



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. 22 din 26.02.2026

privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării apartamentului nr. 1, parter, scara B, bl. G2, situat în strada Petru Rares, oraș Târgu Frumos, jud. Iași

Consiliul Local Orașul Târgu Frumos, județul Iași, întrunit în ședința ordinară din data de 26.02.2026, la care sunt prezenți un număr de 16 consilieri locali din 16 în funcție;

AVÂND ÎN VEDERE :

- Proiectul de hotărâre nr. 110/PH din 30.01.2026, privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării apartamentului nr. 1, parter, scara B, bl. G2, situat în strada Petru Rares, oraș Târgu Frumos, jud. Iași;
 - Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 111/PH din 30.01.2026, întocmit de către primarul orașului Târgu Frumos, județul Iași, în calitate de inițiator;
 - Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 113/PH din 30.01.2026, întocmit de către compartimentul de resort ;
 - Avizele consultative al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Orașul Târgu Frumos, respectiv, nr. 42 din 26.02.2026- Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultur, nr. 43 din 26.02.2026 *Comisia economica, financiara și de disciplina și nr. 44 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. 36995/30.04.2025;
 - Extras de carte funciara pentru informare, C.F. nr. 60321-C1-U20 Târgu Frumos;
 - Relevu apartament înscris în Cartea Funciară nr. 60321-C1-U20 Târgu Frumos;
 - Contractul de închiriere nr. 73/20.11.2023
 - Hotărârea Consiliului Local al orașului Târgu Frumos nr. 62/31.03.2016 privind declararea ca bunuri aparținând domeniului privat, de interes local, a unor imobile din Orașul Târgu Frumos, județul Iași;
 - Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 49245/23.10.2025 întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 19310- Macovei Otilia,
- ÎN CONFORMITATE ȘI CU RESPECTAREA PREVEDERILOR URMĂTOARELOR ACTE NORMATIVE:**
- Art. 129, alin. 2, lit. c), alin. (6) lit. b), din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
 - Legea 85/1992, privind vânzările de locuințe și de spații cu altă destinație decât locuințe, republicată cu modificările și completările ulterioare;
 - 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. 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. Actualizarea valorii imobilului - apartamentul nr. 1, parter, sc. B, bl. G2, din strada Petru Rareș, oraș Târgu Frumos și însușirea Raportului de evaluare înregistrat sub nr. 30346/18.01.2023, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 19310- Macovei Otilia, conform **Anexei nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art.2. (1) Stabilirea prețului de vânzare a apartamentului, nr. 1 situat în Orașul Tg Frumos, strada Petru Rareș, bl. G2, scara B, parter, jud. Iași, în sumă de 137.392,00 lei, conform raportului de evaluare.

(2) Plata prețului prevăzut la alin. 1 se va efectua cu un avans de 15% din pretul total al imobilului, urmând a fi achitat în rate lunare egale.

Art.3. Aprobarea vânzării apartamentului nr. 1, situat în Orașul Tg Frumos, strada Petru Rareș, bl. G2, scara B, parter, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 60321-C1-U20, nr. cadastral 60321-C1-U20 către chiriaș.

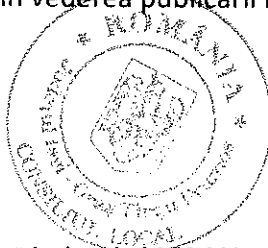
Art.4. Chiriașul apartamentului beneficiază de dreptul de preempțiune la cumpărarea apartamentului în conformitate cu prevederile Legii 85/1992.

Art.5. Contravaloare Raportului de evaluare prevăzut la art. 1, precum și cheltuielile notariale ocazionate cu vânzarea-cumpărarea imobilului prevăzut la art. 3, vor fi suportate de către cumpărător.

Art.6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul orașului Targu Frumos prin aparatul de specialitate.

Art.7. 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 Compartiment 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
CRÎSMĂRIUC COSTEL

Hotărârea a fost adoptată în ședința publică ordinară în data de 26.02.2026, cu îndeplinirea condițiilor de cvorum, majoritatea necesară adoptării fiind "majoritatea calificată", aceasta fiind îndeplinită astfel:

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

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. 22/2026			
Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data ZZ.II.AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii 1)	26.02.2026	
2	Comunicarea către primarul orașului 2)	26.02.2026	
3	Comunicarea către prefectul județului 3)	26.02.2026	
4	Aducerea la cunoștință publică 4+5)	26.02.2026	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual 4-5)	26.02.2026	
6	Hotărârea devine obligatorie 6) sau produce efecte juridice 7), după caz	26.02.2026	

ANEXA NR. 1 LA HCL. NR. 22 DIN 26.02.2028

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS S

Nr. 202517/20.10.2025

SECRETARIAT

RAPORT DE EVALUARE

INTRARE / IESIRE NR. 49245
Ziua 23 Luna 10 An 2025

Proprietate imobiliară rezidențială - apartament 2 camere



Adresă: Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iași

Valoarea de piață 27.000 EURO

Valoarea estimată nu include TVA

Client: Orașul Târgu Frumos

Utilizator desemnat: Orașul Târgu Frumos

Proprietar: Orașul Târgu Frumos, cota 1/1

Data raportului: 20.10.2025

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

Cuprins

I.	Sinteza raportului	3
II.	Certificare	5
III.	Termeni de referință ai evaluării	6
1.	Evaluatorul.....	6
2.	Clientul și utilizatorii desemnați	6
3.	Activul supus evaluării; drepturi de proprietate evaluate.....	6
4.	Moneda evaluării	6
5.	Scopul evaluării	7
6.	Tipul valorii	7
7.	Data evaluării.....	7
8.	Natura și amploarea activităților evaluatorului	7
9.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	8
10.	Ipoteze semnificative; ipoteze speciale semnificative.....	8
11.	Specialist.....	9
12.	Factorii de mediu, sociali și de guvernanță	10
13.	Tipul raportului	11
14.	Restricții de utilizare, difuzare și publicare.....	11
15.	Conformitatea cu SEV	11
IV.	Prezentarea datelor.....	12
1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	12
2.	Descrierea situației juridice	14
3.	Descrierea amplasamentului și terenului	14
4.	Descrierea construcțiilor	14
5.	Componente asociate	15
6.	Istoricul proprietății	15
V.	Analiza pieței imobiliare	16
1.	Contextul general.....	16
2.	Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare	17
3.	Analiza cererii.....	18
4.	Analiza ofertei	18
5.	Relația dintre cerere și ofertă	18
6.	Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii	18
VI.	Analiza CMBU	19
VII.	Evaluarea	20
1.	Modalități de abordare a valorii; selectarea metodelor adecvate	20
2.	Evaluarea terenului	20
3.	Abordarea prin piață	21
4.	Abordarea prin venit	27
5.	Abordarea prin cost.....	27
VIII.	Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii	29
1.	Sinteza rezultatelor metodelor aplicate	29
2.	Analiza rezultatelor metodelor aplicate	29
3.	Concluzia asupra valorii	29
	Anexa 1 - Informații de piață utilizate	30
	Anexa 2 – Documentar foto	42
	Anexa 3 - Documente	48

I. Sinteza raportului

Proprietatea evaluată: apartament compus din 2 camere și dependințe, cu suprafață utilă de 25,5 mp, finisaje: medii, amplasat în bloc cu regim de înălțime P+4E, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iași.

Tip imobil: Proprietate imobiliară rezidențială

Anul construirii: 1970

Conform listei clădirilor de locuit expertizate tehnic (sursa: <https://www.mdipa.ro/>) blocul în care este situat apartamentul subiect nu are risc seismic.

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iași

Client: Orașul Târgu Frumos

Utilizator: Orașul Târgu Frumos

Proprietar: Orașul Târgu Frumos, cota 1/1

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 44058/07.08.2025.

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.

Dreptul de proprietate evaluat: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului de tip apartament 2 camere situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iași, în suprafață utilă de 25,5 mp și balcon/logie/terasa de 0 mp, compus din: 2 dormitoare, baie, hol, bucătărie, având nr. Cadastral 60321-C1-U20, intabulat în CF 60321-C1-U20, împreună cu dreptul de proprietate forțată și perpetuă asupra tuturor porțiunilor din bloc care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună, reprezentând o cotă de 4,53% și cu dreptul de folosință asupra terenului aferent apartamentului, pe durata existenței construcției, cota indiviza de 4,53%.

Sarcini: Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 2656 din data de 12.02.2020 asupra proprietății imobiliare nu sunt înscrise sarcini. În procesul evaluării am luat în considerare proprietatea imobiliară în ipoteza dreptului deplin și liberă de sarcini.

Inspekția proprietății și toate analizele necesare au fost efectuate de către Cotnareanu Otilia (membru titular ANEVAR număr legitimație 19310), în data de 07.10.2024, în prezența doamnei Musteață Maricica (reprezentant client).

Data evaluare: 07.10.2024

Data inspekției: 07.10.2024

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 abordări de evaluare și anume: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica abordarea prin piață. Nu am considerat relevantă abordarea prin cost în cazul acestei proprietăți deoarece proprietatea deține teren în cotă indiviză, ceea ce face dificilă estimarea costului de înlocuire brut specific proprietății. Valoarea de piață a fost stabilită utilizând abordarea prin piață deoarece valoarea obținută prin abordarea prin piață este cea mai adecvată și precisă întrucât la baza aplicării abordării au

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

existat numai informații de pe piață. Abordarea prin venit a fost aplicată pentru a valida rezultatul obținut prin una din celelalte două abordări menționate.

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este cea rezultată prin:

**Valoarea de piață a proprietății
imobiliare (Abordarea prin piața):**

27.000 EURO (137.392 LEI)

**Valoarea estimată nu include TVA
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 apartament 2 camere, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iași, în suprafața utilă de 25,5 mp, identificat cu nr. cad. 60321-C1-U20, înscris în CF nr. 60321-C1-U20.

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 2025;
- 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

Legitimatie: 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 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

2. Clientul și utilizatorii desemnați

Client: Orașul Târgu Frumos

Utilizator desemnat: Orașul 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 proprietății imobiliare de tip rezidențial - apartament compus din 2 camere și dependințe, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iași, în suprafață utilă de 25,5 mp și balcon/logie/terasa de 0 mp, având nr. cadastral 60321-C1-U20, intabulat în Cartea Funciara nr. 60321-C1-U20, împreună cu dreptul de proprietate forțată și perpetuă asupra tuturor porțiunilor din bloc care prin natura și destinația lor sunt în folosință comună, reprezentând o cotă de 4,53% și cu dreptul de folosință asupra terenului aferent apartamentului, pe durata existenței construcției, cota indiviza de 4,53%.

Tip imobil: Proprietate imobiliară rezidențială - apartament 2 camere

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, 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 44058/07.08.2025. 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: 07.10.2024

Data raportului: 20.10.2025

Data inspecției: 07.10.2024

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspecția proprietății s-a efectuat de către Macovei Otilia (membru titular ANEVAR), în data de 07.10.2024, în prezența doamnei Musteață Maricica (reprezentant client)..

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

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

Au fost studiate documentele puse la dispoziția Evaluatorului de către Client, fără a se face verificări suplimentare asupra veridicității sau legalității datelor din cuprinsul acestora. Nu s-au inspectat părțile ascunse (nu au fost efectuate foraje, săpături sau decopertări). 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 Funciară	CF 60321-C1-U20 (nr. cerere 2656 din 12.02.2020)
Contract de vânzare cumpărare	-
Relevu	08.11.2019
Plan de amplasament și delimitare imobil	-
Autorizație de construire	-
Certificat de atestare a edificării construcției	-
Certificat de urbanism	-
Certificat de performanță energetică	-
Promisiune de vânzare-cumpărare	-
Alte documente/Nota de comanda	44058/07.08.2025

Limitări cu privire la informații sau documente: Certificat de performanță energetică.

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

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

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

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 imi 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.

- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice, la data evaluării, care să afecteze valoarea terenului (nici terenul supus evaluării, nici zona de amplasare). Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau de existența unor rapoarte care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase. Valorile estimate în prezent se bazează pe ipoteza că astfel de contaminări nu există. În cazul în care ulterior se va stabili contrariul, valorile raportate pot suferi modificări. În situația existenței unor contaminări ale terenului sau construcțiilor, ca urmare a folosirii sau amplasării unor mijloace care ar putea contamina, valoarea raportată poate suferi o diminuare corespunzătoare.

- 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, conșimțămintele, 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.

- 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 țină seama de experiența investitorilor.

- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

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

- Valoarea Proprietatii Imobiliare a fost determinata in ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si atasa nerestrictiv proprietatii imobiliare subiect, considerata ca un tot intreg.

- La data evaluarii, evaluatorului nu i s-au pus la dispozitie Certificat de performanță energetică. 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.

- Mențiuni/Diferențe între scriptic și faptic: nu este cazul.

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 2025, respectiv se supune normelor naționale ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) și verificat.

Standarde de evaluare:

SEV	IVS
Standarde generale	General standards
SEV 100 – Cadrul general al evaluării	IVS 100 – Valuation Framework
SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării	IVS 101 – Scope of Work
SEV 102 – Tipuri ale valorii	IVS 102 – Bases of Value
SEV 103 – Abordări în evaluare	IVS 103 – Valuation Approaches
SEV 104 – Informații și date de intrare	IVS 104 – Data and Inputs
SEV 105 – Modele de evaluare	IVS 105 – Valuation Models
SEV 106 – Documentare și raportare	IVS 106 – Documentation and Reporting
Standarde pentru active	Asset Standards
SEV 230 – Drepturi asupra 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 imobiliară supusă evaluării este situată în Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iași, jud. Iași în zona Petru Rareș, zonă urban – centrală a loc 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.[5] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (69,64%), cu minorități de creștini de rit vechi (5,84%) și romano-catolici (1,46%), iar pentru 22,05% nu se cunoaște apartenența confesională.

Sursă: ro.wikipedia.org

Zona în care este amplasată proprietatea imobiliară subiect este reprezentată de o **zonă mixtă**, rezidențial-comercială, ocupată preponderent de proprietăți imobiliare de tip blocuri de locuințe vechi cu regim de înălțime **P+4E** și spații comerciale de tipul clădiri independente cu regim variat de înălțime, blocurile dispun, prin destinație, de spații comerciale la parter. În zona analizată, cererea pentru astfel de proprietăți este adresată în special de către cumpărătorii investitori, aceștia realizând achiziția în vederea închirierii ulterioare, motivați fiind de profitul net pe care îl poate genera imobilul.

Drumurile în zonă sunt **asfaltate** două benzi de circulație pe sens, care au configurația și capacitatea necesară pentru deservirea în bune condiții a imobilelor adiacente, în zonă au fost amenajate locuri speciale pentru parcare a autovehiculelor.

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

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

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

Supermarket	Piață	Școală	Farmacie	Politie	Altele
Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	Da ☒ Nu ☐	

În aceasta zona se găsesc artere de circulație principale precum: E58 (Str.Cuza Vodă), Str. Petru Rareș, Str. Doctor Borș.

2. Descrierea situației juridice

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare rezidențiale de tip apartament 2 camere, identificată cu nr. cad. 60321-C1-U20, înscrisă în Cartea Funciară nr. 60321-C1-U20.

Adresă: Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iași

Proprietatea imobiliară descrisă mai sus este deținută de către Orașul Târgu Frumos, cota 1/1 în baza HCL 47893 din 31.10.2019.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22311 / 01/11/2019		
Act Administrativ nr. HCL 47893, din 31/10/2019 emis de ORAS TG. FRUMOS (Identificare imobil în inventarul domeniului privat); Act Administrativ nr. 62, din 31/03/2016 emis de ORAS TG. FRUMOS;		
BI	Intabulare. drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
	1) ORASUL TARGU FRUMOS, CIF:4541068, domeniul privat	

Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 2656 din data de 12.02.2020 asupra proprietății imobiliare nu sunt înscrise sarcini. În procesul evaluării am luat în considerare proprietatea imobiliară în ipoteza dreptului deplin și liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI.

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

3. Descrierea amplasamentului și terenului

Identificare	Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iași. La data inspecției în teren identificarea s-a realizat pe baza adresei poștale și indicațiilor clientului.
Acces	Accesul la proprietate se realizează din drum public asfaltat- Str. Petru Rareș
Utilități	Proprietatea imobiliară dispune de energie electrică, apă, gaz, canalizare
Suprafață teren	Cota de 4.53%
Topografie	Conform inspecției în teren, terenul are formă regulată și este plan. Terenul este intravilan și are următoarea categorie de folosință: curți construcții
Împrejurimi	La data inspecției, terenul nu era împrejmuit
Plan de amplasament	-

4. Descrierea construcțiilor

Tip imobil	apartament 2 camere în suprafață utilă de 25,5 mp, amplasat în bloc cu regim de înălțime P+4E, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iași. Finisaje: medii Compartimentare: semidecomandat Grad confort: III Anul construirii: 1970 (conform documentației atasate și informațiilor obținute cu ocazia inspecției). Anul ultimei renovări: după 2000 (conform informațiilor obținute cu ocazia inspecției).
------------	---

	Conform listei clădirilor de locuit expertizate tehnic (sursa: http://www.mdrap.ro) blocul în care este situat apartamentul subiect nu are risc seismic. Riscuri legate de mediu: - proprietatea este conforma cu reglementările de mediu: DA - riscuri fizice care pot afecta proprietatea: NU
Descriere părți principale construcție	Infrastructura: fundație din beton armat Suprastructura: caramida Închideri perimetrale și compartimentări: caramida Acoperiș: tip terasă necirculabilă și învelitoare din tablă Finisaje exterioare: tencuieli structural decorative Tâmplărie exterioare: PVC cu geam termopan Ușa acces: metalică
Finisaje interioare:	Pardoseli: parchet laminat în toate încăperile, excepție făcând baia care dispune de gresie Pereții și tavanele: În bucătărie și baie pereții sunt zugraviti cu var lavabil și placați cu faianță, în zona de lucru, iar în restul încăperilor pereții sunt fie zugraviti cu var lavabil, fie placați cu tapet. Tâmplăria interioară: MDF
Stare generală	Medie
Branșamente	Construcția este branșată la energie electrică, apă, gaz, canalizare
Instalații	La data inspecției, construcția dispune de instalații electrice, sanitare și termice. Încălzirea se realizează cu ajutorul caloriferelor din oțel conectate la centrala termică pe gaz.
Suprafețe	suprafața utilă: 25,5 mp
Mențiuni/Diferențe între scriptic și faptic	nu este cazul.

5. Componente asociate

Nu este cazul.

6. 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).

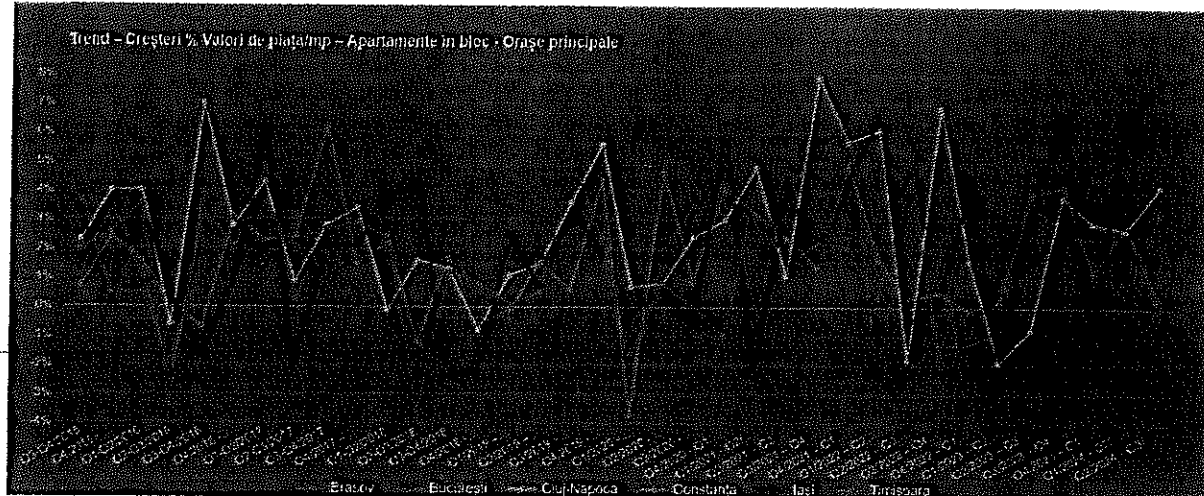
Piața rezidențială din România a fost marcată, în ultima perioadă, de o serie de tendințe care și-au pus amprenta asupra evoluției sale. Putem observa, astfel, un interes în creștere atât pentru achiziția de locuințe, cât și pentru închirierea caselor și apartamentelor, în paralel cu o scădere puternică a ofertei pe ambele segmente ale pieței. Am intrat, totodată, în 2025 cu prețuri mai mari și am putut observa deja o revenire a numărului de tranzacții realizate prin credit.

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 politică monetară: Banca Națională a României (BNR) a redus treptat dobânda de politică monetară începând cu trimestrul IV 2024, situând-o în jurul valorii de 4,5% la începutul anului 2025. Aceasta a dus la scăderea ratelor lunare pentru

creditele ipotecare, stimulând cererea din partea cumpărătorilor individuali. Cu toate acestea, accesul la finanțare rămâne condiționat de prudența instituțiilor bancare, mai ales pentru categorii socio-economice cu venituri incerte. 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.



Sursa: <https://www.anevar.ro/p/informatii-din-piata/informatii-statistice-anevar/indicele-imobiliar-anevar>

Cluj-Napoca continuă să domine clasamentul național al celor mai scumpe orașe din țară pentru cumpărători. Cei interesați de achiziția unei locuințe în Cluj-Napoca plătesc prețuri cu aproape 20% mai mari acum decât în urmă cu doi ani.

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 precum: specificul zonei (mixtă rezidențial-comercială), tipul proprietății (piața specifică pentru proprietatea ce face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a imobilelor de tip apartament 2 camere, amplasate în blocuri de locuințe colective), dimensiunea proprietății imobiliare (apartament 2 camere cu suprafață cuprinsă între 25 mp și 45 mp) și aria pieței (zona Petru Rareș, zonă urban – centrală a loc Târgu Frumos. De asemenea, am analizat și aspecte legate de situația economică a localității, populația acesteia, tendințele din ultimii ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru proprietățile de acest tip.

Din analiza de piață efectuată pe segmentul apartament 2 camere din zona Petru Rareș, zonă urban – centrală a loc Târgu Frumos, s-a constatat faptul că numărul imobilelor oferite spre vânzare este unul mediu..

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este reprezentată de proprietățile imobiliare de tip rezidențial – apartament 2 camere, amplasate în blocuri de locuințe colective, cu suprafețe cuprinse între 25 mp și 45 mp, situate în zona Petru Rareș, zonă urban – centrală a loc Târgu Frumos.

3. Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți imobiliare rezidențiale din zona analizată s-a observat a fi formată din familii cu vârste medii și cu un nivel de venituri medii, 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 ridicat al veniturilor medii ale 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.

Trendul din punct de vedere imobiliar constă în faptul că, piața vânzărilor este mai activă decât piața închirierilor, lucru observat și din ofertele de vânzare și închiriere disponibile pe piață la momentul actual.

4. Analiza ofertei

În zona considerată și pentru segmentul de proprietăți de tipul celei analizate se remarcă o activitate medie de dezvoltare imobiliară. În acest context, pe piață sunt listate oferte de proprietăți similare la vânzare în număr mediu. Menționăm că majoritatea construcțiilor existente în zonă sunt construite înainte de anul 2000 și respectă standardele și normativele în construcții specifice perioadei respective, motiv pentru care concurența pentru proprietatea considerată poate fi apreciată ca medie.

Din ofertele disponibile la momentul actual pe piață, în ceea ce privește prețul pentru un apartament 2 camere, acesta variază în funcție de localizare, suprafața utilă/construită, compartimentare, etaj, loc de parcare/boxă, anul edificării sau finisajele imobilului. Astfel, zona analizată este reprezentată de o zonă în dezvoltare, prețurile de tranzacționare al locuințelor situându-se în intervalul 950-1280 euro/mp/su. Proprietățile imobiliare rezidențiale de tipul celei analizate sunt expuse pe piață între 3 luni și 6 de luni, puterea de cumpărare a potențialilor cumpărători fiind constantă. În acest context apreciem concurența pentru proprietatea analizată ca fiind moderată. Au fost identificate mai multe oferte la vânzare. În realizarea misiunii de evaluare am selectat cele mai relevante oferte ce se vor regăsi în grila de piață.

Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agentii imobiliari și a studiilor de specialitate, marja de negociere estimată pentru imobilele de tip rezidențial din zona analizată scoase la vânzare/ este în medie de 5% și poate ajunge până la maxim 7%.

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

Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celei analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciez că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale constructive și de localizare prezintă un grad mare de absorbție. Din discuțiile avute cu participanții din piață, estimez că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 3-6 luni.

Nr. Crt.	Localizare	Finisaje	An PIF	Compartimentare	Etaaj	Oferta vanzare (Euro)	Mobila (Euro)	Suprafata utila (mp)	Oferta vanzare (Euro/mp)
0	Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iași	medii	1977-1990	semidecomandat	1/P+4E	-	-	25,5	-
1	Loc. Târgu Frumos, zona Petru Rareș	medii	1977-1990	decomandat	P/P+4E	45.000	nemobilat	40	1125
2	Loc. Târgu Frumos, zona Petru Rareș	medii-inferioare	1997	decomandat	4/P+4E	43.000	nemobilat	45	955
3	Loc. Târgu Frumos, zona Petru Rareș	medii	1977-1990	decomandat	P/P+4E	32.000	nemobilat	25	1280
4	Loc. Târgu Frumos, zona Esplanada	bune	1977-1990	decomandat	3/P+4E	79.000	nemobilat	65	1215
6	Loc. Târgu Frumos, zona Petru Rareș	medii	1998	decomandat	2/P+4E	70.000	nemobilat	62,9	1113
7	Loc. Târgu Frumos, zona Petru Rareș	medii	1999	decomandat	2/P+4E	70.000	mobilat	68	1029
8	Loc. Târgu Frumos, zona Pictor Theodor Neculută	inferioare	1980	decomandat	1/P+4E	62.000	nemobilat	63,54	976
	Superior								1.280
	Media								1099
	Inferior								955

Concluzii

Oferta de proprietăți similar - În stagnare

Echilibrul pieței - Echilibru relativ

Plaja de valori ofertate spre vânzare pentru proprietăți similar: 950-1280 euro/mp/su

Marje de negociere pentru proprietăți similare ofertate spre vânzare: 5 - 7%

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 2025, 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 buna utilizare trebuie privita din urmatoarele doua perspective:

- Cea mai bună utilizare a terenului liber sau 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. Ținând cont de toate aspectele prezentate anterior (caracteristici fizice, juridice și economice) ale proprietăți imobiliare de tip apartament amplasat în bloc de locuințe colective, întregul amplasament se afla în cea mai bună utilizare.

- Cea mai buna utilizare a proprietății ca fiind construită.

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

Tabelul 1 - Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Utilizare analizată rezonabilă	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
rezidențial	da	da	da	da

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

- Posibilă fizic. Caracteristicile constructive, nivelul la care este situat în cadrul clădirii, dimensiunea și compartimentarea imobilului sunt coerente cu utilizarea sa rezidențială, o eventual utilizare alternativă implicând costuri importante de reconversie.
- Permisă legal. Potrivit documentației cadastrale, imobilul este destinat a avea utilizare rezidențială, aceasta fiind singura utilizare admisă din punct de vedere legal.
- Fezabilă financiar. Aplicarea secvențială a criteriilor anterioare a demonstrat că utilizarea rezidențială este singura admisă. În capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează și că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.
- Maxim productivă. Așadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea rezidențială, care corespunde utilizării sale actuale.

Având în vedere cele prezentate anterior, dimensiunea proprietății imobiliare, cât și specificul zonei din care face parte proprietatea evaluată (zonă mixtă rezidențial-comercială), opinia mea este că proprietatea imobiliară se află deja în CMBU. Utilizarea actuală (proprietate imobiliară rezidențială - apartament 2 camere) îndeplinește toate cele 4 criterii care definesc CMBU și este coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

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 abordarea prin piață. Nu am considerat relevantă abordarea prin cost în cazul acestei proprietăți deoarece proprietatea deține teren în cotă indiviză, ceea ce face dificilă și imprecisă estimarea valorii de piață prin această abordare.

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 (2025) 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.

Terenul subiect este deținut în cota indiviza, acesta este ocupat parțial de construcția în care se află proprietatea imobiliară subiect, în concluzie nu este cazul evaluării.

Teren atribuit în folosință (conform CF) este de 4,53% cota parte.

3. Abordarea prin piață

Premisa majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile/ofertele unor proprietăți competitive și comparabile. Aceasta abordare utilizează analiza pieței în vederea identificării de tranzacții ale unor proprietăți similare și comparării acestora cu subiectul de evaluat. Astfel, valorile și informațiile referitoare la tranzacțiile și ofertele de imobile similare sunt analizate, comparate și ajustate în funcție de asemănări și diferențieri.

Potrivit GEV 630, prin informații despre prețurile bunurilor comparabile se înțeleg informații privind prețurile activelor similare care au fost tranzacționate, sau oferite spre vânzare pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată.

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, având ca obiect bunuri imobile comparabile, este conformă cu prezentele Standarde de Evaluare.

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/oferte comparabile, reflectă superioritatea sau inferioritatea proprietății comparabile, având în vedere elementele de comparație.

Elementele de comparație care determină diferențele dintre prețurile proprietăților imobiliare comparabile sunt cele specifice tranzacționării, și anume drepturile de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de vânzare, cheltuieli necesare imediat după cumpărare, condiții de piață, și cele care reprezintă caracteristicile specifice ale proprietății, respectiv localizare, suprafață utilă, anul construcției, calitatea finisajelor, sistem de încălzire, elemente non-imobiliare, etajul, vadul comercial, vitrina etc.

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/ofertele 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.

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă evaluatorul trebuie să țină cont de intervalul de valori rezultate, numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută, totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică, alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile, orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de proprietăți similare din zona studiată existente în paginile de web ale diferitelor firme imobiliare și a site-urilor cu anunțuri tip 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 acest raport de evaluare tehnicile cantitative folosite pentru estimarea ajustărilor sunt analiza pe perechi de date, analiza datelor secundare.

Pentru proprietatea imobiliară subiect unitatea de comparație este **prețul pe metru părat arie utilă**.

Element de comparație	Subiect	Proprietati comparabile		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de oferta/vanzare (EURO)		45.000 €	43.000 €	32.000 €
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Condiții de piața	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Localizare	Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iași	Loc. Târgu Frumos, zona Petru Rareș	Loc. Târgu Frumos, zona Petru Rareș	Loc. Târgu Frumos, zona Petru Rareș
Vechime/An PIF	1970	1970-1990	1997	1970-1990
Etaj	P/P+4E	P/P+4E	4/P+4E	P/P+4E
Compartimentare	semidecomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Finisaje	medii	medii	medii-inferioare	medii
Sistem de incalzire	CT proprie pe gaz	CT proprie pe gaz	CT proprie pe gaz	CT proprie pe gaz
Suprafata utila (mp)	25,50	40,00	45,00	25,00
Numar camere	2	2	2	1

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

Balcoane/logii/terase (mp)	nu este cazul	da	da	da
Suprafata Balcoane/logii/terase (mp)	0	4	4	4

Ajustările luate în considerare au fost următoarele:

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ, METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Element de comparatie	Subiect	Proprietăți comparabile		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Preț de oferta/vanzare (EURO)		45.000	43.000	32.000
Vanzare mobilat/nemobilat/partial mobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat	nemobilat
Ajustare (euro)		0	0	0
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Dotări suplimentare (boxa; loc de parcare supraterean; loc de parcare subteran)	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
Ajustare euro - boxa	nu este cazul	0	0	0
Ajustare euro - loc de parcare supraterean	nu este cazul	0	0	0
Ajustare euro - loc de parcare subteran/garaj	nu este cazul	0	0	0
Pret ajustat (euro)		45.000	43.000	32.000
Euro/mp oferta		1.125	956	1.280
Marja negociere (%)		-7%	-7%	-7%
Valoare ajustare (EURO)		-3.150	-3.010	-2.240
Pret ajustat (euro)		41.850	39.990	29.760
Ajustari specifice tranzactiei				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (euro)		41.850	39.990	29.760
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (euro)		41.850	39.990	29.760
Condiții de vanzare	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (euro)		41.850	39.990	29.760
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (euro)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (euro)		41.850	39.990	29.760
Condiții de piata	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO)		0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		41.850	39.990	29.760
Ajustari specifice proprietatii				
Localizare	Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et.	Loc. Târgu Frumos, zona Petru Rareș	Loc. Târgu Frumos, zona Petru Rareș	Loc. Târgu Frumos, zona Petru Rareș

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

	parter, Ap. 1, Jud. Iași			
Zona	centrala	similară	similară	similară
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (euro)		41.850	39.990	29.760
Vechime/An PIF	1970	1970-1990	1997	1970-1990
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (euro)		41.850	39.990	29.760
Etaaj	P/P+4E	P/P+4E	4/P+4E	P/P+4E
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Pret ajustat (euro)		41.850	39.990	29.760
Compartimentare	semidecomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Ajustare (euro)		-2.100	-2.000	-1.500
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Pret ajustat (euro)		39.750	37.990	28.260
Finisaje	medii	medii	medii-inferioare	medii
Ajustare unitara (euro/mp)		0	50	0
Ajustare (euro)		0	2.250	0
Ajustare (%)		0%	6%	0%
Pret ajustat (euro)		39.750	40.240	28.260
Sistem de incalzire	CT proprie pe gaz	CT proprie pe gaz	CT proprie pe gaz	CT proprie pe gaz
Ajustare (euro)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (euro)		39.750	40.240	28.260
Suprafata utila (mp)	25,50	40,00	45,00	25,00
Numar camere	2	2	2	1
S-a utilizat un cost unitar mediu de euro/mp		994	894	1.130
Ajustare (euro)		-11.520	-13.920	600
Ajustare (%)		-27,5%	-34,8%	2,0%
Pret ajustat (euro)		28.200	26.300	28.900
Balcoane/logii/terase (mp)	nu este cazul	da	da	da
Suprafata Balcoane/logii/terase (mp)	0	4	4	4
Euro/mp		350	350	350
Ajustare (euro)		-1.400	-1.400	-1.400
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Pret ajustat (euro)		27.000	25.000	28.000
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-15.020	-15.070	-2.300
Ajustare totală netă (EURO)		-15.020	-15.070	-2.300
Ajustare totală netă (%)		-36%	-38%	-8%
Ajustare totală brută (EURO)		15.020	19.570	3.500
Ajustare totală brută (%)		36%	49%	12%
Pret ajustat (EURO)		27.000	25.000	27.000
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3

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

VALOARE ESTIMATA (EURO)	27.000 €		
* cea mai mica ajustare totala bruta in valoare absoluta s-a a efectuat pentru:		Comparabila 3	12%

Valoare de piata a	27.000 €	echivalent a	137.392 lei
Euro/mp/su	1.059 €	echivalent a	5.388 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)

Vanzare mobilat/nemobilat/partial mobilat

Ajustarea este aplicata prin scaderea valorii elementelor non-imobiliare (mobilierului si/sau echipamentelor) din pretul de oferta, pentru a nu fi realizate ajustari ulterioare si asupra acestor componente. Valoarea componentelor a fost stabilită pe baza informațiilor primite de la văzatori și verificării pieței specifice.

Preț de oferta/vanzare (EURO)

Ca urmare a discuțiilor purtate cu ofertanții de proprietăți similare din zona studiată, respectiv cu agenții care intermediază vânzarea proprietăților în cauză și proprietari, am aplicat o ajustare negativa de pentru comparabilele 1, 2, 3 și 4 (oferte), reprezentand marja de negociere.

-7%

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 piata si cele inchiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata de piata a inchirierii afecteaza aceste ajustari. Nu s-au aplicat ajustari, 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 plăți integrală în numerar. Ajustările sunt facute pentru situații în care cumparatorul obține din partea vânzătorului o finanțare sub piață/in rate etc. și trebuiesc facute calcule de echivalență cash. Nu au fost necesare ajustari.

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 ajustari.

Cheltuieli necesare imediat după cumparare

Cheltuieli necesare imediat după cumparare - 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 si verificarea pietei specifice.

Condiții de piață

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 ajustari deoarece ofertele selectate sunt valabile la data evaluării.

Localizare

Ajustarea pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate (în cadrul cartierului, a zonei sau a altor amplasamente în care se găsesc imobile cu caracteristici și cotații de preț asemnatoare). Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; ex.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale etc. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Ajustarea este recunoscuta în piață de catre participanți.

	Zona	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)	zona (similara/superioara/inferioara)
Proprietatea subiect	centrala			
Comparabila 1	similară	0%	0 €	similar
Comparabila 2	similară	0%	0 €	similar
Comparabila 3	similară	0%	0 €	similar

Vechime/An PIF

Întreținerea și vechimea proprietății imobiliare subiect afectează starea acesteia. Ajustările au fost estimate în urma analizei de piață privind influența vârstei construcției asupra prețului proprietății, ținând cont de cât ar recunoaște un cumpărător tipic ca diferență în prețul plătit față de un imobil ce are o vârstă diferită. Ajustarea este recunoscuta în piață de către participanți.

		Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)	
Proprietatea subiect	1970			
Comparabila 1	1970-1990	0 €	0	similar
Comparabila 2	1997	0 €	0	similar
Comparabila 3	1970-1990	0 €	0	similar

Etaaj

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

In general piața recunoaște diferențe între apartamentele situate la parter/ultimul etaj și etajele intermediare. Conform participanților de pe piață: comparabilele situate la parter și ultimul etaj sunt ajustate cu 5%/10% dacă proprietatea subiect este situată la etaj intermediar. Dacă proprietatea subiect este situată la parter sau ultimul etaj și comparabilele sunt situate la etaj intermediar acestea sunt ajustate cu -5%/-10%. Dacă proprietatea subiect este situată la același etaj (parter/etaj intermediar/ultimul etaj) cu proprietățile comparabile ajustarea este 0%.				
Proprietatea subiect	P/P+4E	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)	
Comparabila 1	P/P+4E	0%	0	similar
Comparabila 2	4/P+4E	0%	0	similar
Comparabila 3	P/P+4E	0%	0	similar
Compartimentare				
Din analiza pieței specifice a rezultat că prețurile de pe piață ale apartamentelor sunt influențate de compartimentarea interioară. Au fost aplicate ajustări pentru tipul de compartimentare al apartamentului (semidecomandat / decomandat). Au fost estimate următoarele ajustări: decomandat/decomandat - ajustare 0%; decomandat/semidecomandat: +/-5%.				
Proprietatea subiect	semidecomandat	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)	
Comparabila 1	decomandat	-5%	-2.100	superior
Comparabila 2	decomandat	-5%	-2.000	superior
Comparabila 3	decomandat	-5%	-1.500	superior
Finisaje				
Această ajustare trebuie estimată în baza datelor de piață și este recomandat să fie estimată inițial în valoare absolută, iar ulterior transformată procentual. Dacă piața recunoaște, un element de referință în estimări ar putea fi și valoarea de cost estimată din piață sau din cataloage. Această ajustare nu este întotdeauna neapărat egală cu costul. Ajustările reprezintă cheltuielile necesare pentru aducerea la același nivel al finisajelor comparabilei cu a proprietății imobiliare subiect.				
Proprietatea subiect	medii	Ajustare unitara (euro/mp)	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	medii	0	0%	0
Comparabila 2	medii-inferioare	50	6%	2.250
Comparabila 3	medii	0	0%	0
Sistem de incalzire				
In urma analizei de piata s-a estimata ca aportul valoric pe care il aduce centrala termica proprie intr-un apartament similar este de cca. 1500/2000 euro (valoare estimată din analiza datelor secundare). Ajustarea este recunoscuta în piață de catre participantii.				
Proprietatea subiect	CT proprie pe gaz	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)	
Comparabila 1	CT proprie pe gaz	0%	0	similar
Comparabila 2	CT proprie pe gaz	0%	0	similar
Comparabila 3	CT proprie pe gaz	0%	0	similar
Suprafata utila (mp)				
S-au facut ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafetele utile. S-a calculat diferenta de metri pătrați între comparabile și subiect.				
Proprietatea subiect	25,50	cost unitar euro/mp/su	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	40,00	994	-27,5%	-11.520
Comparabila 2	45,00	894	-34,8%	-13.920
Comparabila 3	25,00	1.130	2,0%	600
Balcoane/logii/terase (mp)				
S-a aplicat o ajustare de (euro/mp)				350
pentru diferența data de balcon/terasa dintre proprietatea subiect și comparabile. Ajustarea este recunoscuta în piață de catre participantii.				
Proprietatea subiect	nu este cazul	0,00	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	da	4,00	-5%	-1.400
Comparabila 2	da	4,00	-5%	-1.400
Comparabila 3	da	4,00	-5%	-1.400

Valoare de piață: 27.000 EURO

Valoarea estimată nu include TVA

4. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului;
- fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda capitalizării directe

În cazul de față, am utilizat metoda bazată pe capitalizarea veniturilor. Aceasta presupune că un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, proprietatea are o valoare de randament.

Valoarea de randament a proprietății imobiliare a fost determinată prin metoda capitalizării directe. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea proprietății.

În cadrul evaluării trebuie determinată mărimea fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere).

În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea VBr s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din exploatarea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chiriaș.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia un venit brut se transforma în capital, respectiv valoare a investiției, indiferent de forma în care aceasta este realizată (în cazul analizat plasament în domeniul imobiliar). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit brut în capital se face numai în cazul în care venitul brut este de forma unei anuități (mărimi egale anuale).

nu a fost aplicata*

5. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii estimate a terenului la data evaluării.

Abordarea prin cost presupune că terenul (ca fiind liber) și construcțiile să fie evaluate separat la care se adaugă, dacă este cazul, profitul antreprenorului imobiliar.

Estimarea costului de înlocuire a clădirii se face prin stabilirea costului prezent (de înlocuire) din care se deduc o serie de elemente de depreciere: fizică, funcțională și economică. Costul de înlocuire se determină prin aplicarea metodologiei de evaluare rapidă, caz particular al metodei costurilor segregate, ceea ce presupune folosirea catalogului de Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire, Clădiri industriale, comerciale și agricole, Construcții speciale, editura IROVAL București 2012, autor Corneliu Schiopu și a indicilor de actualizare a costurilor 2024-2025

a) **Deprecierea fizică** reprezintă pierderea de utilitate ca rezultat al uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu. Pentru construcție deprecierea fizică a fost estimată prin raportul dintre durata de viață și vârsta efectivă. Construcția a fost edificată în anul 1970.

Deprecierea fizică poate fi:

- recuperabilă (reparații neefectuate la timp).
- nerecuperabilă – elemente cu viață scurtă.
- nerecuperabilă – elemente cu viață lungă.

b) **Deprecierea funcțională** constă în pierderea de valoare datorată progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau instalațiilor și echipamentelor atașate. Deprecierea (neadecvarea) funcțională, ce poate fi:

- recuperabilă.
- nerecuperabilă.

c) **Deprecierea economică** consta în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, infrastructura, distanța față de zonele importante din oraș, lipsa unui mijloc de transport în comun eficient forțând proprietarii să fie dependenți de autovehiculul personal și tipul de acces (din drum secundar-cale de acces pietruită). Deprecierea externă a fost estimată prin metoda alocarea deprecierei preluate de pe piață. Am identificat comparabile similare cu proprietatea subiect, afectate de aceeași factori ca și subiectul. Am estimat costul de înlocuire al construcției comparabile cea mai asemănătoare cu subiectul, apoi din prețul de ofertă a fost dedusă valoarea de piață a terenului, obținând astfel contribuția construcției la valoarea de piață a proprietății imobiliare respective. Diferența dintre costul de nou și contribuția construcției la valoarea de piață reprezintă deprecierea totală. Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de înlocuire – (Depreciere fizică + Depreciere funcțională și economică).

Astfel, opinăm că valoarea de piață a imobilului analizat obținută prin capitalizarea veniturilor este de:

nu a fost aplicata*

VIII. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

1. Sinteza rezultatelor metodelor aplicate

Abordarea prin piață	27.000 EURO
Abordarea prin venit	nu a fost aplicată* EURO
Abordarea prin cost	nu a fost aplicată* EURO

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

Criterii	Abordarea prin piață	Abordarea prin venit
Credibilitatea	+	+
Relevanța	+	+
Adecvarea 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:

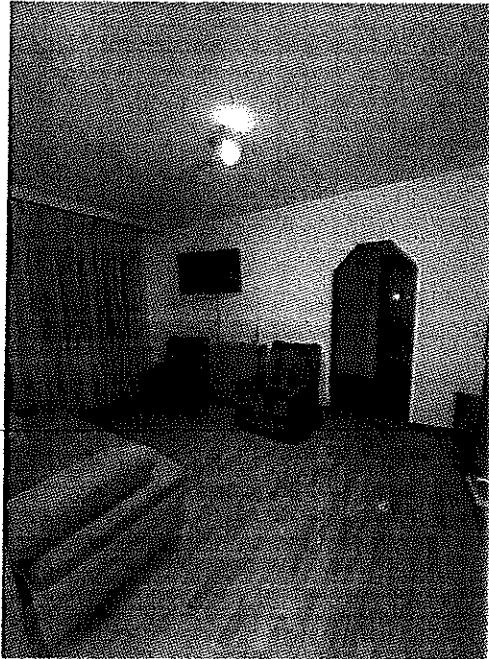
27.000 EURO (137.392 LEI)
Valoarea estimată nu include TVA

Anexa 1 - Informații de piață utilizate

Oferte vânzare apartamente

Comparabila 1

<https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-2-camere-IDjOdVr.html>



PRIVAT ⓘ



Daniela

Pe OLX din septembrie 2025

Activ pe 14 septembrie 2025

Trimite mesaj

☎ 078 732 2326

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Targu Frumos

Iasi



Vezi locația pe hartă

Postat 14 septembrie 2025



Apartament 2 Camere

45 000 € Prețul e negociabil

Persoana fizica

Compartimentare: Decomandat

Suprafata utila: 40 m²

An constructie: inainte de 1977

Etaj: Parter

DESCRIERE

De vânzare apartament 2 camere – Targu Frumos Str. Petru Rareș, bloc G1-2 Scara A

Apartament decomandat, 40 mp, situat la parter, într-o zonă liniștită și accesibilă. Compartimentare eficientă, camere luminoase .

45.000 € negociabil

2 camere

40 mp utili

Decomandat

Parter – acces facil

Mai multe detalii la nr de telefon

ID: 292720379

Vizualizări: 280

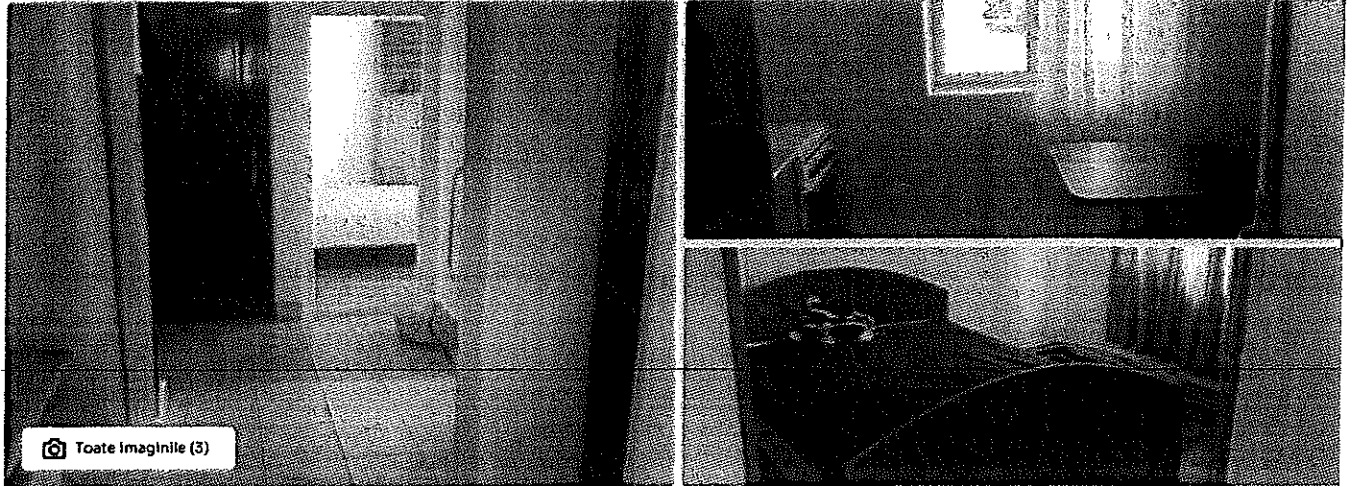


Ra

Ofertă confirmată la data evaluării

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-IDE6bB>



Toate imaginile (3)

Apartament 2 camere

43 000 € 878 €/m²

Publicitate



Calculează rata lunară



Targu Frumos, Iasi



Elena

0721 061 303

Îți legătura cu autorul?

Salvează anunțul pentru a monitoriza modificările de preț și nota progresul conversației.

Suprafață utilă:	49 m ²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	fără informații
Etaj:	4
Chirie:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

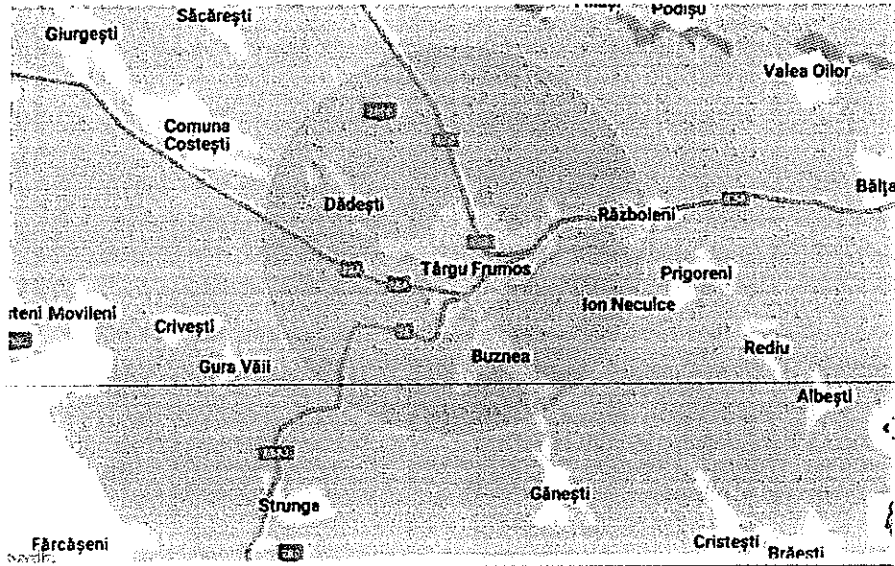
Clădire și materiale

Anul construcției: 1997

Descriere

Vand apartament 2 camere etajul 4,
cu acoperis, spatiu de depozitare, zona f buna.

ID: 9556903



Ofertă confirmată la data evaluării

Comparabila 3

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/garsoniera/anunt/garsoniera-centru-targu-frumos/468ig3i5fi25744829474d031gg90771.html>

Garsoniera centru targu frumos

32 000 EUR

1280 EUR/m²

Valabil din 9/21/2025 12 18 20 PM

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



Gelu

Vezi toate anunțurile

0742173961

Contactează vânzătorul

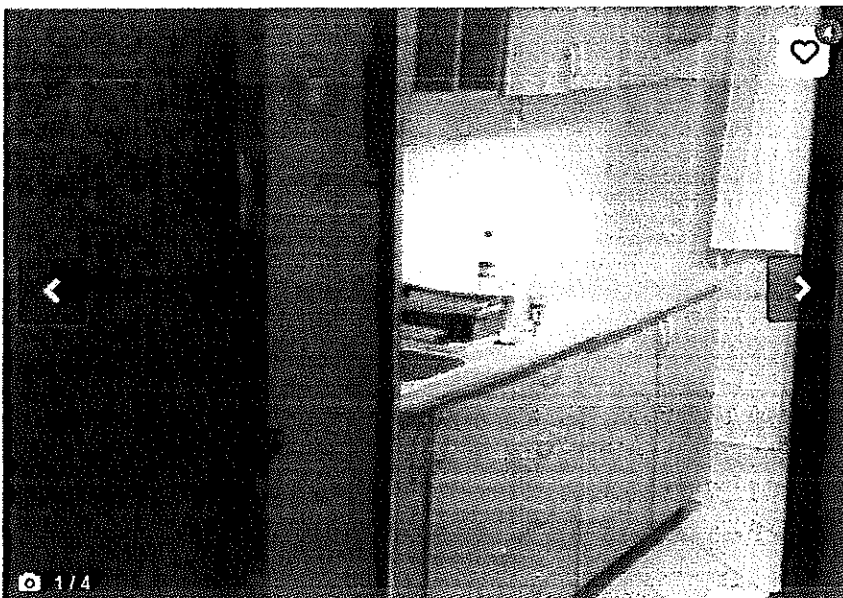
Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Distribuie anunțul pe



Suprafata utila 25 m²
Numar camere 1 camera

Descriere

Vand garsoniera centru targu situata la parter alcatuita din o camera si o baie o pot inchiria ca spatiu comercial pt o activitate tip Agentie sau un studio notar,avocat etc nu se inchiriaza la nici un tip de familie doar pt spatiu comercial sau daca nu vanzare 32000 .Pentru mai multe informatii contactati la nr tel Gelu .

ID anunț: 1612791431

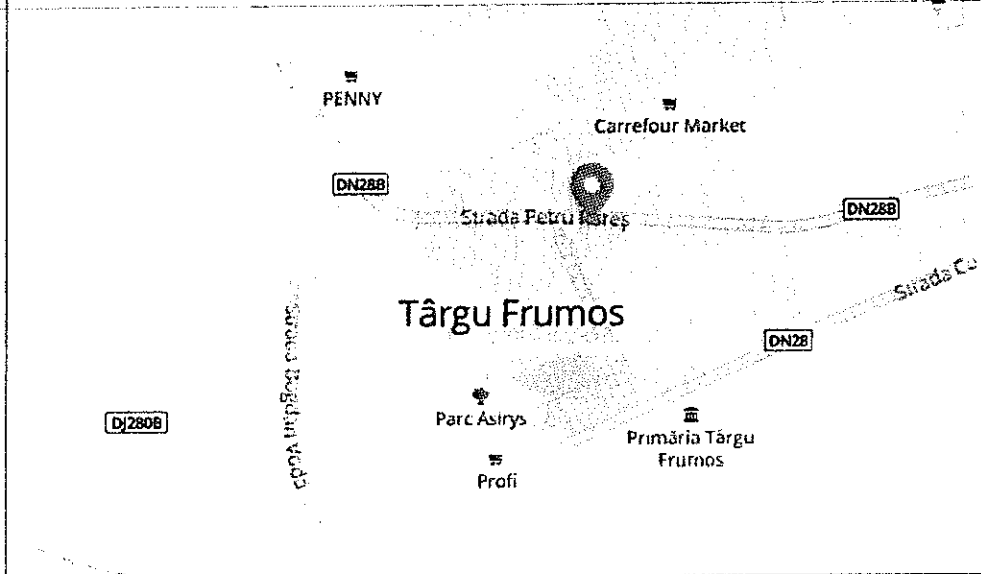
📍 Vizualizări: 1939

☐ Restaurante ☐ Spitale ☐ Învățământ ☐ Supermarket

+

-

▲



Ofertă confirmată la data evaluării

Alte oferte

Comparabila 4

<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-inchiriat/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/vand-apartament-3-camere-central-esplanada-nou/g36f236f97607324dd55g566i7130iif.html>

Vând apartament 3 camere central
esplanada nou

79 000 EUR
negociabil

☎ Telefon validat



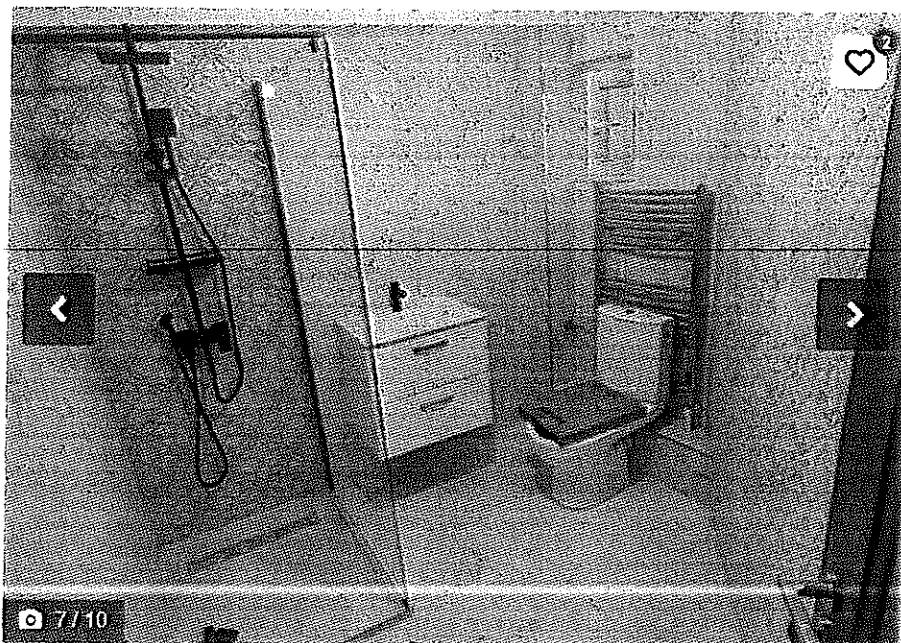
Adrian

Vezi toate anunțurile

0744242212

📍 Iasi, Targu Frumos 🗺️ Vezi pe hartă

Valabil din 7/28/2025 3:26:44 PM



Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

🔗 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Suprafata utila 65 m²

Numar camere 3 camere

Descriere

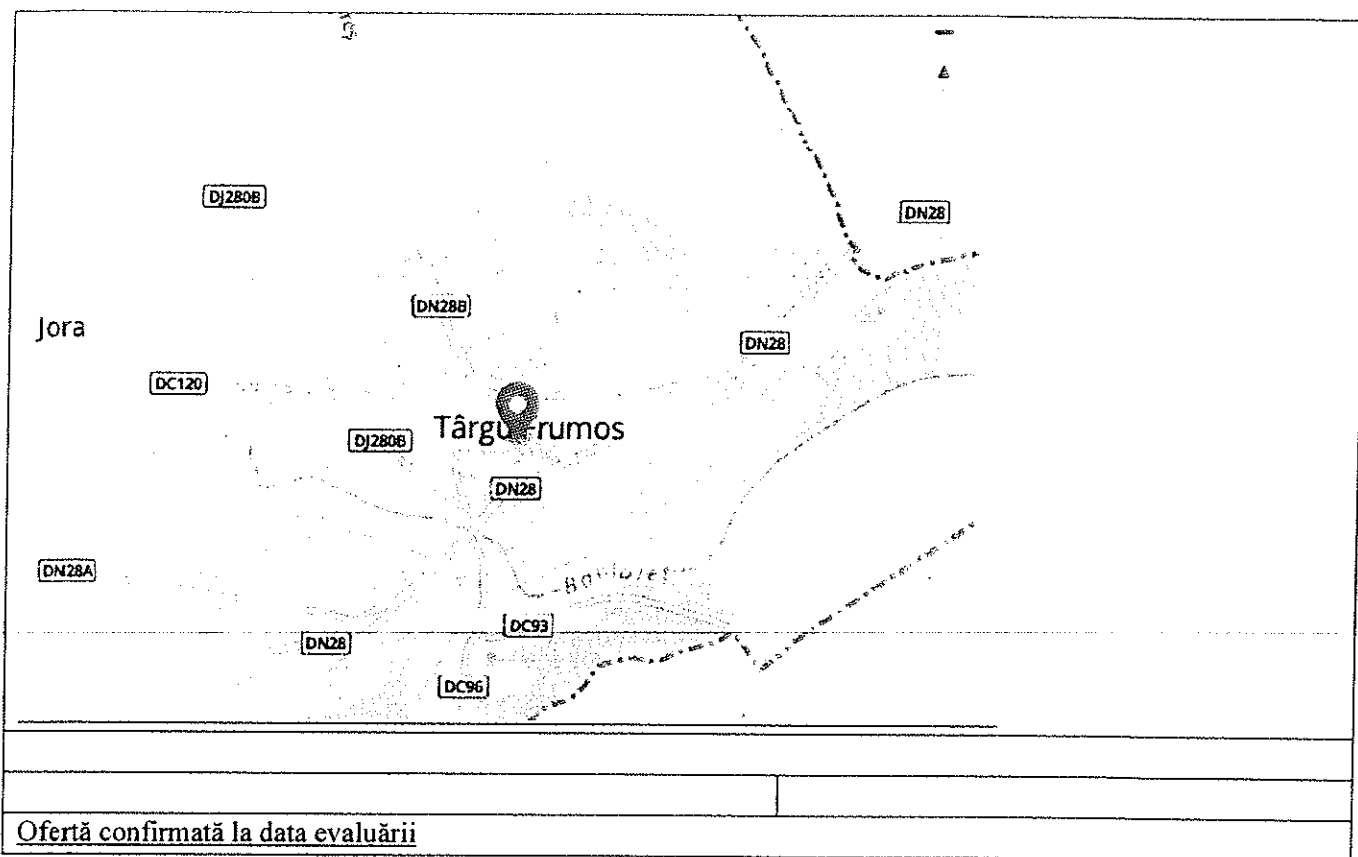
Vand apartament cu 3 camere et 3 , 2 balcoane ,orientare sud vest , foarte calduros,
scara cu 2 intrari, zona liniștită fara trafic, deasupra la Buzzy **esplanada** , nou renovat

ID anunț: 1737527878

🔍 Vezi detalii pe romimo.ro

👁️ Vizualizări: 376

📄 Raportează



Ofertă confirmată la data evaluării

Comparabila 5

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/apartament-3-camere-in-targu-frumos/gf75594i8die753f1706546h771g7539.html>

Apartament 3 camere in Targu Frumos

65 000 EUR
878 EUR/m²

1 loc, Targu Frumos [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/21/2025 8 26.09 Piv

☎ Telefon validat



Lucian Bivol

Vezi toate anunțurile

0746422040

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe

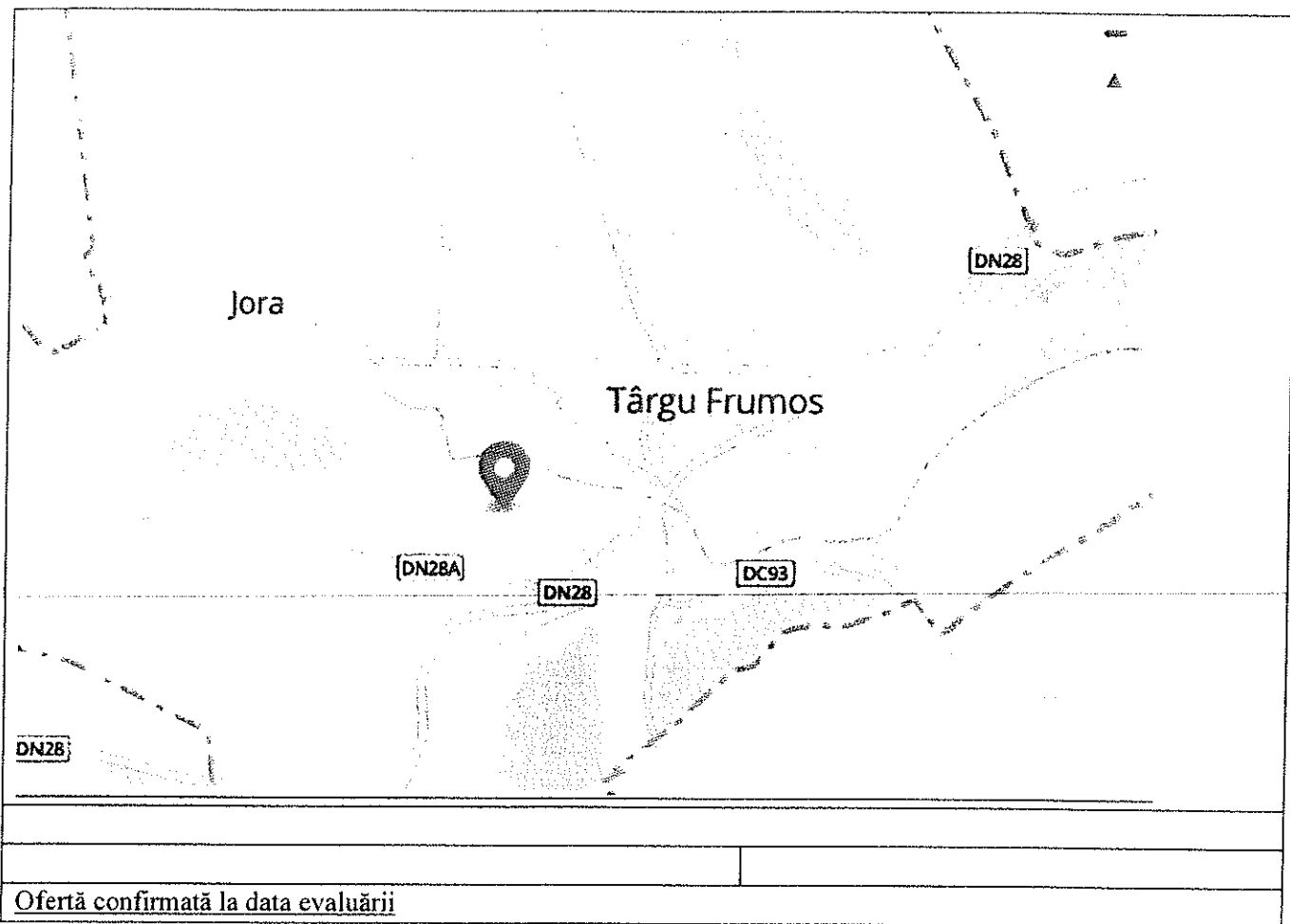


MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Suprafata utila	74 m ²
Numar camere	3 camere
Numar bai	1
Etaj	etaj 4
Compartimentare	decomandat
Anul constructiei	1997
Numar niveluri	5
Structura de rezistenta	beton
Numar bucatarii	1
Numar balcoane	2
Amenajare strazi	Asfaltate
Utilitati generale	Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz
Sistem incalzire	Centrala proprie
Acces internet	Cablu
Stare interior	Buna
Ferestre cu geam termopan	Aluminiu, Lemn, PVC
Usa intrare	Metal
Izolatii termice	Interior
Podele	Gresie, Parchet

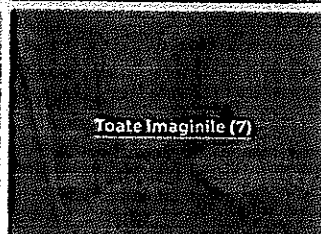
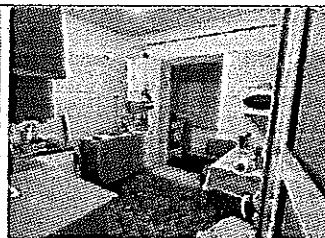
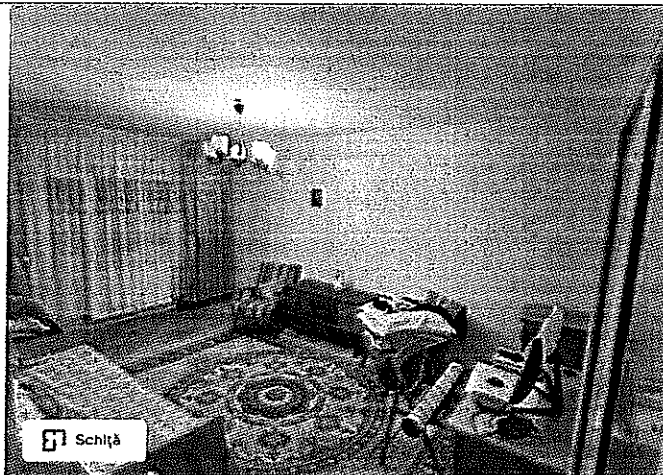
Vand apartament 3 camere, suprafata totala 82 mp, etaj 4 din 5, pod cu intrare separata de pe casa scarii cu posibilitate de mansardare, doua balcoane, zona **Valcuta** contract apa-canal individual, constructie inbunatatita (design interior modern, compartimentare eficienta, izolatie termica pe interior, balcon inchis, centrala termica, termopane).

ID anunț: 1650383978



Comparabila 6

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-decomandat-62-9mp-util-IDCnwu>



Toate imaginile (7)

Apartament 3 camere, decomandat, 62,9mp util

70 000 € 1129 €/m²

Puține foto

 Căutarea ratată

 Târgu Frumos, Iasi



Dragos

☎ 0770 828 026

Tei legătura cu autorul?

Salvează anunțul pentru a monitoriza modificările de preț și nota progresul conversației.

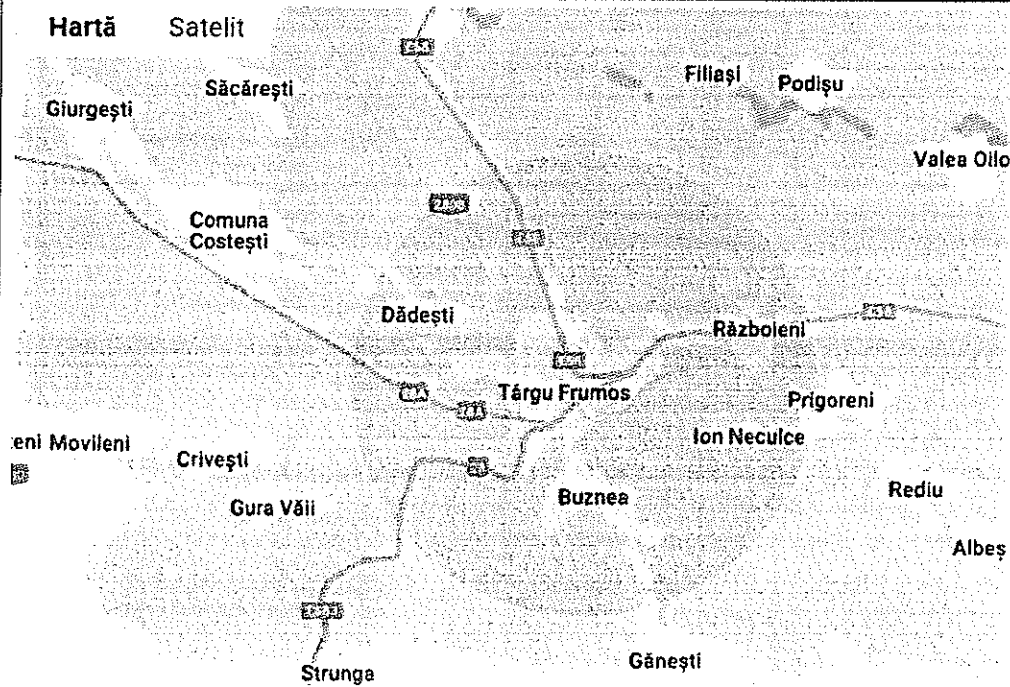
Suprafață utilă:	62 m ²
Numărul de camere:	3
Încălzire:	fără informații
Etaj:	2
Chirie:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Clădire și materiale

Anul construcției: 1997

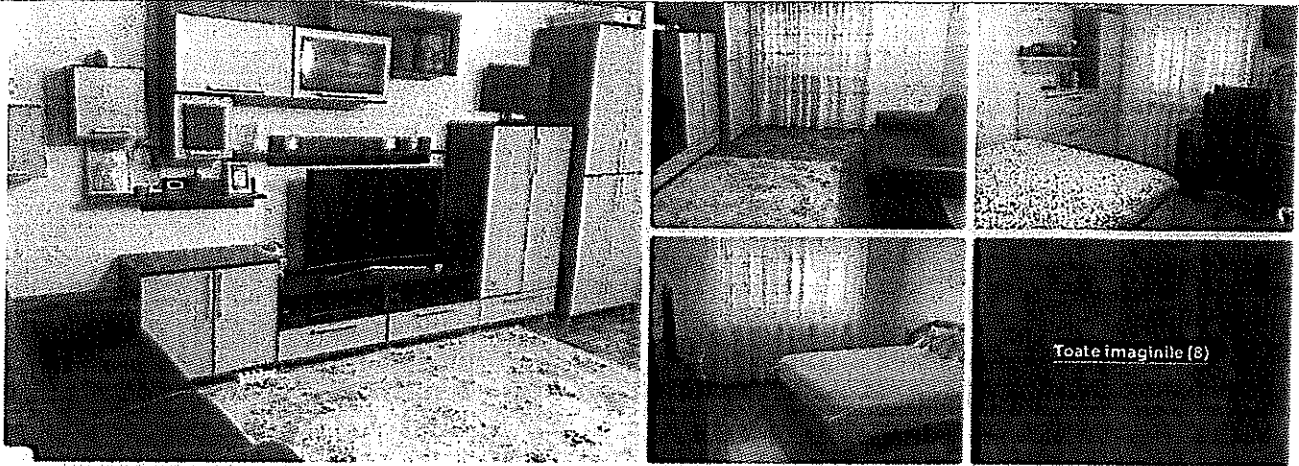
Se vinde apartament 3 camere, 1 baie, 2 holuri, bucatarie, 1 balcon, 1 debara Tg. Frumos, str Petru Rares, Iasi, decomandat, etaj 2, vedere spate, suprafata utila 62,9, suprafata totala apartament 66,4 mp.

Apartamentul este decomandat, are centrala termica, aer conditionat, detalii poza relevu apartament si la nr. telefon, Contactează. Toate actele la zi. Rog seriozitate, nu deranjați inutil!!!! Nu sunt interesat de agentii imobiliare. Pret 70 000 euro, negociabil.



Comparabila 7

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-decomandat-68-m2-IDCrvi>



Apartament 3 camere decomandat, 68 m2

70 000 € 1 029 €/m²

Publicitate



Calculeaza rata lunara

Targu Frumos, Iasi



alina.asanache

0766 673 678

Te legatura cu autorul?

Salvează anunțul pentru a monitoriza modificările de preț și nota progresul conversației.

Suprafață utilă:	68 m ²
Numărul de camere:	3
Încălzire:	fără informații
Etaj:	2

Se vinde apartament situat in orasul Targu Frumos, Str. Petru Rares, in apropiere de scoala Garabet Ibraileanu, la 5 min. de orice zona a orasului. Apartamentul dispune de 3 camere decomandate, baie, bucatarie cu deschidere spre balcon.

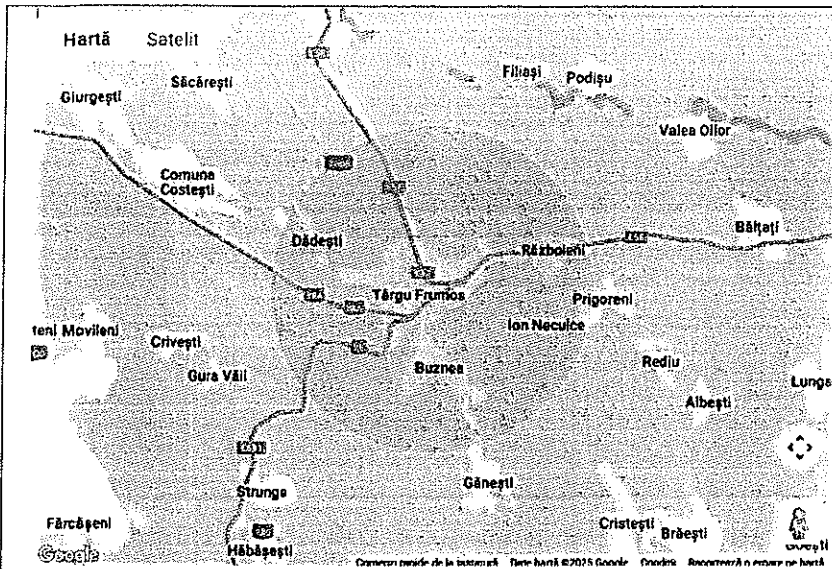
Suprafata este de 68 metri patrati, situat la etajul 2 din 4.

Apartamentul se vinde asa cum este in poze, mobilat si utilat, centrala termica, aer conditionat, izolatie exterioara cu polistiren de 10 cm, ferestre termopan cu rulouri exterioare. Apartamentul a fost renovat complet acum 5 ani, nu necesita nicio interventie.

Pret 70.000 Euro usor negociabil.

Telefon: [Contactează](#).

Va rog nu deranjati inutil!



Ofertă confirmată la data evaluării

Comparabila 8

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-decomandat-64-mp-utili-etaj-3-trgu-frumos-IDEJYS>

Număr etaj	Denumire locașuri	Suprafață Utilă (m²)
1	Hol	1.56
2	Buc	1.67
3	Hol	8.74
4	Sofnărie	17.40
5	Dormitor	9.59
6	Debar	1.10
7	Dormitor	8.57
8	Dormitor	11.65
9	Dormitor	3.88
10	Balcon	1.57
Schimb		
Suprafață Utilă = 64.62 m²		

Toate imaginile (11)

Apartament 3 camere decomandat, 64 mp utili, etaj 3, Târgu Frumos

62 000 € 969 €/m²

Calculați rata lunară

Târgu Frumos, Iasi

Stefan F.

Anunț proprietar

0724 253 995

Vezi legătura cu autorul?

Salvează anunțul pentru a monitoriza modificările de preț și nota progresul conversației.

Suprafață utilă:	64 m²
Numărul de camere:	3
Încălzire:	centrală pe gaz
Etaj:	3/4
Chirie:	fără informații
Stare:	de renovat
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate

Anul construcției:	1980
Lift:	nu
Tip clădire:	bloc
Material de construcție:	altul
Tip geamuri:	plastic

Apartament 3 camera decomandat spațios și bine compartimentat cu preluare imediată.

Amplasare optima aproape de toate facilitățile esențiale: magazine, 2 școli, instituții. Tot ce ai nevoie este la de câteva minute distanta.

Necesita Renovare.

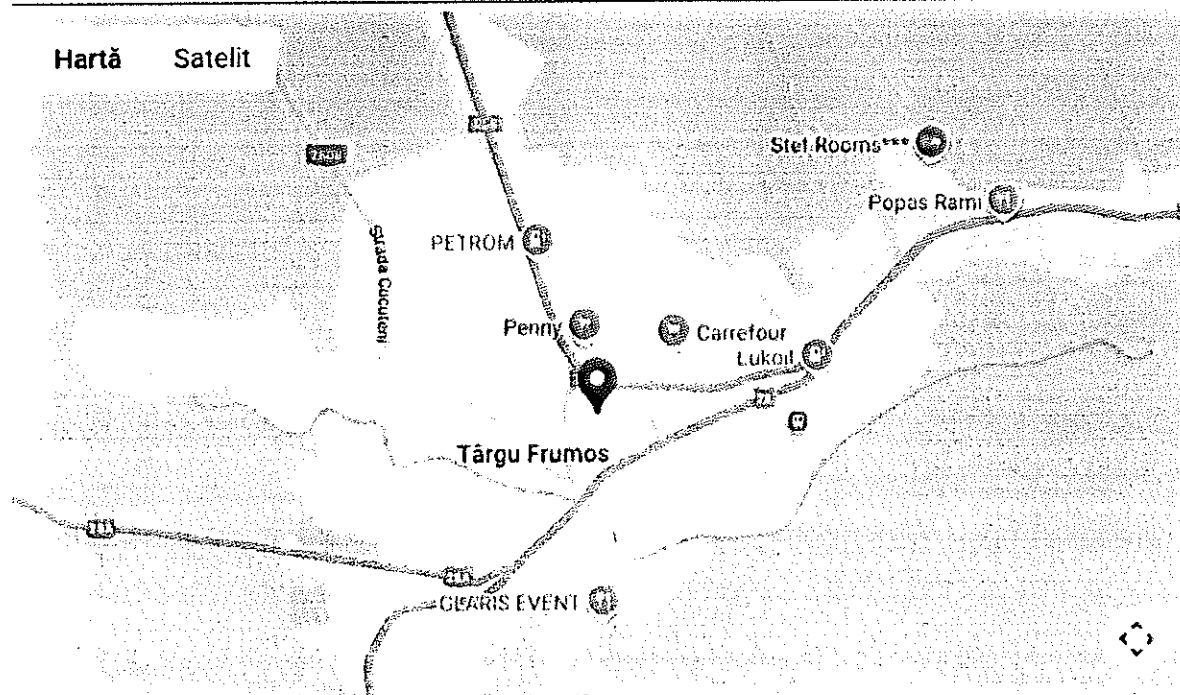
Beneficiu direct: îl faci pe gustul tău, optimizat pe buget și calitate.

100% decomandat, etaj intermediar, bucătărie mare inchisa, 3 dormitoare, baie cu fereastră, Balcon deschis.

Potențial mare de valoare adăugată după modernizare.

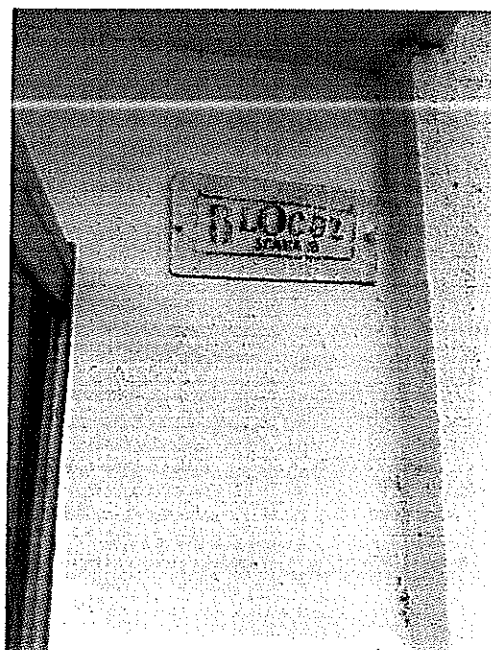
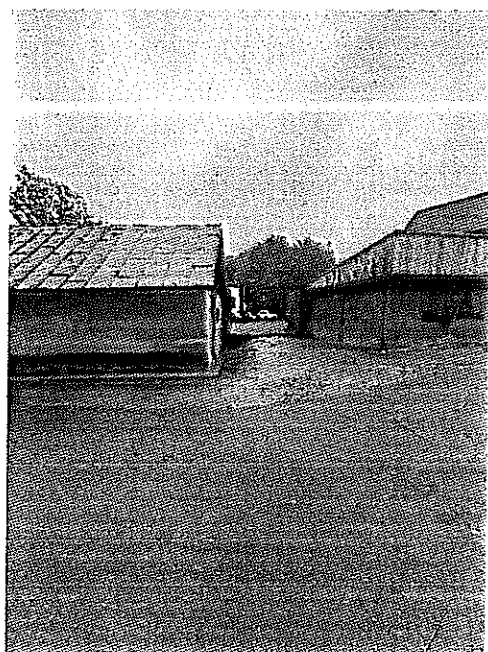
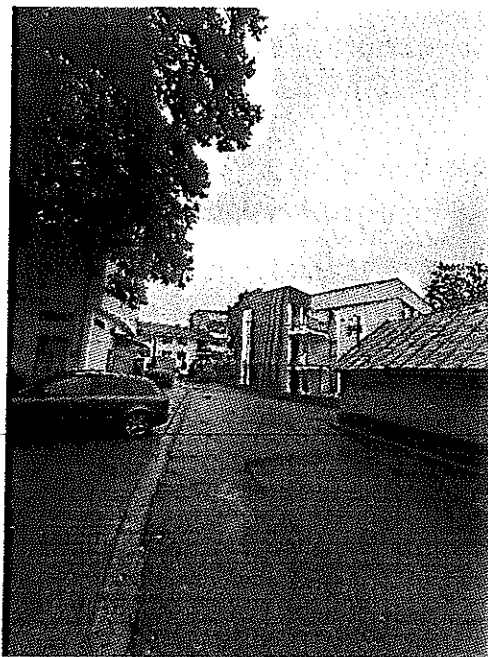
Bun pentru familie, home-office sau investiție.

Târgu Frumos, str. Pictor Theodor Neculiță, Bl. TN, Sc. B, et. 3, ap. 15

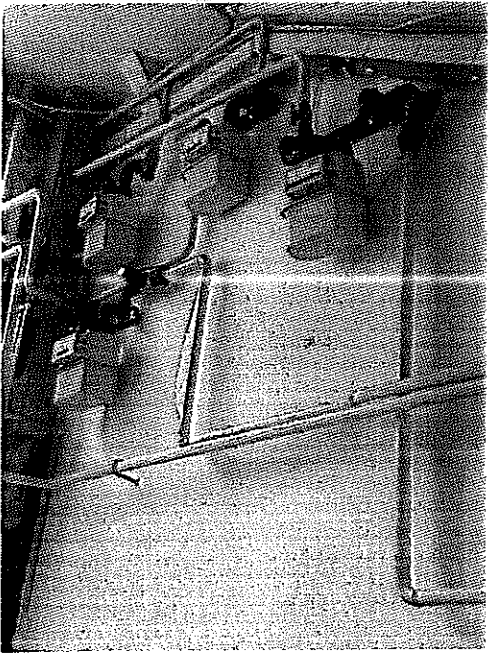
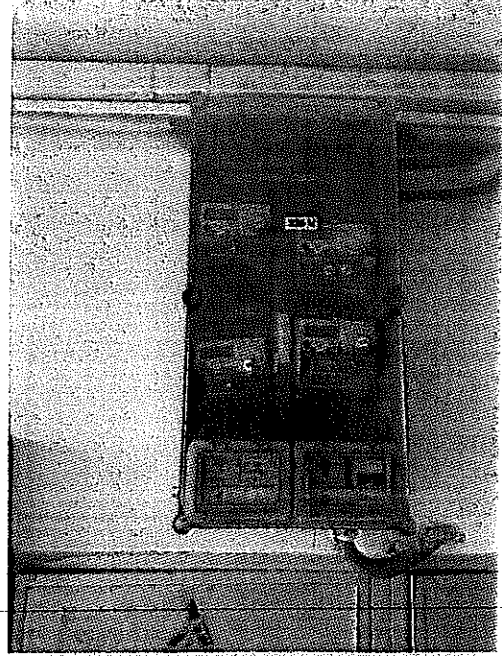


Ofertă confirmată la data evaluării

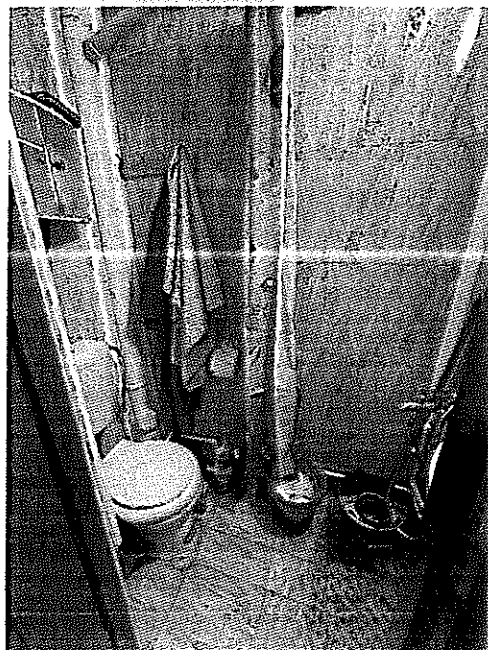
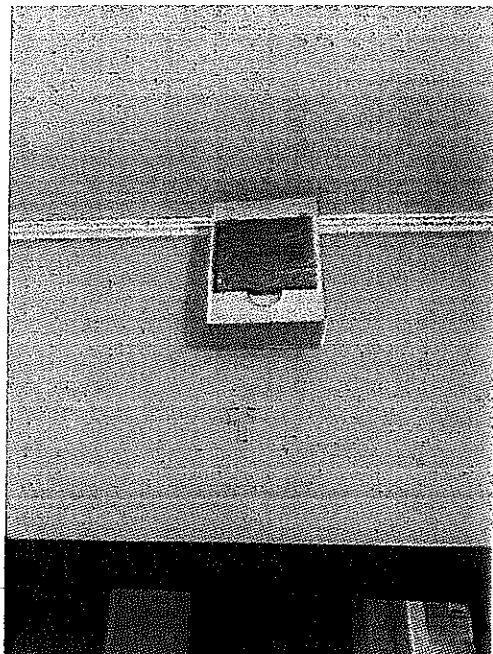
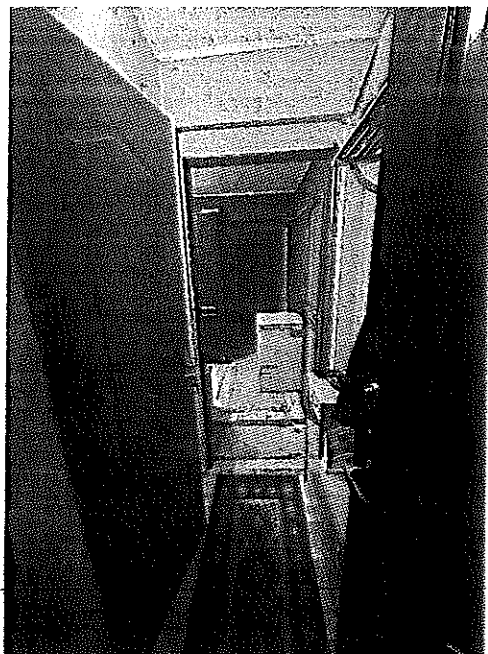
Anexa 2 – Documentar foto



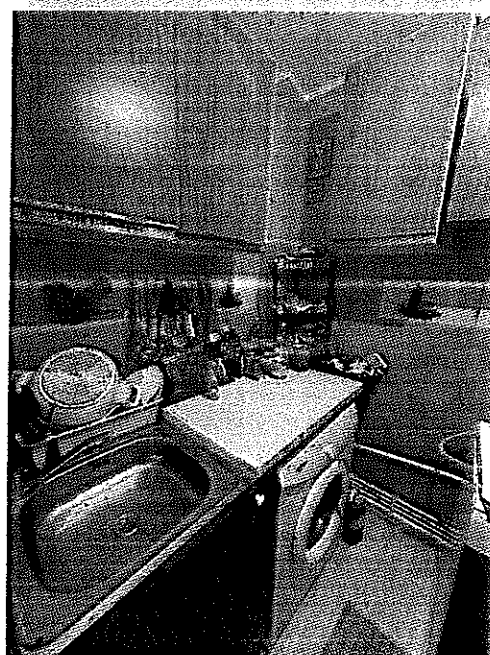
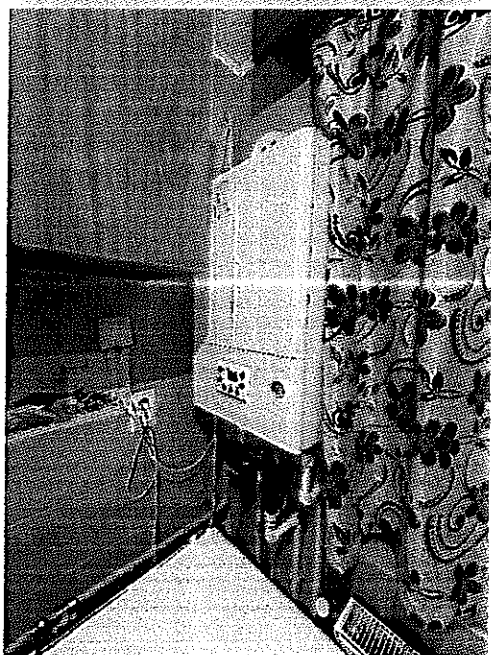
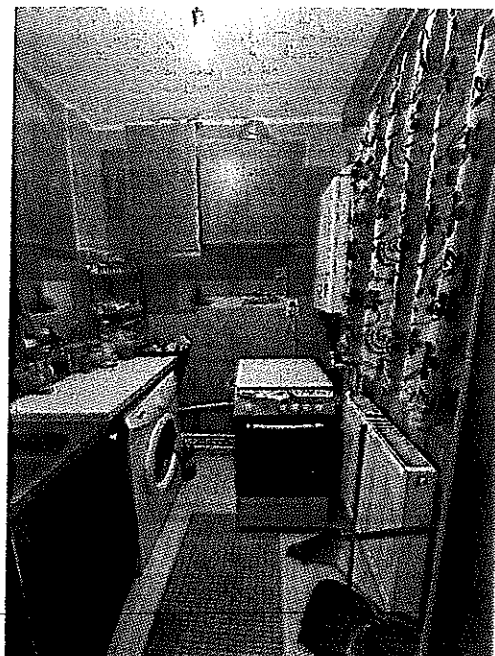
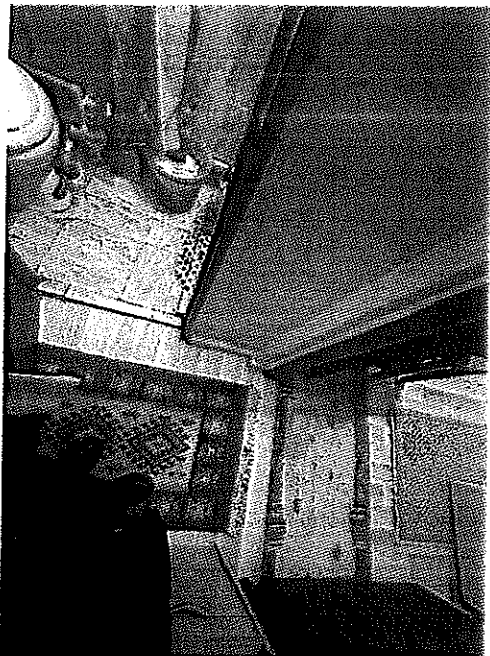
MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE



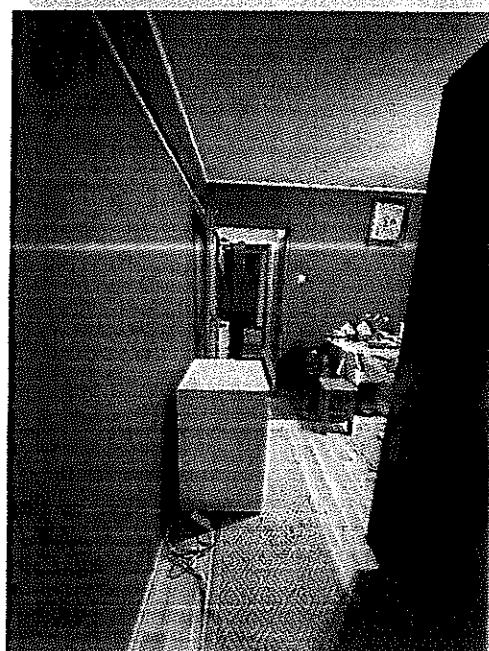
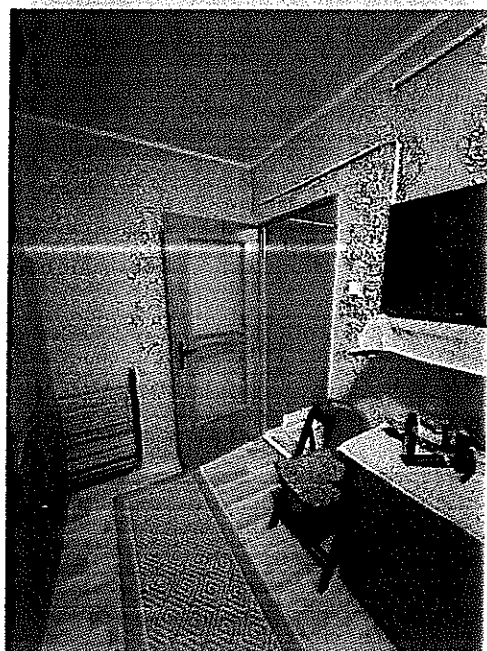
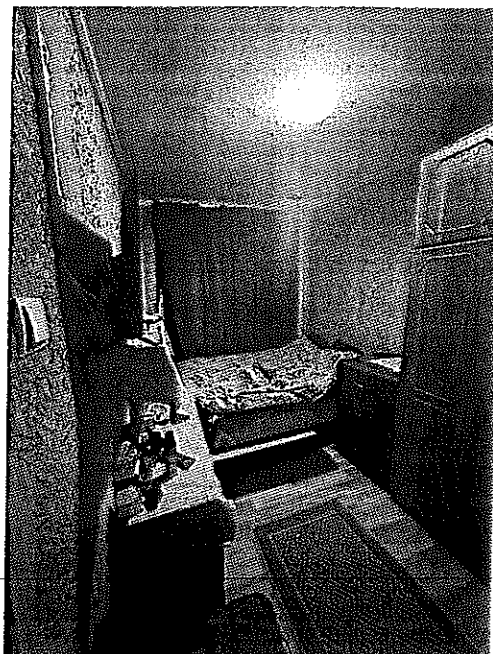
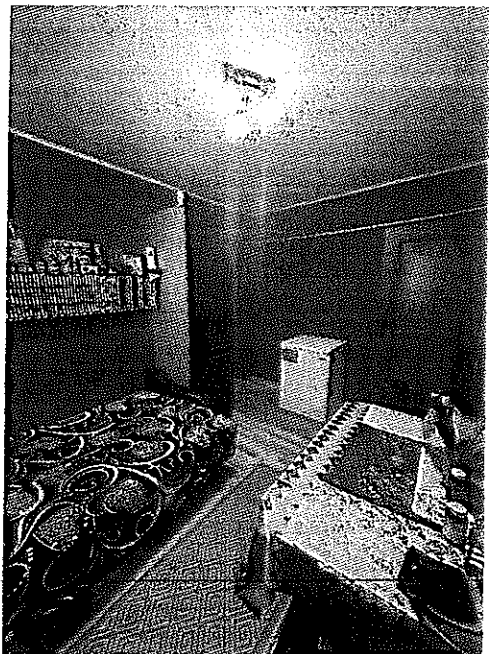
MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE



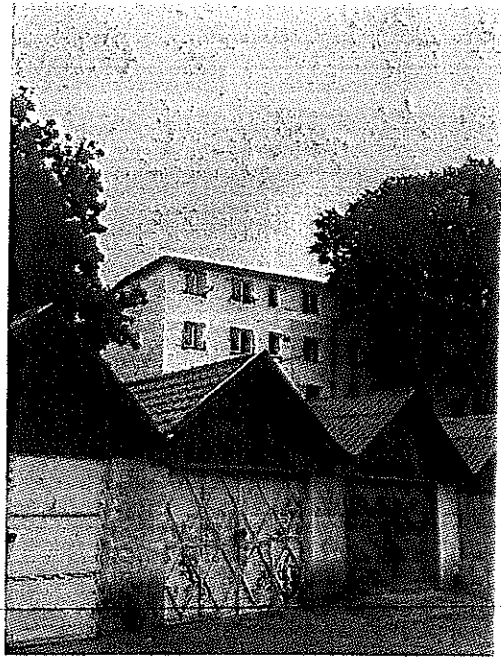
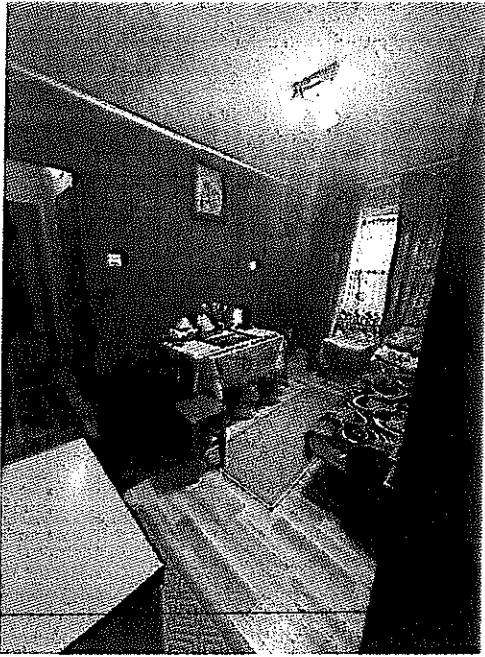
MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE



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 Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PASCANI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60321-C1-U20 Târgu Frumos

Nr. cerere	2656
Ziua	12
Luna	02
Anul	2020
Cod verificare	
100079136473	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iasi

Părți comune: NESPECIFICATE

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60321-C1-U20	25,5	25,5	4.53%	4.53%	Imobil cu suprafata utila de 25.50 mp compus din doua camere , bucatarie , baie si hol

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22311 / 01/11/2019 Act Administrativ nr. HCL 47893, din 31/10/2019 emis de ORAS TG. FRUMOS (identificare imobil in inventarul domeiului privat); Act Administrativ nr. 62, din 31/03/2016 emis de ORAS TG. FRUMOS;	
B1 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1) ORASUL TARGU FRUMOS, CIF:4541068, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

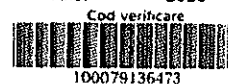


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PASCANI

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60321 Târgu Frumos

Nr. cerere **2656**
Ziua **12**
Luna **02**
Anul **2020**



Cod verificare
100079136473

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:100

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str Petru Rares, Jud. Iasi

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 102	328	Construcția C1 înscrisă în CF 60321-C1; în cf hirtie suprafața de 327.60 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
725 / 15/12/1999		
Plan Cadastral nr. 0:		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 100)	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
38 / 10/01/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1974 DIN 1999;		
C1	Intabulare, drept de FOLOSINTA, dobandit prin Conventie, cota actuala 227/10000 1) UNGUREANU IULIA 2) UNGUREANU NELU OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 100) pt. ap. nr. 2	A1
3108 / 19/12/2005		
Act nr. 0;		
C2	Intabulare, drept de FOLOSINTA, cota actuala 3/100 1) CODRIANU ELENA 2) CODRIANU RADU OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 100) pt. ap.12, sc. B	A1
1401 / 03/02/2011		
Act Notarial nr. contract de vanzare-cumparare aut.nr.283, din 02/02/2011 emis de BNP CRUCIANU REMUS DORINEL;		
C3	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALA asupra cotei indivize din teren, in suprafata de 13.50mp, pe toata durata existentei constructiei pentru apartamentul inscris in CFE 60321-C1-U5 1) OLARIU LUCIA PETRONELA	A1
10461 / 24/06/2011		
Act Notarial nr. c.v.c. aut. nr. 413, din 30/05/2011 emis de BNP URZICEANU LEONARD ROBERT;		
C7	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALA asupra cotei indivize de 6,82% din teren, respectiv suprafata de 13,50 mp aferenta	A1

Carte Funciară Nr. 60321 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C7	apartamentului nr.14,et.3,sc B - înscris în CFE 60321-C1-U7, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) FRONA ADRIAN 2) FRONA ANGELA	A1
11654 / 13/07/2011		
Act Notarial nr. c.v.c. aut. nr. 2550, din 11/07/2011 emis de BNP PAUN MARIANA;		
C8	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize din teren in suprafata de 13.5 mp aferenta apartamentului nr.14,et.3,sc A - înscris în CFE 60321-C1-U8, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) DAU CONSTANTIN 2) DAU DANIELA	A1
30159 / 23/12/2013		
Act Notarial nr. CVC AUT NR 3330, din 23/12/2013 emis de BNP Crucianu Remus Dorinel (CERTIFICAT DECES SERIA DZ NR 230945/23.07.2011 SPCLEP IASJ);		
C11	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize din teren i aferenta apartamentului nr.3,et.PARTER,sc B - înscris în CFE 60321-C1-U9 1) MOSCALU MARIUS	A1
20455 / 15/07/2014		
Act Notarial nr. duplicat -contract de vanzare cumparare aut.1578, din 14/07/2014 emis de NP Crucianu Remus Dorinel;		
C13	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize de 5,13%din teren, respectiv suprafata de 18,46 mp aferenta apartamentului nr.6,et.1,sc A - înscris în CFE 60321-C1-U4 1) BALAN CONSTANTIN 2) BALAN MARIANA	A1
54232 / 22/12/2015		
Act Notarial nr. duplicat-contract de vinzare aut.3087, din 16/12/2015 emis de NP Crucianu Remus Dorinel;		
C18	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize de din teren, respectiv suprafata de 13,5 mp aferenta apartamentului nr.15, et.2,sc B - înscris în CFE 60321-C1-U12 1) VORNICU PETRU	A1
59 / 04/01/2017		
Act Notarial nr. 9, din 03/01/2017 emis de Crucianu Remus Dorinel (contract de vanzare);		
C19	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize de din teren, respectiv suprafata de 4,5 mp aferenta apartamentului nr.12,et. 2,sc A - înscris în CFE 60321-C1-U11 1) UDILA BOGDAN-ADI	A1
1838 / 03/08/2005		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 1628/2005, din 01/01/2005 emis de BNP CRUCIANU;		
C20	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize din teren pe toata durata existentei constructiei pentru apartamentul înscris în CFE 60321-C1-U13 1) FLOREA CIPRIAN	A1
157 / 22/01/2003		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 64/2003, din 01/01/2003 emis de NOTAR;		
C21	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra cotei indivize din teren , pe toata durata existentei constructiei pentru apartamentul înscris în CFE 60321-C1-14 1) GORDAS DOINITA	A1
267 / 05/02/2003		
Contract De Vanzare Cumparare nr. 1804, din 19/12/2002 emis de NOTARIAT;		
C22	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAsupra cotei indivize din teren , pe toata durata existentei constructiei pentru apartamentul nr.9, situat la sc. B, et. 2, bl.G2, înscris în CFE 60321-C1-U15 1) FILIPCIUC PETRU CATALIN	A1
13767 / 04/09/2017		
Act Notarial nr. 420, din 31/08/2017 emis de Palaloga Raluca Andreea;		
C26	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALAasupra c.i. de 4,50 mp; aferenta apart. nr. 13, et. 3, sc. B din CFE 60321-C1-U1 1) PRISACARU ANA LOREDANA	A1
2133 / 04/09/2001		

Carte Funciară Nr. 60321 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
Încheiere Cf. nr. 2133, din 04/09/2001 emis de JUDECATORIA PASCANI (svs aut nr.1332/2001, contract de schimb 511/1997);		
C27	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALA asupra cotei indivize din teren, pe toata durata existentei constructiei pentru apartamentul nr. 18, situat la sc. B, et. 4, bl.G2, inscris in CFE 60321-C1-U17 1) BRATEANU EUGENIA	A1
1616 / 30/01/2018		
Act Notarial nr. 34, din 29/01/2018 emis de Palaloga Raluca Andreea (contract de vanzare);		
C28	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALA asupra cotei indivize din teren, in suprafata de 13,50mp, pe toata durata existentei constructiei pentru apartamentul inscris in CFE 60321-C1-U16 1) IFRIM SIMONA ELENA 2) IFRIM MARIUS-IONUT	A1
11581 / 26/06/2018		
Act Notarial nr. CVC AUT 1513, din 21/06/2018 emis de BIN Crucianu Remus Dorinel;		
C30	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALA asupra cotei indivize din teren DE 9 MP aferenta apartamentului nr.2,et.PARTER,sc B - inscris in CFE 60321-C1-U10 1) NIGEL DUMITRU-DANIEL	A1
14424 / 03/08/2018		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. CVC 1375 TRANSCRIS SUB NR 3642/1993, din 21/10/1993 emis de RAGCL TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. CERTIFICAT CASATORIE SERIA C5 NR 634277, din 23/07/1977 emis de BRASOV; Hotarare Judecatoreasca nr. 736, din 30/03/2007 emis de JUDECATORIA PASCANI; Act Administrativ nr. CERTIFICAT FISCAL 40562, din 30/07/2018 emis de PRIMARIE; Act Administrativ nr. ADEVERINTA 40546, din 31/07/2018 emis de PRIMARIE;		
C31	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALA asupra cotei indivize din teren in suprafata de 9 mp aferenta apartamentului nr.17,et.4.sc A - inscris in CFE 60321-C1-U18 1) AGACHI ANTON 2) ANDRIES ELENA	A1
14727 / 22/07/2019		
Act Administrativ nr. HCL 62, din 31/03/2016 emis de ORASUL TG. FRUMOS (cu Anexa); Act Administrativ nr. certificat de identificare 40387, din 18/07/2019 emis de ORASUL TG. FRUMOS;		
C32	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALA asupra cotei indivize de teren, in procent de 6,48%, aferent apt.4, situat la bl.G2. sc. B, ap.4, parter, inscris in CFE 60321-C1-U19 1) ORASUL TARGU FRUMOS, CIF:4541068	A1
22311 / 01/11/2019		
Act Administrativ nr. HCL 47893, din 31/10/2019 emis de ORAS TG. FRUMOS (identificare imobil in inventarul domeiului privat); Act Administrativ nr. 62, din 31/03/2016 emis de ORAS TG. FRUMOS;		
C33	Intabulare, drept de FOLOSINTA SPECIALA asupra cotei indivize de teren, in procent de 4,53%, aferent apt.1, situat la bl.G2, sc. B, parter, inscris in CFE 60321-C1-U20 1) ORASUL TARGU FRUMOS, CIF:4541068, domeniul privat	A1

Carte Funciară Nr. 60321 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 102	328	in cf hirtie suprafata de 327.60 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost găsit.

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	-	328	-	-	-	in cf hirtie teren constructii cu o suprafata de 327.60 mp

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/02/2020, 13:47

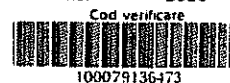


Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IASI
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Păscani

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 60321-C1-U20 Târgu Frumos

Nr. cerere 2656
Ziua 12
Luna 02
Anul 2020



Cod verificare
100079136473

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str. Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iasi

Părți comune: NESPECIFICATE

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60321-C1-U20	25,5	25,5	4.53%	4.53%	Imobil cu suprafata utila de 25.50 mp compus din doua camere , bucatarie , baie si hol

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
22311 / 01/11/2019			
Act Administrativ nr. HCL 47893, din 31/10/2019 emis de ORAS TG. FRUMOS (Identificare imobil in inventarul domeiului privat); Act Administrativ nr. 62, din 31/03/2016 emis de ORAS TG. FRUMOS;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1		A1
1) ORASUL TARGU FRUMOS, CIF:4541068, domeniul privat			

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Carte Funciară Nr. 60321-C1-U20 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str Petru Rareș, Bl. G2, Sc. B, Et. parter, Ap. 1, Jud. Iasi
Părți comune: NESPECIFICATE

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	60321-C1-U20	25.5	25,5	4.53%	4.53%	Imobil cu suprafata utila de 25.50 mp compus din doua camere , bucatarie , baie si hol

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

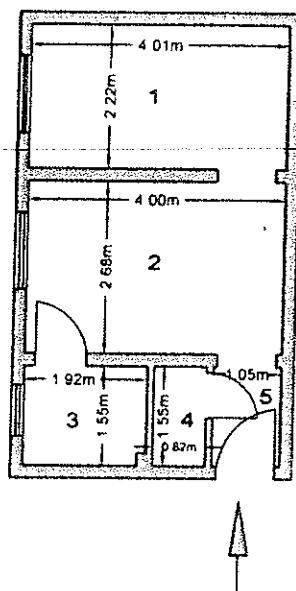
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/02/2020, 13:47

RELEVU APARTAMENT
SCARA 1:100

Nr.Cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobil:		
102	328 mp	Oras Tg. Frumos ,str. Petru Rares ,bl.G2 ,sc. B ,et. parter ,ap. 1 , jud. Iasi		
Carte Funciara colectiva nr.	60321	UAT	Tg. Frumos	
Cod unitate individuala (U)	60321-91-420	CF individuala		

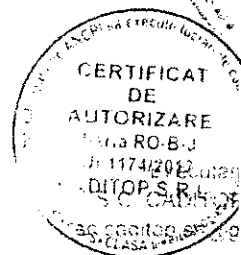


RECAPITULATIE

Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Dormitor	8.90
2	Dormitor	10.72
3	Bucatarie	2.98
4	Baie	1.27
5	Hol	1.63
SUPRAFATA UTILA		25.50
SUPRAFATA TOTALA		25.50

08. NOV. 2019

VIZAT O.C.P.I. Iasi





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

Nr. 44058 / 07-08-2025

NOTĂ DE COMANDĂ

PFA Cotnăreanu Otilia

CUI: 51095692

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

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

- ✓ Imobil apartament, în suprafață de 25,50 mp, situat pe strada Petru Rareș, bl.G2. sc. B, parter, ap.1, înscris în Cartea Funciară nr. 60321-C1-U20, nr. cadastral – 60321-C1-U20.

Vă mulțumim!

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

PRIMAR,
NECULAI ZUGRAVU

Ind. 10/11
Consiliul Local nr. 1
TRAIARE

TRAIARE LOCALITATE EXISTENT
EVIDENȚĂ DOCUMENT CUMULATIV

BLOC	SUPR. TOTALĂ	SUPR. LOCUIT	SUPR. CAM.	NR. CAMERE	DATA RECEPȚIEI	NR. TOT. NIVELE
1. A1. P. Rares	425	10	425	6,25	68	10.02.75 P+4
2. A1. St. cel Mare	280	76	224	7,00	32	01.01.84 P+4
3. A2. St. cel Mare sc	291	19	272	7,74	38	01.05.82 P+4
4. A2. St. cel Mare sc	280	8	280	7,37	38	01.05.82 P+4
5. B1. sc. A	336	20	336	7,84	42	5.05.81 P+4
6. B1. sc. B	336	20	336	8,84	38	5.05.81 P+4
7. C1. P. Rares	260	20	260	4,43	38	01.02.77 P+4
8. C1. St. cel Mare sc	300	20	300	6,98	43	10.02.77 P+4
9. C1. St. cel Mare sc	20				32	10.02.77 P+4
10. C2. P. Rares	347	20	347	5,98	58	01.02.77 P+4
11. C2. St. cel Mare	341	20	341	7,93	43	10.09.80 P+4
12. C3. P. Rares	260	20	260	4,50	58	10.06.77 P+4
13. C3. St. cel Mare sc	326	20	326	8,58	38	10.09.80 P+4
14. C3. St. cel Mare sc	372	20	372	7,02	53	10.09.80 P+4
15. D1. sc. A	352	20	352	8,19	43	15.08.79 P+4
16. D1. sc. B	320	20	320	8,42	38	15.08.79 P+4
17. D2. sc. A	320	20	320	8,42	38	01.01.80 P+4
18. D2. sc. B	340	20	340	6,42	53	01.01.80 P+4
19. E1.		30				12.74
20. E2.		30				
21. E.T. sc. A	348	10	348	5,90	59	01.11.73 P+4
22. E.T. sc. B	286	20	286	6,65	43	01.01.82 P+4
23. G1-1. sc. A	336	20	336	8,84	38	01.01.82 P+4
24. G1-1. sc. B	294	20	294	6,68	44	15.07.75 P+4
25. G1-2. sc. A	294	20	294	6,68	44	15.07.75 P+4
26. G1-2. sc. B	294	20	294	6,68	44	01.06.76 P+4
27. G2. sc. A	294	20	294	6,68	44	01.06.76 P+4
28. G2. sc. B	198	20	198	4,50	44	15.07.75 P+4
29. T.N. sc. A	198	20	198	4,50	44	15.07.75 P+4
30. T.N. sc. B	312	20	312	8,00	39	01.07.81 P+4
31. Q1. sc. A	368	20	368	6,95	53	01.07.81 P+4
32. Q1. sc. B	378	60	378	6,30	60	15.02.78 P+4
33. Q2. sc. A	378	60	378	6,30	60	15.02.78 P+4
34. Q2. sc. B	270	20	270	6,87	39	15.08.78 P+4
35. V1. sc. A	270	20	270	6,87	39	15.08.78 P+4
36. V1. sc. B	326	20	326	7,76	42	01.05.79 P+4
37. V1. sc. C	310	20	310	8,16	38	01.05.79 P+4
38. V1. sc. D	300	20	300	7,89	38	15.03.79 P+4
39. V2. 1 Mai	345	20	345	6,50	53	15.03.79 P+4
40. A3. Petru Rareș	368	12	294	9,20	32	01.01.84 P+4
41. C4. Petru Rareș	20					

Deputat 10/1988

SE CONFIRMA FAPTUL CA PREZENTA ANEXA FARE PARTE
INTEGRANTA DIN H.C.L. NR. 22 ADOPTATA LA 26.02.2026.

PREZENTE DE SEDINTA

CIUREA ANDREI ALEXANDRU

SECRETAR GENERAL AL

U.A.T. ORASUL TOLDOV

EMSIANIE POSTEL

