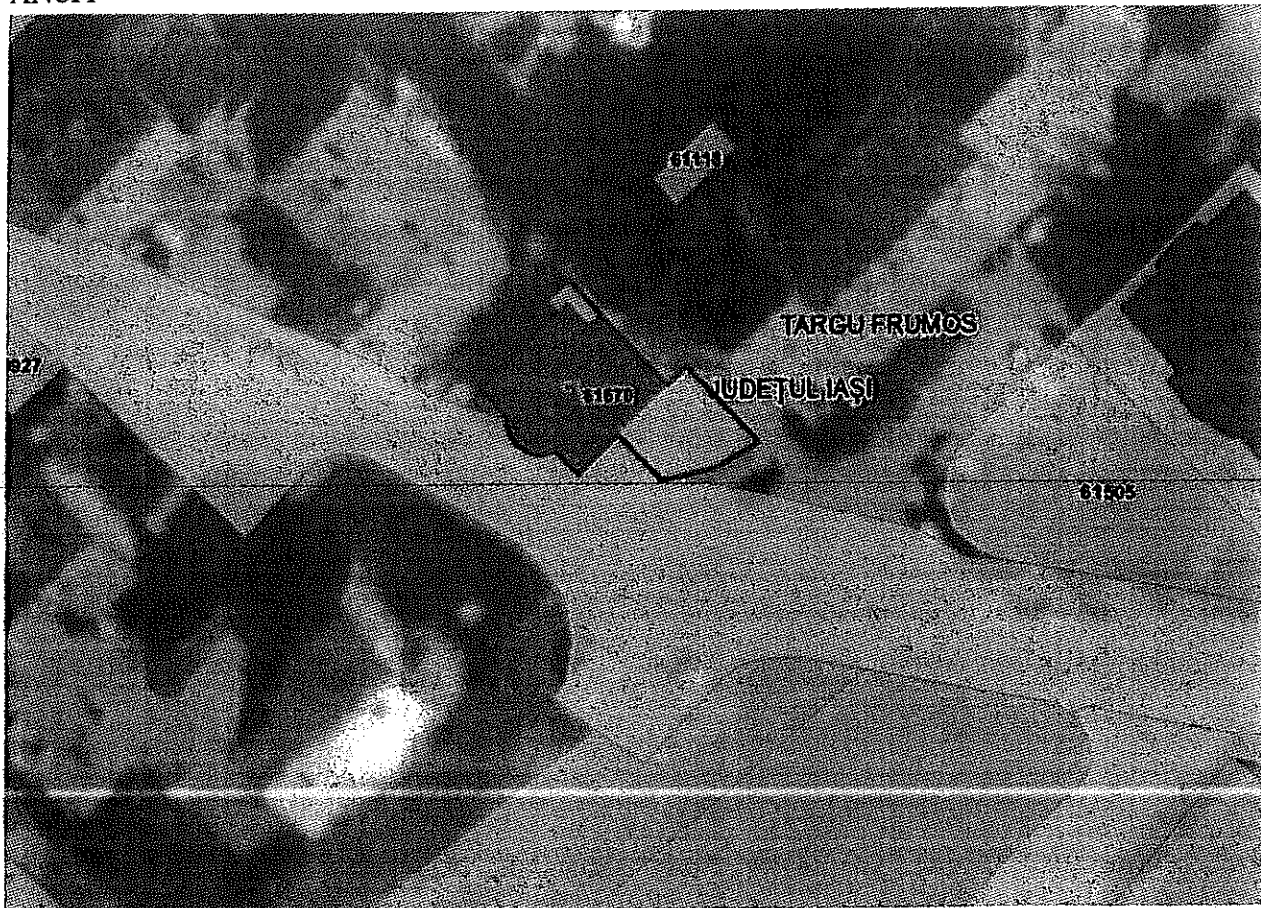
Amplasarea proprietății în cadrul localității

Google maps

<https://google.com/maps>



ANCPI



2. Descrierea situației juridice

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip Teren intravilan, identificată cu nr. cad. 61670, înscrisă în Cartea Funciară nr. 61670.

Adresă: Oraș Târgu Frumos, Str. Măicuța, nr. 2C, Jud. Iași.

Proprietatea imobiliară descrisă mai sus este deținută de către Oraș Târgu Frumos, domeniul privat, în baza Act adm. nr. 27991 din 24/02/2017 emis de Orașul Târgu Frumos, Act adm. nr. 48 din 31/03/2016 emis de Orașul Târgu Frumos.

B. Partea II. Proprietari și acte		
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2900 / 01/03/2017		
Act Administrativ nr. 27991, din 24/02/2017 emis de ORAȘUL TÂRGU FRUMOS; Act Administrativ nr. 48, din 31/03/2016 emis de CONSILIUL LOCAL ORAȘ TG FRUMOS.		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1/1	A1
1) ORAȘUL TÂRGU FRUMOS, domeniul privat		
6062 / 29/03/2019		
Act Administrativ nr. CERTIFICAT ATESTARE EDIFICARE 28876, din 07/02/2019 emis de PRIMĂRIA ORAȘ TÂRGU FRUMOS; Act Administrativ nr. 29464, din 14/02/2019 emis de PRIMĂRIA ORAȘ TÂRGU FRUMOS; Act Administrativ nr. 15629, din 26/05/2018 emis de BCPI PÂSCANI; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL 29403, din 27/03/2019 emis de PRIMĂRIE.		
B3	SE ACTUALIZEAZĂ DATELE TEHNICE ALE IMOBILULUI ÎN CONFORMITATE CU ACTUALA DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ AVIZATĂ DE SERVICIUL CADASTRU	A1

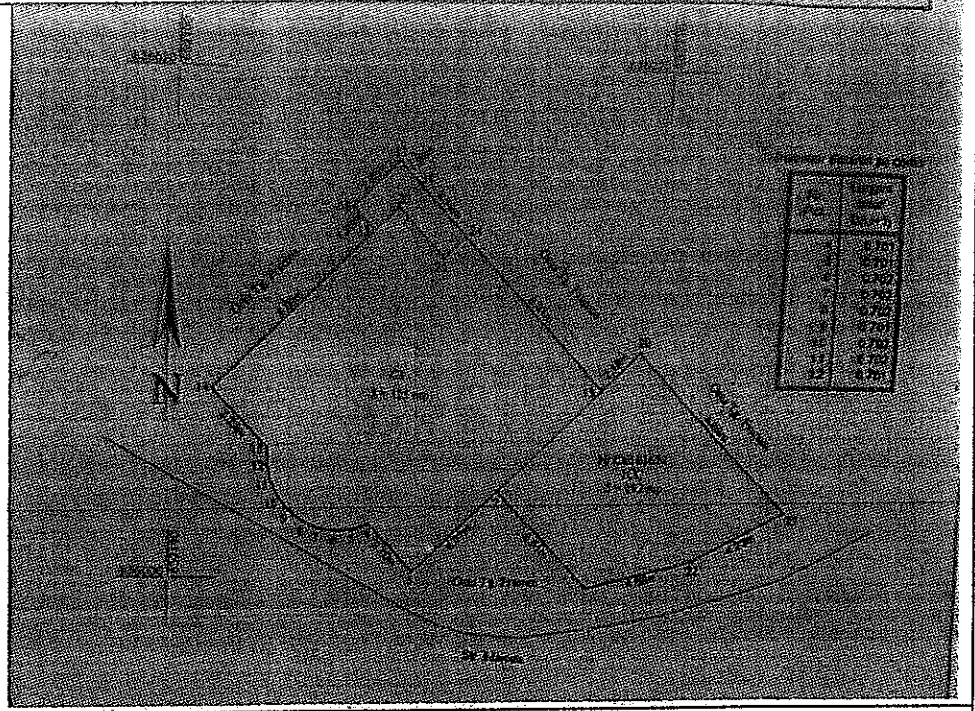
Sarcini: Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 23824 din data de 04.07.2025 asupra proprietății imobiliare este înscris dreptul de concesiune în favoarea Manda Daniela Elena. În procesul evaluării am luat în considerare proprietatea imobiliară în ipoteza dreptului deplin și liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI	
Inscrierile privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
15826 / 26.05/2014	
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr.2008 din 26.06/2007 emis de PRIMĂRIA ORĂȘULUI TÂRGU FRUMOS (cu schița anexă, act adițional la contractul de concesiune 2008/2007 contract de concesiune nr. 2502/26.08.2013 PRIMĂRIA ORĂȘULUI TÂRGU FRUMOS, advennita nr.27660/21.05.2014).	
C1	Intravilan, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1
3) KÂNDIA DANIELA ELENA	

3. Descrierea amplasamentului și terenului

Identificare	Proprietatea imobiliara supusa evaluării este situată în Oraș Târgu Frumos, Str. Măicuța, nr. 2C, Jud. Iași. La data inspecției în teren identificarea s-a realizat pe baza pe baza numărului cadastral si indicațiilor oferite de către client.																								
Acces	Accesul la proprietate se realizează din Str. Măicuța																								
Utilități	La limita proprietății: energie electrica, apa, gaz canalizare																								
Suprafață teren	192 mp																								
Deschidere	Număr fronturi: 1 Terenul are deschidere de cca. 35 ml la drum asfaltat.																								
Topografie	Conform planului de amplasament, lotul de terenul are o formă neregulată, iar conform inspecției în teren, lotul de teren este plan. Terenul este intravilan si are următoarea categoria de folosința: curti constructii. <table><tr><th colspan="8">Date referitoare la teren</th></tr><tr><th>Nr.</th><th>Categoria de folosință</th><th>Suprafață (mp)</th><th>Teren</th><th>Parcelă</th><th>Nr. lot</th><th colspan="2">Observații / Anotări</th></tr><tr><td>1</td><td>curti constructii</td><td>192</td><td>42</td><td>201170</td><td>-</td><td colspan="2"></td></tr></table>	Date referitoare la teren								Nr.	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Teren	Parcelă	Nr. lot	Observații / Anotări		1	curti constructii	192	42	201170	-		
Date referitoare la teren																									
Nr.	Categoria de folosință	Suprafață (mp)	Teren	Parcelă	Nr. lot	Observații / Anotări																			
1	curti constructii	192	42	201170	-																				
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.																								
Împrejurimi	La data inspecției, terenul nu era împrejmuit																								

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

Plan de amplasament	 <table border="1" data-bbox="1197 470 1324 716"> <thead> <tr> <th colspan="2">Măsurători terenului pe plan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1.101</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1.101</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1.102</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1.102</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1.102</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>1.102</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>1.102</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>1.102</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>1.102</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>1.102</td> </tr> <tr> <td>11</td> <td>1.102</td> </tr> <tr> <td>12</td> <td>1.102</td> </tr> </tbody> </table>	Măsurători terenului pe plan		1	1.101	2	1.101	3	1.102	4	1.102	5	1.102	6	1.102	7	1.102	8	1.102	9	1.102	10	1.102	11	1.102	12	1.102
Măsurători terenului pe plan																											
1	1.101																										
2	1.101																										
3	1.102																										
4	1.102																										
5	1.102																										
6	1.102																										
7	1.102																										
8	1.102																										
9	1.102																										
10	1.102																										
11	1.102																										
12	1.102																										
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 semicentrală 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 semicentrală 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 100 mp și 500 mp, situate în zona semicentrală 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

semicentrală a Orașului Târgu Frumos se situează în intervalul cuprins între 70-110 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: 70-110 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.

Evaluatoarea 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.

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

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
Pret de oferta/vanzare (EURO)		170.000	35.000	49.000
Suprafata teren (mp)	192	1600	470	500
Euro/mp oferta		106	74	98
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Pret 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
Pret ajustat (euro/mp)		101	71	93
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret 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
Pret ajustat (euro/mp)		101	71	93
Condiții de piață (euro/mp)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret 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 demolabila (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%
Pret ajustat (euro/mp)		101	71	93
Ajustari specifice proprietății				
Localizare	Oras Targu Frumos, Str. Maicuta, nr. 2C, 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	superior	inferior	superior
Ajustare (%)		-10%	15%	-10%
Ajustare (euro)		-10	11	-9
Pret ajustat (euro/mp)		91	81	84
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0

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

Preț ajustat (euro/mp)		91	81	84
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		91	81	84
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)		91	81	84
Suprafață (mp)	192	1.600	470	500
Ajustare (%)		10%	5%	5%
Ajustare (euro)		9	4	4
Preț ajustat (euro/mp)		100	85	88
Deschiderea (FS)	1 FS	1 FS	1 FS	1 FS
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		100	85	88
Topografia (forma, panta etc.)	plan, neregulat	plan, regulat	plan, regulat	plan, regulat
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (euro)		-5	-4	-4
Preț ajustat (euro/mp)		95	81	84
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății		-6	10	-10
Ajustare totală netă (EURO)		-6	10	-10
Ajustare totală netă (%)		-6%	15%	-10%
Ajustare totală brută (EURO)		24	19	18
Ajustare totală brută (%)		24%	27%	19%
Preț ajustat (euro/mp)		95	81	84
VALOARE ESTIMATA (EURO)	84			
* cea mai mica ajustare totala bruta in valoare absoluta s-a a efectuat pentru comparabila:				C

Valoare teren	16.000 €	echivalent a	81.418 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 eu 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 pentru comparabilele A, B și C (oferte), reprezentând marja de negociere.	-5%

Drepturi de proprietate			
Dreptul de proprietate transmis - ajustarea se face cand este vorba de vanzarea unei proprietăți fără drept deplin. Evaluatorul trebuie sa 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/în rate etc. și trebuiesc 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 reflecta costurile pe care cumparatorul este dispus sa 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 pietei specifice.			
	suprafata constructiei demolabile (stadiu avansat de degradare) (mp)	Cost euro/mp demolare si transport	Ajustare valorica in euro/mp {(Sc * euro/mp)/suprafata 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 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	superior	-10%	superior
Comparabila 2	inferior	15%	inferior
Comparabila 3	superior	-10%	superior
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			

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

Utilitățile exterioare pot fi asigurate public sau privat sau poate exista necesitatea dezvoltării unor sistem 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 ca un teren cu o suprafața de teren mai mica se vinde la un preț unitar mai mare, iar un teren cu o suprafața mai mare se vinde la un preț unitar mai mare. Ajustarea este recunoscuta în piața de către participanți.			
Proprietatea subiect	192	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	1600,00	10%	9,1 €
Comparabila 2	470,00	5%	4,1 €
Comparabila 3	500,00	5%	4,2 €
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 tin cont de diferența de cotație de preț datorată topografie terenului (plan, în panta linia sau accentuată, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulată/neregulată). Pantele abrupte adesea adăugă costuri substanțiale cu fundația construcției.			
Proprietatea subiect	plan, neregulat	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	plan, regulat	-5%	-5
Comparabila 2	plan, regulat	-5%	-4
Comparabila 3	plan, regulat	-5%	-4

VIII. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

1. Sinteza rezultatelor metodelor aplicate

Abordarea prin piață 16.000 EURO (81.418 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:

16.000 EUR (81.418 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/8675ii1lg4i17hf3e975fg55gd88h76g.html>

Vanzare teren oras Targu Frumos, central

170 000 EUR

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

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

Descriere

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



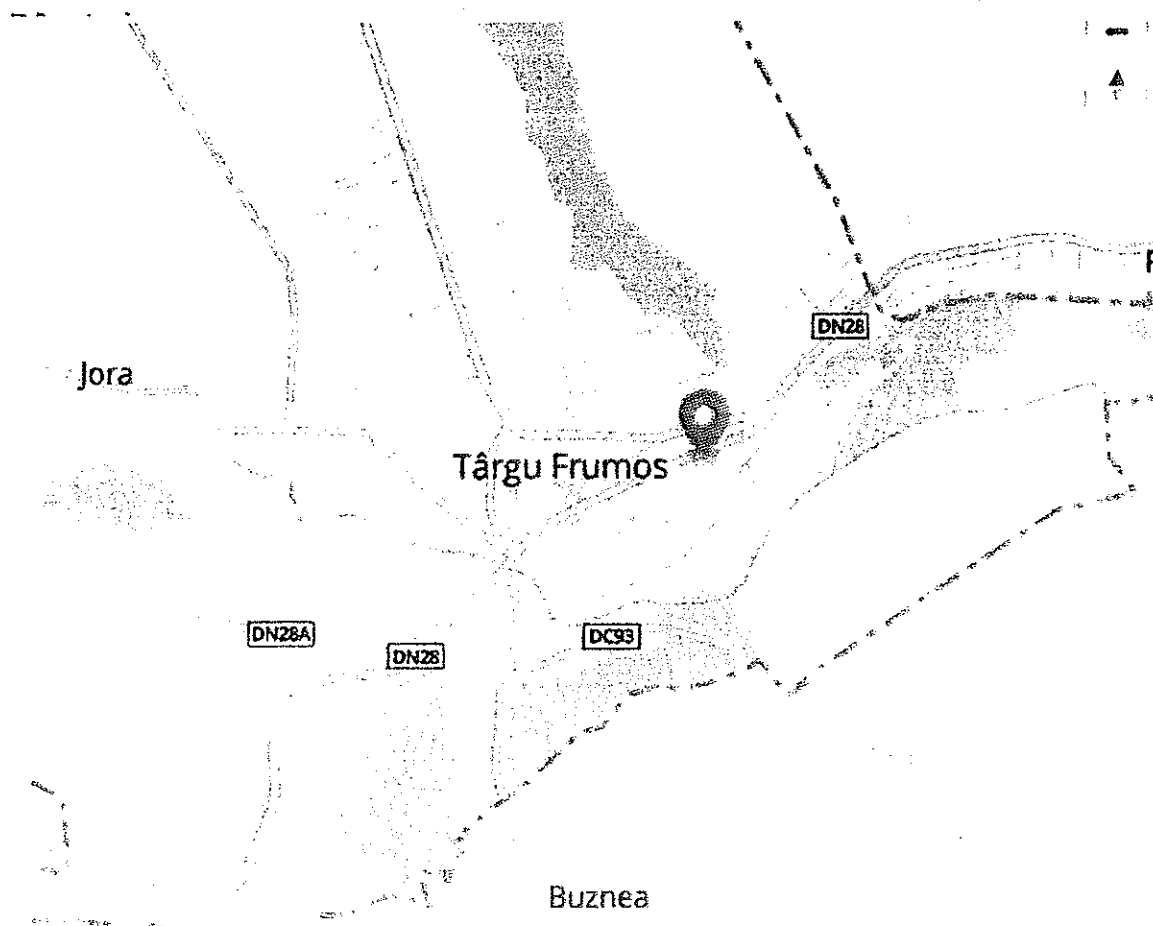
Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

Mesaj



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 vanzare

Iasi, 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 m la drum principal

ID anunț: 1761147546

👁️ Vizualizări: 3

📄 Raportează



Contactează vânzătorul

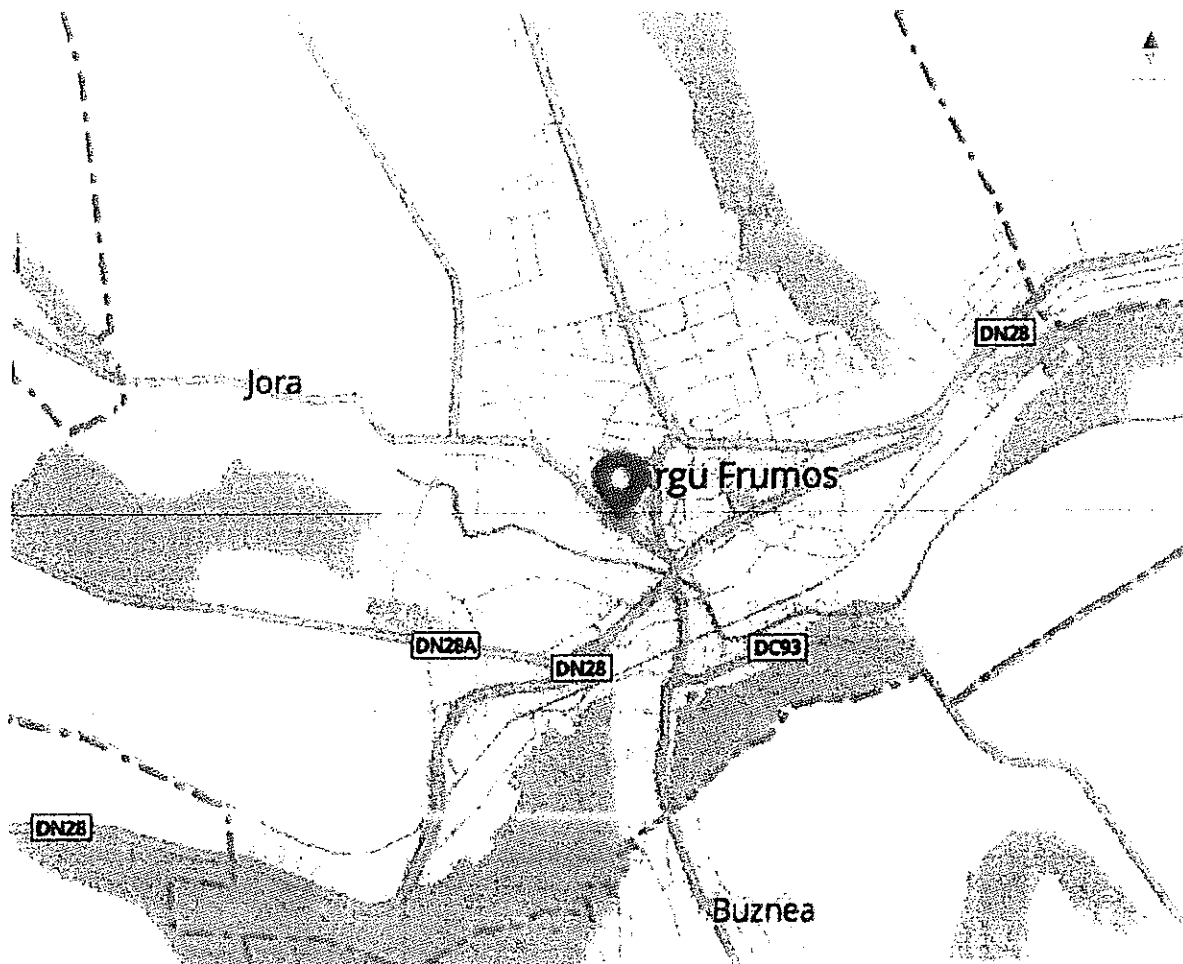
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

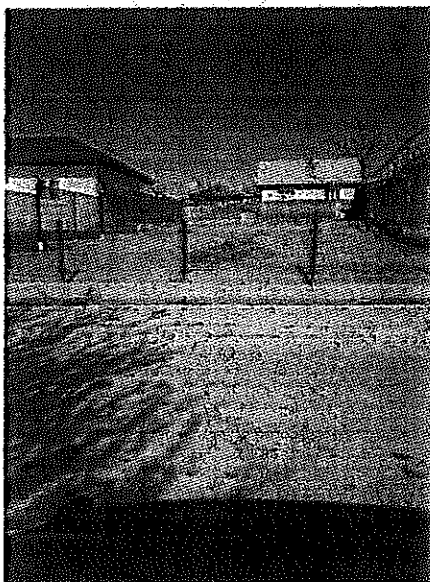
📧 Mesaj

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

10.10.2025

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Aziată mai mult: ✓

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

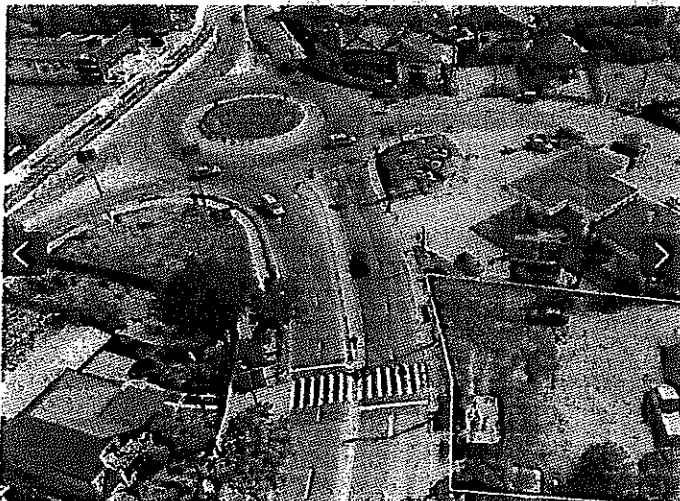
Vizualizări: 380



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

Teren 1,332mp plus hală Târgu Frumos lângă LukOil

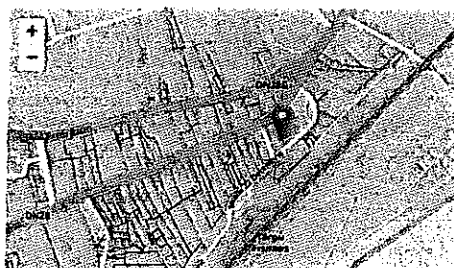
Teren Construcții, Intravilan vanzare, in Iasi, Targu Frumos, Central - vezi locația pe hartă



VIZUALIZARE

PREȚ DE VÂNZARE:
190.000 €
142.84 € / mp

Rate de la: 1085 € /lună ↔ @ simulează credit



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

[CONTACTEAZĂ-MĂ](#)

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

Detalii proprietate

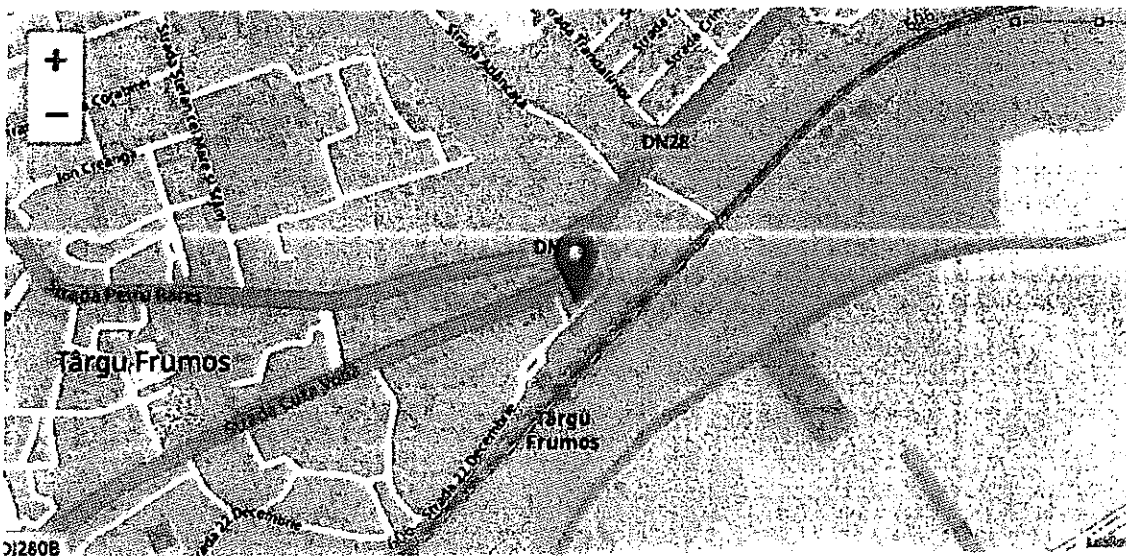
- Supr. teren: 1332 mp
- Unitate Suprafață: mp
- Reper:
- Tip teren: Construcții
- Disponibilitate: Imediat
- Etaj:
- Deschidere stradă: 2
- Clasificare: Intravilan
- Deschidere la: DN
- Construcție aprobată: Nu
- Distanță utilități: 0

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 piata teren fara constructie: cca. 100 euro/mp

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



Teren Intravilan

105 000 € 52 €/m²

Târgu Frumos, Icoi

Ceuca George-Ovidiu

Anunt proprietar

+4915761123161

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2038 m ²
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.

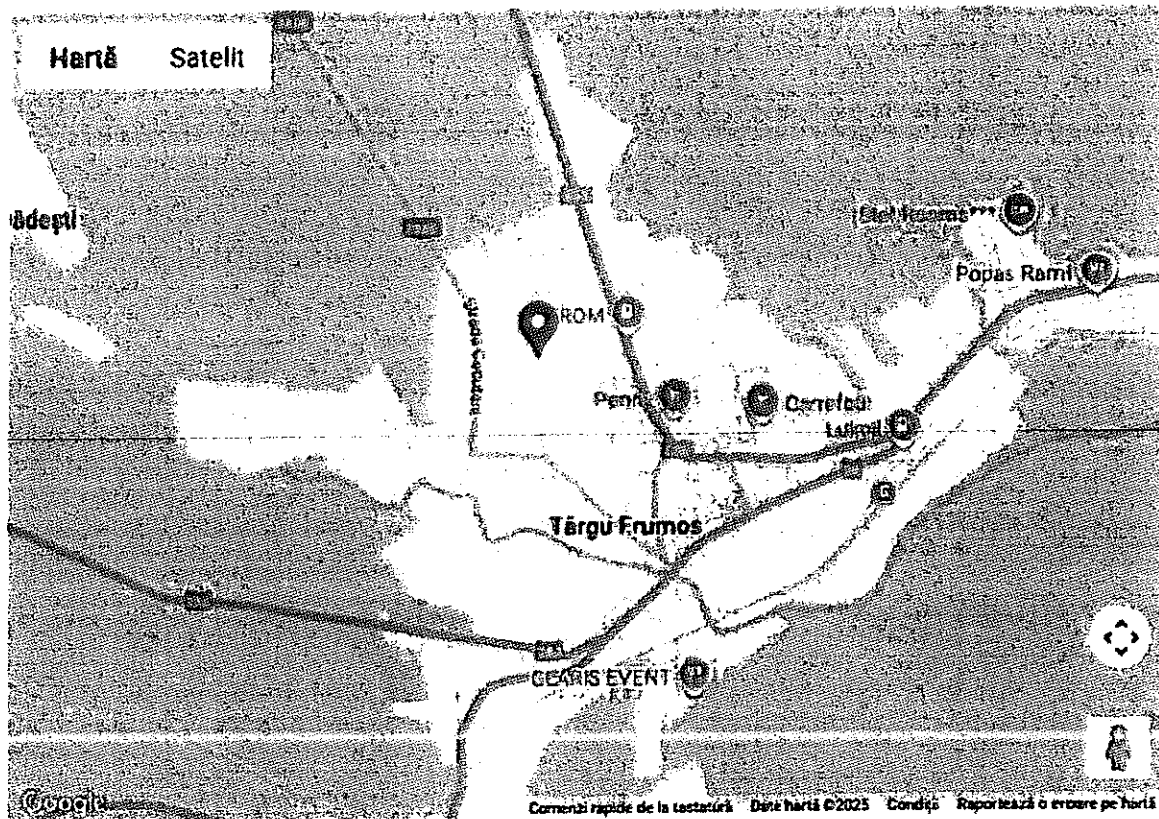
Cale de acces în lățime de 4, 07 metri la strada principală, proprietate exclusivă. Posibilitate racordare imediată la curent, gaz, apă potabilă, canalizare.

Pentru alte detalii vă stau la dispoziție.

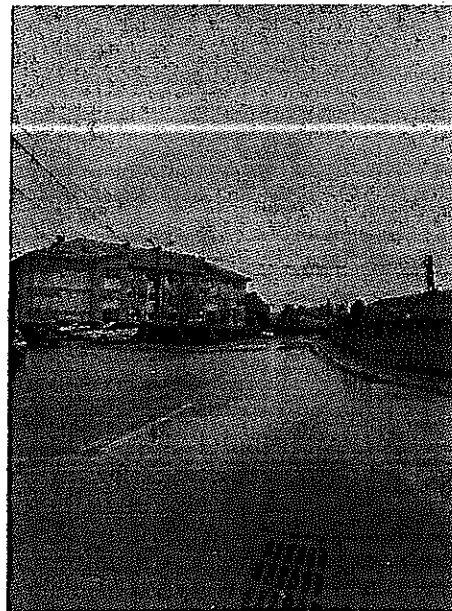
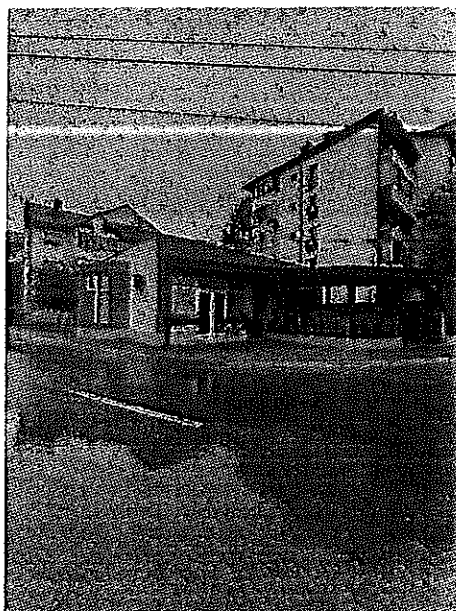
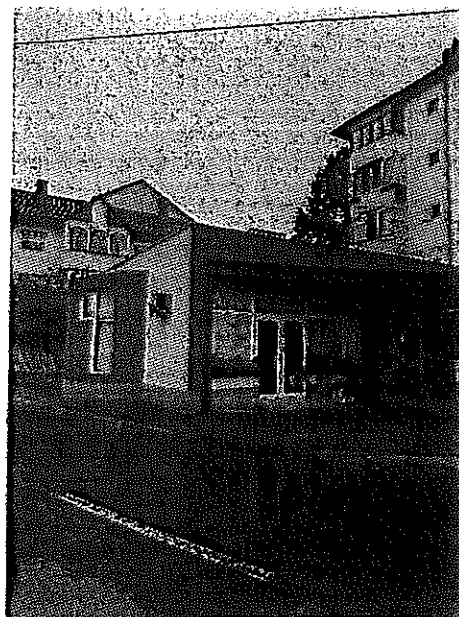
Telefon de contact 004915781123161.

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

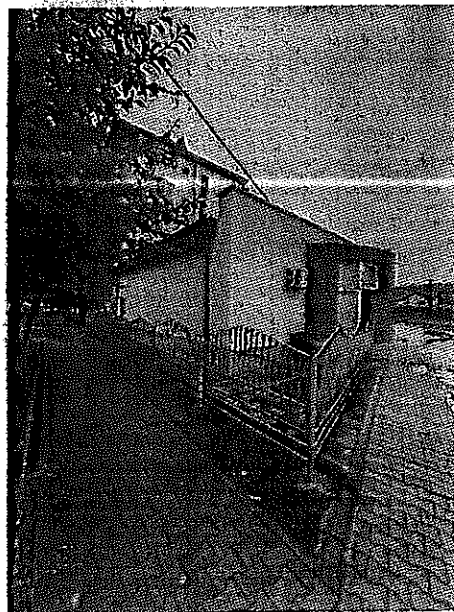
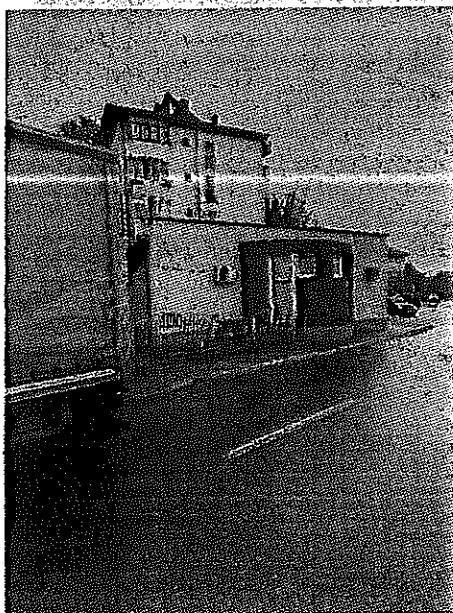
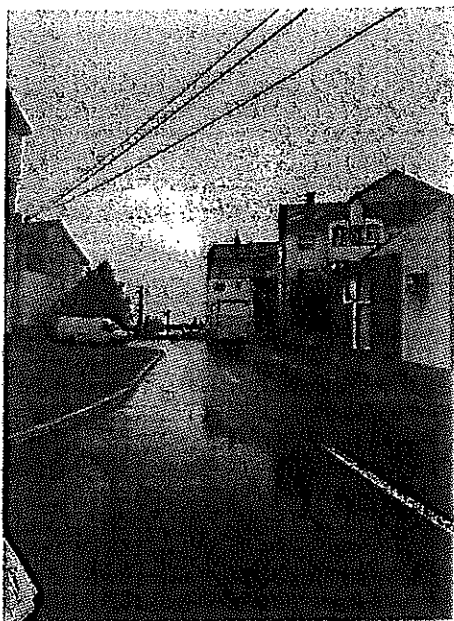
Targu Frumos, Iasi



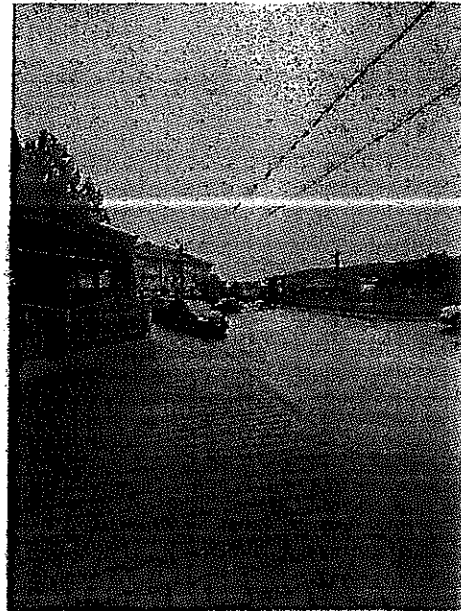
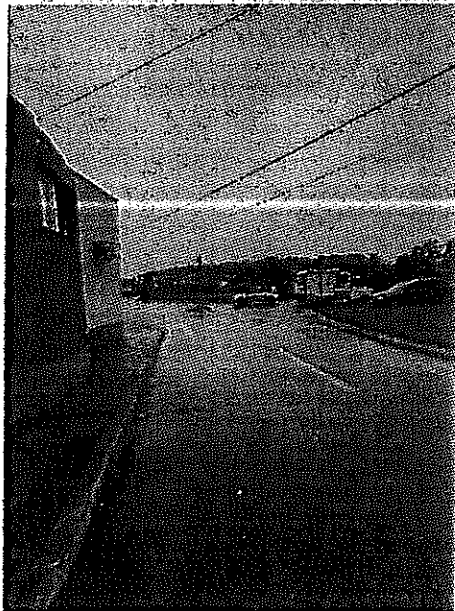
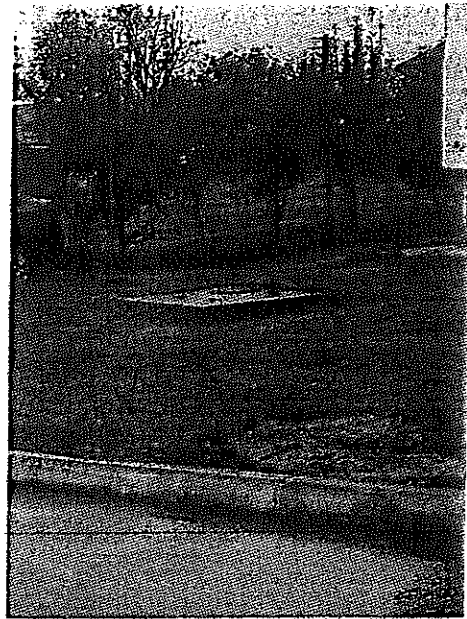
Anexa 2 – Documentar foto



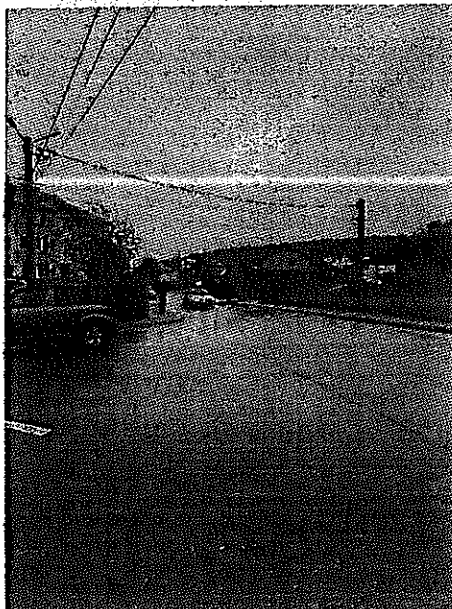
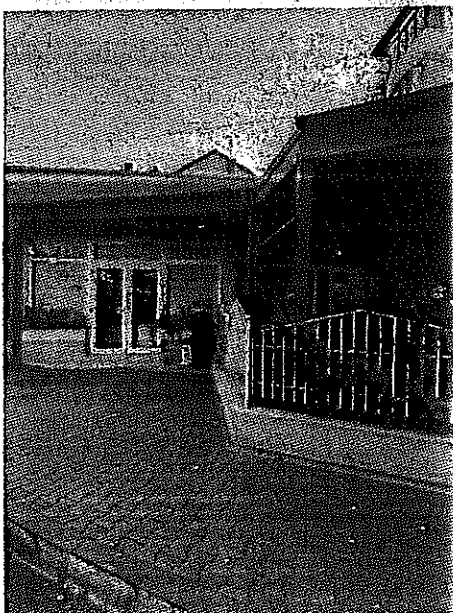
MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE



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



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



Anexa 3 - Documente



OFICIUL DE Căminărie și Publicitate Imobiliară IAS
Birou de Căminărie și Publicitate Imobiliară Păscani

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 61670 Târgu Frumos

Nr. înregistrare	23431
241	01
1173	07
241	2075



TEREN intrevilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: JUDEȚUL IASI, JUDEȚUL TÂRGU FRUMOS, Loc. TÂRGU FRUMOS, Str. MAICUȚA, Nr. 70

Nr. Cartei Funciare Nr. Topografic	Suprafață (mp)	Observații / Notări
A1 61670	Din care 40.000 Măsurată 197	Construcție C1 înscrisă în CF 61670-C1

B. Partea II. Proprietate și acte

Inscrierile privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2960 / 01/04/2017 Act Administrativ nr. 27901 din 24/02/2017 emis de ORASUL TARGU FRUMOS, Act Administrativ nr. 48 din 24/03/2016 emis de CONSILIUL LOCAL, ORAS TG FRUMOS.	
02 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORASUL TARGU FRUMOS, domeniu privat	A1
6062 / 29/08/2019 Act Administrativ nr. CERTIFICAT ATESTARE ECHIVALENȚĂ 28870, din 07/02/2019 emis de PRIMĂRIA ORAS TARGU FRUMOS, Act Administrativ nr. 29484, din 24/02/2019 emis de PRIMĂRIA ORAS TARGU FRUMOS, Act Administrativ nr. 15629, din 26/09/2014 emis de BCP PASCANI, Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL 29403, din 27/03/2002 emis de PRIMĂRIA.	
03 ACTUALIZEAZĂ DATELE TEHNICE ALE IMOBILULUI ÎN CONFORMITATE CU ACTUALA DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ AVIZATĂ DE SERVICIUL CADASTRU	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
15629 / 26/05/2014 Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 2605 din 26/05/2014 emis de PRIMĂRIA ORASULUI TARGU FRUMOS (cu acturi anexe, act adițional la contractul de concesiune 2008/2002, contract de concesiune nr. 2502/20.02.2014 PRIMĂRIA ORASULUI TARGU FRUMOS, devenit nr. 27660/21.05.2014).	
03 Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) MANDEA DANIELA ELENA	A1

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

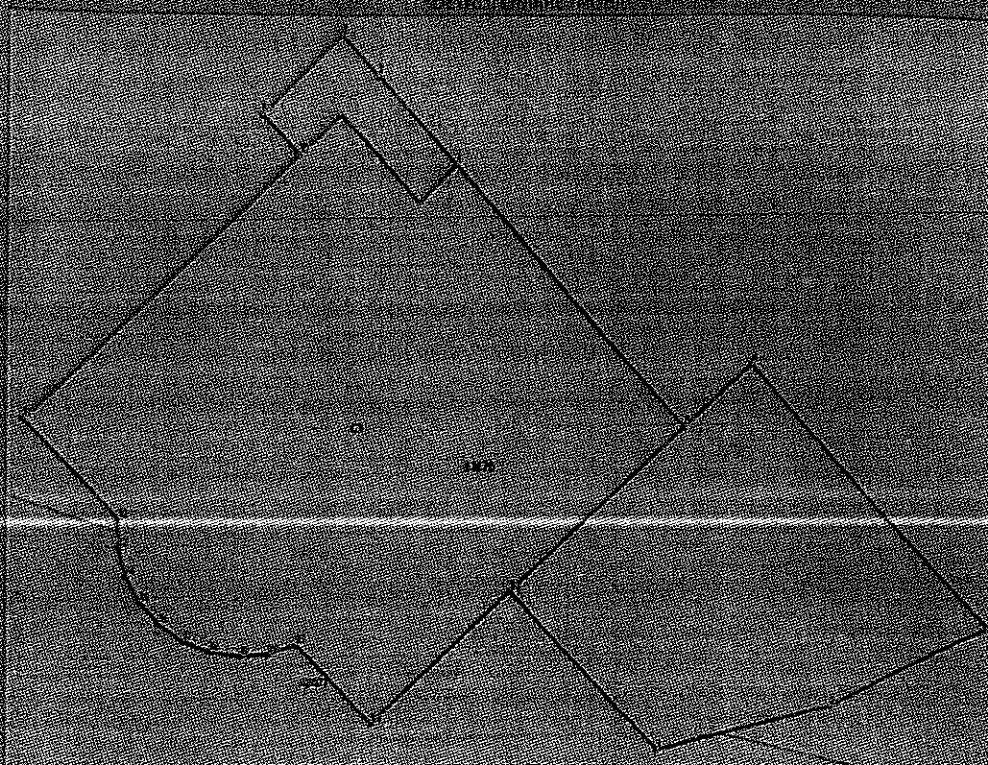
Calle Fúncari N.º 61670 Corrientes/Grz/Municipio: T. 1
Anexo N.º 1 La Perla 1

1910

Microfossil	Saprophite (imp)	Observation reference
01670	Dim. area: 40.000 Measure: 102	

Suppliers and intermediates in plant 30, 31 and 32, etc. 20

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26



Date referendum la teren

N. Co.	Categoria Totale/da	Inte- rmedi	Superficie (mq)	Tratti	Parcelle	N. tipo	Osservazioni / Riferimenti
1	CUBO	DA	182	42	2823/20		

ORIGINAL SECRETION

1) Valoarea liniilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan

Punct. inocuit	Punct. efangit	Longitud. segment (mm)
1	2	4.582
3	4	6.893
5	6	6.308
7	8	1.26
9	10	1.26
11	12	3.23

Punct input	Punct output	Longtime segment in bits
2	3	1.239
4	5	2.185
6	7	2.74
8	9	2.6
10	11	6.001
12	13	0.701

ORIENTAM-ŢE CARTEA DELE CU CARACTERE DIFERITE, PUBLICATE DE STRECHER & SÖHN, GIESSEN.

14-00000

20 minutes - 10:00 AM

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

Căte Fondară Nr. 61670 Comuna Ștefan cel Mare, Iași			Căte Fondară Nr. 61670 Comuna Ștefan cel Mare, Iași		
Punct Incepere	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct Incepere	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	0.702	14	15	0.702
15	16	0.701	15	16	0.702
17	18	0.702	16	17	0.702
19	20	0.701	18	19	0.701
21	22	2.7	20	21	0.701
23	1	6.608	22	23	4.77

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

Extrasul de carte fondară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea fondară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediu electronic, pentru scrierile și procesul administrativ prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură biograftă, cu acceptul expres al procedurii și instituției publice din cadrul care a solicitat prezentarea prezentei extrase.
Verificarea corectitudinii și exactității informațiilor conținute de document se poate face la adresă www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în ane. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
04/07/2025, 11:36

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

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

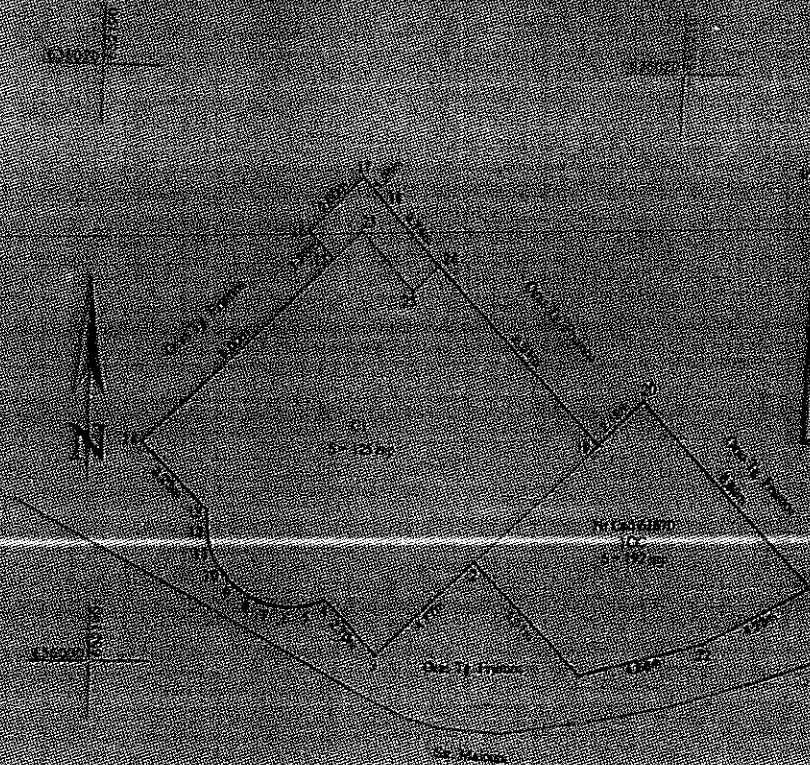
pagina 3 din 3

Cartea fondară nr. 61670 din Iași

Scara: 1:1000

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

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI			
Scara 1:500	Suprafața terenului	Adresa imobilului	
61178	191.00mp	București, Căminarilor, Str. Al. I. Cuza, Nr. 217, Bl. 101	
Cartea Funciara nr.	61178	DA	(Nu se aplică)



Puncte de delimitare	
Nr.	Coordonate
1	10.10
2	10.10
3	10.10
4	10.10
5	10.10
6	10.10
7	10.10
8	10.10
9	10.10
10	10.10
11	10.10
12	10.10
13	10.10
14	10.10

A. DATE IDENTIFICATORII			
Nr. Funciara	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Destinatie
1	CC	192	Teren partial legat cu gard de metal
TOTAL		191.00mp	Sector Cadastral 42
B. DATE IDENTIFICATORII CONSTRUCȚIE			
Clas. funciara	Destinatie	Suprafata construita (mp)	Destinatie
CI	CI	125.00	SPATIU COMERCIAL - mpr. de la bunc.
TOTAL		125.00mp	PARTER + POD, cu suprafata construita
Suprafata totala construita = 125.00mp			
Suprafata de teren = 191.00mp			
Denumirea		Inscrisiune	
CERTIFICAT		Inscrisiune	
Data		Data	

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

ROMANIA
JUDEȚUL IASI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
CONSILIUL LOCAL
Cod fiscal 4141068

Sonda Cuta Vodă, nr. 67, orașul Târgu Frumos, județul Iasi, cod postal 705300
Tel.: 0231-710906; Fax: 0231-710830; www.comunatargufumos.ro
Secretariat@comunatargufumos.ro

HOTARÂRE NR. 152 din 25.09.2025

privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru terenul în suprafață de 192,00 mp teren, situat în strada Măruțu, nr. 20, Oraș Târgu Frumos, județul Iasi, înscris în Cartea Funciara nr. 61670

Consiliul Local Orașul Tg. Frumos, județul Iasi, întrunit în ședință ordinară din data de 25.09.2025, în care erau prezenti un număr de 16 consilieri locali din 17 în funcție;

AVÂND ÎN VEDERE:

- Proiectul de hotărâre nr. 753/PH din 15.07.2025, privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru terenul în suprafață de 192,00 mp teren, situat în strada Măruțu, nr. 20, Oraș Târgu Frumos, județul Iasi, înscris în Cartea Funciara nr. 61670;

- Referențial de aprobare înregistrat sub nr. 754/PH din 15.07.2025, întocmit de către primarul orașului Tg. Frumos, jud. Iasi, în calitate de inițiator;

- Raportul de specialitate întocmit cu nr. 756/PH din 15.07.2025, întocmit de către comunitățile de resort;

- Avize favorabile ale Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Orașul Tg. Frumos, respectiv: nr. 218/AV din 30.07.2025 - Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultură, nr. 217/AV din 30.07.2025 - Comisia economică, financiară și de disciplină nr. 224/AV din 30.07.2025 Comisia economică, financiară și de disciplină și nr. 216/AV din 30.07.2025 Comisia juridică, învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, cultură, culte, tineret și sport;

- Solicitarea înregistrată la secretariatul oraș Târgu Frumos cu nr. 41852/02.07.2025;

- Contract de concesiune nr. 2008/26.06.2002, act adițional nr. 1/28.05.2014 la contractul de concesiune nr. 2008/26.06.2002 și contract de concesiune nr. 1502/20.03.2014;

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 23828/04.07.2025, C.F. nr. 61670 Târgu Frumos;

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului înscris în cartea funciara nr. 61670 Târgu Frumos;

- Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 22870/07.02.2019

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

Extras de carte funciara pentru informare nr. 23825/DA.07.2025, C.F. nr. 61670-CI Targu
Frumos.

Hotărârea Consiliului Local al orașului Targu Frumos nr. 48/31.03.2016;

ÎN BAZA ȘI CU RESPECTAREA PREVEDERILOR URMĂTOARELOR ACTE NORMATIVE:

Art. 129, alin. 2, lit. c), alin. (6) lit. b), art. 164 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 finanțele 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 accesul la informații de interes public;

Art. 7, pct. 13 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

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 TG FRUMOS, JUDEȚ IASI
ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:**

Art. 1 - Se aprobă vânzarea directă cu drept de preempțiune a imobilului teren, aflat în
deținut privat al Unității Administrative Teritoriale al Orașului Targu Frumos, județul Iasi,
în suprafață de 192 mp, situat în strada Măicuța nr. 82, Orașul Targu Frumos, înscris în C.F. nr.
61670, nr. cadastral - 61670, cu respectarea dreptului de preempțiune a titularului de construcție ce
este în posesia de acest teren.

Art. 2. (1) Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare de către un evaluator autorizat
pentru determinarea valorii de piață a terenului în suprafață de 192 mp, situat în strada Măicuța
nr. 82, Orașul Targu Frumos, înscris în C.F. nr. 61670 nr. cadastral - 61670.

(2) Contravaloarea Raportului de evaluare prevăzută la alin. (1), precum și cheltuielile
notariale ocazionale cu vânzarea/cumpărarea terenului imobil privatizat la art. 1 vor fi suportate de
către cumpărător.

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

Art. 4. Secretarul general al unității administrative teritoriale Orașul Tg Frumos, jud. Iasi, va
asigura comunicarea prezentei hotărâri instituției Prefectului Județului Iasi, în vederea exercitării

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

Controlul de legalitate, numărul orărilor de lucru pentru ouă și la însoțirea, Serviciu
tehnic și urbanism, Direcția economică, președintele, președintele comitetului monitorizat
proceduri administrative și operaționale în vederea publicării în Monitorul Oficial Local.

Președinte sedință
consilier local
Teodor Neaculă

Contrasemnată de legalitate
Secretar General
Cristina



Hotărârea a fost adoptată în sedința publică a Consiliului Local, în data de 15.05.2014, la ora 10.00, în sala de ședințe a Consiliului Local, în prezidențiară sesiune de lucru, în conformanță cu art. 107 din Legea nr. 215/2001 privind organizarea și funcționarea Consiliilor Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu art. 107 din Legea nr. 215/2001 privind organizarea și funcționarea Consiliilor Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu art. 107 din Legea nr. 215/2001 privind organizarea și funcționarea Consiliilor Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

ANEXA LA HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL NR. 15/15.05.2014		
LISTA DE VERIFICARE A DOCUMENTELOR PREZENTATE ÎN VEDEREA PUBLICĂRII ÎN MONITORUL OFICIAL LOCAL		
Nr. / Data / Descrierea documentului / Data de prezentare / Data de verificare / Data de semnare		
1	15.05.2014	15.05.2014
2	15.05.2014	15.05.2014
3	15.05.2014	15.05.2014
4	15.05.2014	15.05.2014
5	15.05.2014	15.05.2014
6	15.05.2014	15.05.2014
7	15.05.2014	15.05.2014
8	15.05.2014	15.05.2014
9	15.05.2014	15.05.2014
10	15.05.2014	15.05.2014
11	15.05.2014	15.05.2014
12	15.05.2014	15.05.2014
13	15.05.2014	15.05.2014
14	15.05.2014	15.05.2014
15	15.05.2014	15.05.2014
16	15.05.2014	15.05.2014
17	15.05.2014	15.05.2014
18	15.05.2014	15.05.2014
19	15.05.2014	15.05.2014
20	15.05.2014	15.05.2014
21	15.05.2014	15.05.2014
22	15.05.2014	15.05.2014
23	15.05.2014	15.05.2014
24	15.05.2014	15.05.2014
25	15.05.2014	15.05.2014
26	15.05.2014	15.05.2014
27	15.05.2014	15.05.2014
28	15.05.2014	15.05.2014
29	15.05.2014	15.05.2014
30	15.05.2014	15.05.2014
31	15.05.2014	15.05.2014
32	15.05.2014	15.05.2014
33	15.05.2014	15.05.2014
34	15.05.2014	15.05.2014
35	15.05.2014	15.05.2014
36	15.05.2014	15.05.2014
37	15.05.2014	15.05.2014
38	15.05.2014	15.05.2014
39	15.05.2014	15.05.2014
40	15.05.2014	15.05.2014
41	15.05.2014	15.05.2014
42	15.05.2014	15.05.2014
43	15.05.2014	15.05.2014
44	15.05.2014	15.05.2014
45	15.05.2014	15.05.2014
46	15.05.2014	15.05.2014
47	15.05.2014	15.05.2014
48	15.05.2014	15.05.2014
49	15.05.2014	15.05.2014
50	15.05.2014	15.05.2014
51	15.05.2014	15.05.2014
52	15.05.2014	15.05.2014
53	15.05.2014	15.05.2014
54	15.05.2014	15.05.2014
55	15.05.2014	15.05.2014
56	15.05.2014	15.05.2014
57	15.05.2014	15.05.2014
58	15.05.2014	15.05.2014
59	15.05.2014	15.05.2014
60	15.05.2014	15.05.2014
61	15.05.2014	15.05.2014
62	15.05.2014	15.05.2014
63	15.05.2014	15.05.2014
64	15.05.2014	15.05.2014
65	15.05.2014	15.05.2014
66	15.05.2014	15.05.2014
67	15.05.2014	15.05.2014
68	15.05.2014	15.05.2014
69	15.05.2014	15.05.2014
70	15.05.2014	15.05.2014
71	15.05.2014	15.05.2014
72	15.05.2014	15.05.2014
73	15.05.2014	15.05.2014
74	15.05.2014	15.05.2014
75	15.05.2014	15.05.2014
76	15.05.2014	15.05.2014
77	15.05.2014	15.05.2014
78	15.05.2014	15.05.2014
79	15.05.2014	15.05.2014
80	15.05.2014	15.05.2014
81	15.05.2014	15.05.2014
82	15.05.2014	15.05.2014
83	15.05.2014	15.05.2014
84	15.05.2014	15.05.2014
85	15.05.2014	15.05.2014
86	15.05.2014	15.05.2014
87	15.05.2014	15.05.2014
88	15.05.2014	15.05.2014
89	15.05.2014	15.05.2014
90	15.05.2014	15.05.2014
91	15.05.2014	15.05.2014
92	15.05.2014	15.05.2014
93	15.05.2014	15.05.2014
94	15.05.2014	15.05.2014
95	15.05.2014	15.05.2014
96	15.05.2014	15.05.2014
97	15.05.2014	15.05.2014
98	15.05.2014	15.05.2014
99	15.05.2014	15.05.2014
100	15.05.2014	15.05.2014

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



ROMANIA
11 DECEMBRIE 1989
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Str. Cuza Vodă nr. 81, tel 0232 710300,
0232 710301, fax 0232 710339
E-mail: macovei@primaria-targu-romos.ro
www.primaria-targu-romos.ro

nr. 48259 / 02.10.2025

NOTĂ DE COMANDĂ

PIA Cotăreanu Otilia
CUI: 51095692
Str. Alexandru cel Bun, nr. 20, Bucea, Jaj

Vă rugăm să ne efectuați serviciile de evaluare necesare înlocuiri rapoartelor de evaluare pentru determinarea valorii de piață a imobilului mai jos menționat, conform contractului de serviciu nr. 11K94/19.10.2025.

- ✓ Imobil teren, în suprafață de 98,00 mp, situat pe strada Tudor Vladimirescu, zona Piața Așezămintelor, înscris în Cartea funciara nr. 61234.
- ✓ Imobil teren, în suprafață de 499,00 mp, situat pe strada Lunca Băilor, nr. 56, înscris în Cartea funciara nr. 60485.
- ✓ Imobil teren, în suprafață de 196,00 mp, situat pe strada Cuza Vodă, nr. 81, înscris în Cartea funciara nr. 62377, nr. cadastral - 1133.
- ✓ Imobil teren, în suprafață de 192,00 mp, situat pe strada Măicuța, nr. 2C, înscris în Cartea funciara nr. 61670.

Vă mulțumim!

Comp. Investiții, Achiziții publice și IT
Cons. Poroghy Cristina Mihaela

PRIMAR
NECULAI ZUGRAVU

SE CONFIRMĂ FAPTUL CĂ PREZENTĂ ANEXA FACE PARTE
INTEGRANTĂ DIN H.C.L. NR. 11 DIN 29.01.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CUINEA ANDREI ALEXANDRU

SECRETAR GENERAL AL U.A.T.
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
CRISTIANE COȘTEA
CONSILIUL LOCAL