



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. 24 din 26.02.2026

privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 570,00 mp precum și a imobilelor-construcții C1, C2, C3, aflate în domeniul privat al U A T Orașul Tg Frumos, situate în strada Serelor, nr. 2F, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscrise în Cartea Funciară nr. 61836

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. 118/PH din 30.01.2026, privind vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 570,00 mp precum și a imobilelor-construcții C1, C2, C3, aflate în domeniul privat al U A T Orașul Tg Frumos, situate în strada Serelor, nr. 2F, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscrise în Cartea Funciară nr. 61836;

-Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 119/PH din 30.01.2026, întocmit de către primarul orașului Târgu Frumos, județul Iași, în calitate de inițiator;

-Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 121/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. 46 din 26.02.2026- Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultură, nr. 47 din 26.02.2026- Comisia economică și de disciplină și nr. 48 din 26.02.2026- *Comisia juridică, învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, cultură, culte, tineret și sport*;

-Extras de carte funciara C.F. 61386 Târgu Frumos ;

-Plan de amplasament și delimitare a imobilului înscris în Cartea Funciară nr. 61386 Târgu Frumos;

-Hotărârea Consiliului Local nr. 193/24.11.2025 privind aprobarea vânzării prin licitație publică și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru imobilul teren în suprafață de 570,00 mp teren precum, și imobilele-construcții C1,C2,C3 situate în strada Serelor, nr.2F, Oraș Târgu Frumos, înscrise în Cartea Funciară nr.61836;

ÎN CONFORMITATE ȘI CU RESPECTAREA PREVEDERILOR URMĂTOARELOR ACTE NORMATIVE:

-Art. 129, alin. 2, lit. c), și art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

- **NORME TEHNICE**, pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, aprobate prin H G nr. 392/2020;

- Legea contabilității nr. 82/1991
- Normele privind organizarea și efectuarea inventarierii elementelor de natură activelor, datoriilor și capitalurilor proprii aprobate prin Ordinul nr. 2861/09.10.2009.
- Legea 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 273/2006 privind Finantele publice locale cu modificările și completările ulterioare;
- Raportul de evaluare cu nr. 202526 din 15.12.2025 înregistrat la U A T Orașul Tg Frumos cu nr. 16237 din 21.01.2025 efectuat de Expert evaluator Macovei Otilia- membru titular ANEVAR;
- Art. 553 , alin 1, art. 1650 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil;
- 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 Se aprobă raportul de evaluare nr. 202526/15.12.2025, înregistrat la U A T Orașul Târgu Frumos sub nr. 16237/21.01.2026, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 19310-Macovei Otilia, pentru imobilul în suprafață de 570,00 mp, precum și imobilele - construcții C1, C2,C3, aflate în domeniul privat al U A T Orașul Tg Frumos, jud. Iași, situate în strada Serelor , nr.2F, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscrise în Cartea Funciară nr.61836, din care rezultă că valoarea de piață a imobilului este de 213.805 lei, conform **ANEXEI NR.1** la prezenta hotărâre.

Art. 2 Aprobarea documentației de atribuire (caiet de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul cadru și formulare/modele de documente), pentru vânzarea prin licitație publică a imobilului teren în suprafață de 570,00 mp, precum și imobilele - construcții C1, C2,C3 situate în strada Serelor , nr.2F, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscrise în Cartea Funciară nr. 61836, conform **ANEXEI nr. 2** la prezenta hotărâre.

Art.3 Aprobarea garanției de participare la licitație în cuantum de **10.690 lei**, a taxei de participare la licitație în cuantum de 100 lei, precum și a taxei pentru documentația de atribuire în cuantum de 50 lei.

Art. 4 Comisia de evaluare se va stabili prin dispoziția primarului Orașului Tg Frumos, jud. Iași, conform prevederilor art. 338 coroborat cu art. 317 din O U G 57/2019.

Art. 5 Prețul de vânzare a imobilului precizat la art. 1 va fi achitat integral, în termen de 30 de zile calendaristice de la data informării ofertanților cu privire la atribuirea contractului, cu respectarea termenului prevăzut de art. 341 alin. (26) din O U G nr 57/2019 privind Codul administrativ.

Art.6 (1) Plata sumei reprezentând valoarea imobilului care face obiectul vânzării, stabilită în urma licitației publice, se va face integral, în lei, înainte de data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în contul proprietarului nr. RO70TREZ40821390207XXXXX deschis la Trezoreria Târgu Frumos.

(2) Achitarea integrală a contravalorii terenului se va face în termen de 20 zile calendaristice de la data încheierii procesului verbal de vânzare.

Art.7 (1) Contractul de vânzare-cumpărare va fi încheiat în formă autentică în termen de 15 zile calendaristice de la data achitării integrale a prețului.

(2) Cheltuielile privind întocmirea în formă autentică a contractului de vânzare vor fi suportate de cumpărător.

Art.8 Se împuternicește Primarul Orașului Târgu Frumos să semneze contractul de vânzare-cumpărare care are ca obiect imobilul prevăzut la art. 1.

Art.9. 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, Serviciul tehnic, agricol, mediu și patrimoniu, Direcția economică, 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**
CRÎȘMĂRIUC 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 ORĂȘULUI, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL ORĂȘULUI			
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORĂȘULUI, TG FRUMOS, JUDEȚUL IAȘI NR. 24/2026			
Nr. crt.	OPERAȚIUNI EFECTUATE	Data ZZ.LL.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	
		26.02.2026	

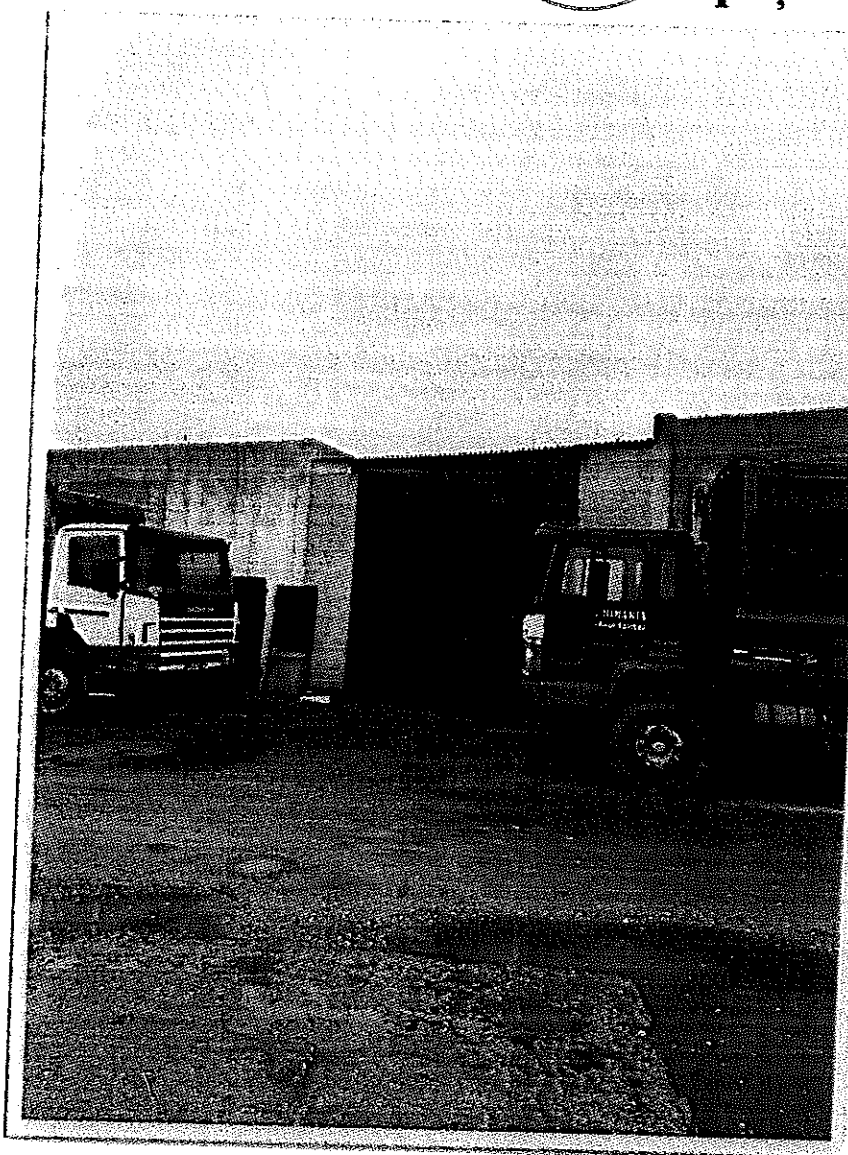
JUDEȚUL IAȘI
SECRETARIA
INTRARE / IEȘIRE NR. 16237
Ziua 21 Luna 01 An 2026

ANEXA NR. 1 LA HCL. NR. 24 DIN 26.02.2026

Nr. 202526/15.12.2025

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară industrială – spațiu industrial



Oraș Târgu Frumos, Str. Serelor, Jud. Iași

Valoare de piață 42.000 EURO
Valoarea estimată nu include TVA

Client: Primaria Orașului Târgu Frumos

Utilizator desemnat: Primaria Orașului Târgu Frumos

Proprietar: Oraș Târgu Frumos, domeniul privat, cota 1/1

Data raportului: 15.12.2025

Expert 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	7
5. Scopul evaluării	7
6. Tipul valorii	7
7. Data evaluării	7
8. Natura și amploarea activităților evaluatorului	7
9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	8
10. Ipoteze semnificative; ipoteze speciale semnificative	9
11. Specialist	11
12. Factorii de mediu, sociali și de guvernare	11
13. Tipul raportului	12
14. Restricții de utilizare, difuzare și publicare	12
15. Conformitatea cu SEV	12
IV. Prezentarea datelor	13
1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	13
2. Descrierea situației juridice	15
3. Descrierea amplasamentului și terenului	16
4. Descrierea construcțiilor	17
5. Componente asociate	18
6. Istoricul proprietății	18
V. Analiza pieței imobiliare	19
1. Contextul general	19
2. Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare	21
3. Analiza cererii	21
4. Analiza ofertei	21
5. Relația dintre cerere și ofertă	21
6. Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii	22
VI. Analiza CMBU	23
VII. Evaluarea	25
1. Modalități de abordare a valorii; selectarea metodelor adecvate	25
2. Evaluarea terenului	25
3. Abordarea prin piață	31
4. Abordarea prin venit	32
5. Abordarea prin cost	34
VIII. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii	37
1. Sinteza rezultatelor metodelor aplicate	37
2. Analiza rezultatelor metodelor aplicate	37
3. Concluzia asupra valorii	37
Anexa 1 - Informații de piață utilizate	38
Anexa 2 – Documentar foto	53
Anexa 3 - Documente	59

I. Sinteza raportului

Proprietatea evaluată: CF 61836: teren intravilan; 61836-C1: Nr. niveluri:1; S. construita la sol: 41 mp; S. construita desfășurată: 41 mp; Atelier, regim de înălțime P, an PIF 1988; 61836-C2: Nr. niveluri:1; S. construita la sol: 50 mp; S. construita desfășurată: 50 mp; Garaj, regim de înălțime P, an PIF 1988; Nr. niveluri:1; S. construita la sol: 79 mp; S. construita desfășurată: 79 mp; Atelier, regim de înălțime P, an PIF 1988, cu suprafață construită 170, suprafață utilă estimată de 153 mp și teren 570 mp, cu regim de înălțime P, situat în Oraș Târgu Frumos, Str. Serelor, Jud. Iași.

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Nr. Top.	Descriere conform CF	Suprafata teren (mp)	Regim de inaltime	P.I.F.	Ac (mp)	Ad (mp)	Au (mp) (Ac*0,9 coeficient)
0	61836	61836	Teren	570	drept deplin				
1		61836-C1	Atelier		P	1988	41	41	36,9
2		61836-C2	Garaj		P	1988	50	50	45
3		61836-C3	Atelier		P	1988	79	79	71,1
TOTAL				570			170	170	153

Tip imobil: Proprietate imobiliară rezidențială

Anul construirii: 1988

Adresa: Oraș Târgu Frumos, Str. Serelor, Jud. Iași

Client: Primaria Orașului Târgu Frumos

Utilizator: Primaria Orașului Târgu Frumos

Proprietar: Oraș Târgu Frumos, domeniul privat, cota 1/1

Scopul evaluării: Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea informării.

Dreptul de proprietate evaluat: În cadrul prezentului raport a fost evaluat **dreptul deplin de proprietate** asupra imobilului de tip spațiu industrial situat în Oraș Târgu Frumos, Str. Serelor, Jud. Iași, în suprafață utilă estimată de 153 mp și teren 570 mp, având nr. Cadastral 61836-Teren, 61836-C1 Atelier, 61836-C2 Garaj, 61836-C3 Atelier, intabulat în CF 61836.

Sarcini: Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 45478 din data de 17.11.2025 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 Macovei Otilia (membru titular ANEVAR număr legitimație 19310), în data de 29.11.2025.

Data evaluare: 29.11.2025

Data inspekție: 29.11.2025

Data raportului: 15.12.2025

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 venit și abordarea prin cost. Valoarea de piață a fost stabilită utilizând abordarea prin venit deoarece valoarea obținută prin abordarea prin venit este cea mai adecvată și precisă întrucât la baza aplicării abordării au existat numai informații de pe piață. Abordarea prin cost a fost aplicată pentru a valida rezultatul obținut prin una din celelalte două abordări menționate.

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

42.000 EURO (213.805 LEI)

din care

Teren
Construcție

**23.000 EURO (117.084 LEI)
19.000 EURO (96.721 LEI)**

Valorile rezultate:

Abordarea prin venit: 42.000 EURO (213.805 LEI)

Abordarea prin cost: 46.000 EURO (234.370 LEI)

Valoarea estimată nu include TVA

Curs valutar: 1 EUR= 5,0906 RON

Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :

Membru Titular ANEVAR

Macovei Otilia

Legitimație număr 19310

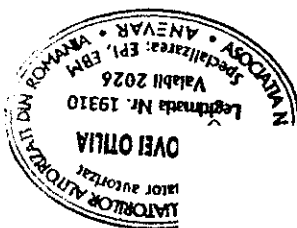
Expert Evaluator autorizat ANEVAR

EPI - Evaluator Bunuri Imobile

EBM - Evaluator Bunuri Mobile

otilia.evaluator@yahoo.com

0787-683-641



II. Certificare

Referitor la imobilul de tip spațiu industrial, situat în Oraș Târgu Frumos, Str. Serelor, Jud. Iași, în suprafață construită 170, suprafața utilă de 153 mp și teren 570 mp, identificat cu nr. cad. 61836-Teren, 61836-C1 Atelier, 61836-C2 Garaj, 61836-C3 Atelier, înscris în CF nr. 61836.

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 necesare 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 ne semnate ale certificării.

Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :

Membru Titular ANEVAR

Macovei Otilia

Legitimație număr 19310

Expert 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: Primaria Orașului Târgu Frumos

Utilizator desemnat: Primaria Orașului Târgu Frumos

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

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

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

3. Activul supus evaluării; drepturi de proprietate evaluate

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra CF 61836: teren intravilan; 61836-C1: Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 41 mp; S. construita desfășurată: 41 mp; Atelier, regim de înălțime P, an PIF 1988; 61836-C2: Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 50 mp; S. construita desfășurată: 50 mp; Garaj, regim de înălțime P, an PIF 1988; Nr. niveluri: 1; S. construita la sol: 79 mp; S. construita desfășurată: 79 mp; Atelier, regim de înălțime P, an PIF 1988, situate în situat în Oraș Târgu Frumos, Str. Serelor, Jud. Iași, în suprafață construită 170, suprafață utilă de 153 mp și teren 570 mp, având nr. Cadastral 61836-Teren, 61836-C1 Atelier, 61836-C2 Garaj, 61836-C3 Atelier, intabulat în CF 61836.

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Nr. Top.	Descriere conform CF	Suprafata teren (mp)	Regim de inaltime	P.I.F.	Ac (mp)	Ad (mp)	Au (mp) (Ac*0,9 coeficient)	Stare tehnica
0	61836	61836	Teren	570	drept deplin					
1		61836-C1	Atelier		P	1988	41	41	36,9	Medie
2		61836-C2	Garaj		P	1988	50	50	45	Medie
3		61836-C3	Atelier		P	1988	79	79	71,1	Medie
TOTAL				570			170	170	153	

Tip imobil: Proprietate imobiliară rezidențială - spațiu industrial

Adresa: Oraș Târgu Frumos, Str. Serelor, 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 = 5,0906 RON

5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea informării. 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: 29.11.2025

Data raportului: 15.12.2025

Data inspecției: 29.11.2025

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspecția proprietății s-a efectuat de către Macovei Otilia (membru titular ANEVAR), în data de 29.11.2025.

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 61836 (nr. cerere 45478 din 17.11.2025)
Contract de vânzare cumpărare	-
Relevu	-
Plan de amplasament și delimitare imobil	Nr. 31887 din 24.11.2014
Autorizație de construire	-
Certificat de atestare a edificării construcției	-
Certificat de urbanism	-
Certificat de performanță energetică	-
Promisiune de vânzare-cumpărare	-
Nota comadă	51521/27.11.2025
Alte documente	Hotararea nr. 193 din 24.11.2025

Limitări cu privire la informații sau documente: Relevu construcții, Hotărâre nr. 110, din 22/06/2009 (Hotărâre 115/22.06.2009, Adeverința 25735/22.07.2009, 25736/22.07.2009, Lista Inventar 17.07.2009).

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.storia.ro, www.interimobiliare.ro, www.imobiliare.ro, discuții cu proprietarii și chiriașii din zona de referință.

Oferte vânzare teren

Element de comparație	Subiect	Proprietati comparabile		
		C1	C2	C3
Preț de oferta/vanzare (EURO)		49,07 €	40,00 €	45,00 €
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)
Condiții de piață (euro/mp)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Construcție demolabila	Nu este cazul	Nu este cazul
Localizare	Oras Targu Frumos, Str. Serelor, Jud. Iasi	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi Str. Eternitatii (Bon Apepetit)	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi Str. Petru Rares	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi Str. Petru Rares nr. 96D
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Utilități	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz	curent, apa, gaz, canalizare
Suprafață (mp)	570	2038	918	1000
Deschiderea (FS ml)	44,2	2 FS	1 FS 20 ml	1 FS 25 ml
Topografia (forma, panta etc.)	plan, neregulat	plan, regulat	plan, regulat	plan, regulat

Oferte chirii

Oferte	Aria utila (mp)	Regim de înaltăime	Locație	Chirie solicitata - euro/mp	Marja negociere %	Marja negociere (euro/mp)	Oferta negociata	Ajustare zona (%)	Ajustare suprafata (%)	Ajustare finisaje (%)	Ajustare totala bruta (euro)	Ajustare totala bruta (%)	Oferta ajustata
Oferta 1	900	P	Zona Industriala Iasi, jud. Iasi	3,11	10%	0,3	2,81	-10%	0%	0%	0,28	10%	2,5
Oferta 2	202	P	loc. Sipote, jud. Iasi	5,50	10%	0,6	4,90	0%	0%	-20%	0,98	20%	3,9
Oferta 3	3500	P	loc. Ciohorani, jud. Iasi	2,00	10%	0,2	1,80	0%	5%	0%	0,09	5%	1,9
Oferta 4	160	P	loc. Tomesti jud. Iasi	4,00	10%	0,4	3,60	0%	0%	-10%	0,36	10%	3,2
Oferta 5	300	P	loc. Tomesti jud. Iasi	3,00	10%	0,3	2,70	0%	0%	0%	0,00	0%	2,7

10. Ipoteze semnificative; ipoteze speciale semnificative

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

- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.

- Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.

- 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, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orășenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francizele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;

- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.

- 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 asumă nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.

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

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

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

- 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 menține si atașa nerestricțiv proprietății imobiliare subiect, considerata ca un tot intreg.

- La data evaluării, evaluatorului nu i s-au pus la dispoziție Releveu construcții, Hotărâre nr. 110, din 22/06/2009 (Hotărâre 115/22.06.2009, Adeverința 25735/22.07.2009, 25736/22.07.2009, Lista Inventar 17.07.2009). Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele neconcordanțe ce pot apărea ulterior datei evaluării. Valoarea de piață a fost estimată în baza documentelor atașate prezentului raport.

Ipoteze speciale semnificative

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

11. Specialist

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

12. Factorii de mediu, sociali și de guvernare

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

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

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

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

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

(j) condițiile de muncă;

(k) mediul de muncă.

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

- (a) structura comitetului de audit;
- (b) diversitatea și structura consiliului director;
- (c) mita și corupția;
- (d) guvernarea corporativă;
- (e) donațiile;
- (f) standardele de raportare ESG și costurile de reglementare;
- (g) remunerația personalului executiv;
- (h) puterea instituțională;
- (i) planificarea succesiunii manageriale;
- (j) parteneriatele;

- (k) activitatea de lobby politic;
- (l) statul de drept;
- (m) transparența;
- (n) procedurile privind avertizorul de integritate.

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

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

13. Tipul raportului

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

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

14. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

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

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

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

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

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

15. Conformitatea cu SEV

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor SEV 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

SEV	IVS
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.
Afirmările susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

IV. Prezentarea datelor

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

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în Oraș Târgu Frumos, Str. Serelor, Jud. Iași, jud. Iași în zona mediană 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-industrială**, formată atât din proprietăți rezidențiale, case de locuit individuale, cât și spații industriale.

Drumurile în zonă sunt **asfaltate cu 1 bandă** 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

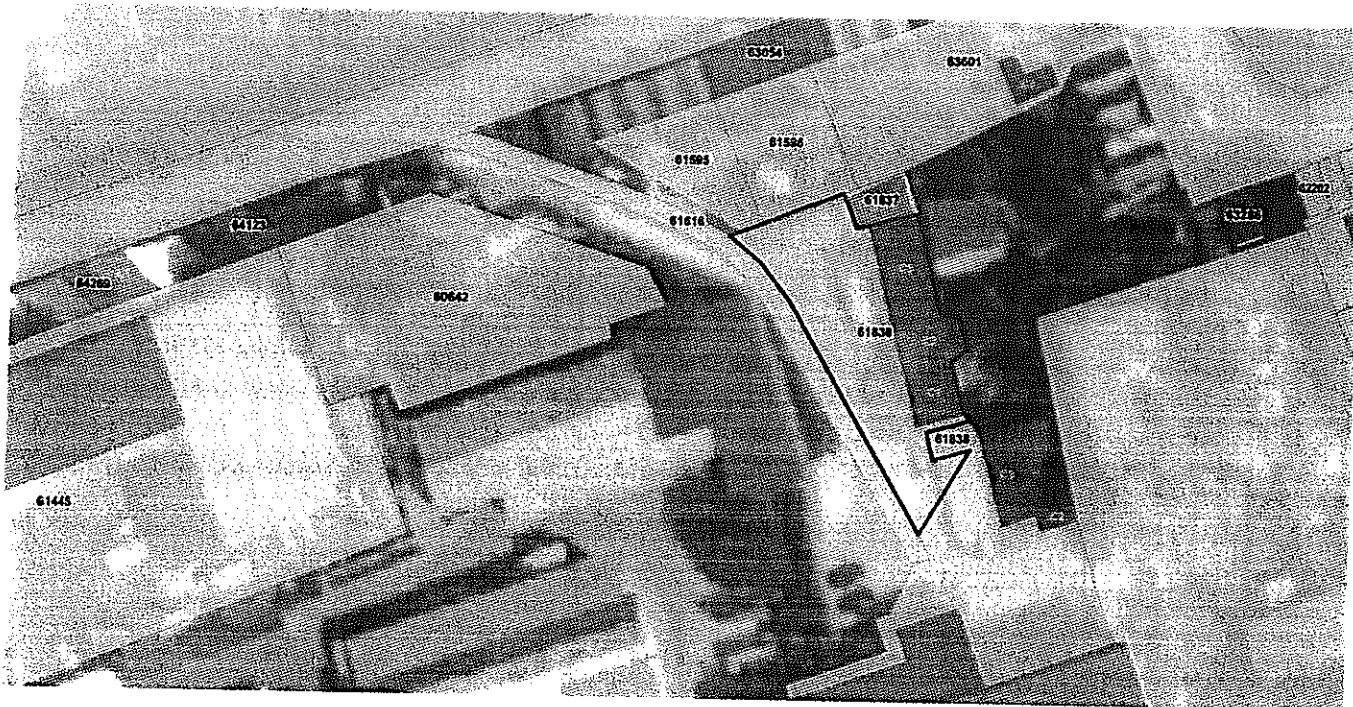
Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

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

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



ANCPIN NC 61836



2. Descrierea situației juridice

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare rezidențiale de tip spațiu industrial, identificată cu nr. cad. 61836-Teren, 61836-C1 Atelier, 61836-C2 Garaj, 61836-C3 Atelier, înscrisă în Cartea Funciară nr. 61836.

Adresă: Oraș Târgu Frumos, Str. Serelor, Jud. Iași

Proprietatea imobiliară descrisă mai sus este deținută de către Oraș Târgu Frumos, domeniul privat, cota 1/1 în baza Hotărâre nr. 110, din 22/06/2009 (Hotărâre 115/22.06.2009, Adeverința 25735/22.07.2009, 25736/22.07.2009).

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8670 / 13/03/2015		
Act Notarial nr. ACT DEZLIPIRE AUT 557, din 11/03/2015 emis de BNP Cruclanu Remus Dorinel (DOC CAD AVIZATA SUB NR 31887/2014);		
B1	Se înființează cartea funciara 61836 a imobilului cu numărul cadastral 61836/Târgu Frumos, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 1339 (identificator electronic 61715) înscris în cartea funciara 2235 (identificator electronic 61715);	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Hotărâre nr. 110, din 22/06/2009 (HOTARARE 115/22.06.2009, ADEVERINTA 25735/22.07.2009, 25736/22.07.2009, LISTA INVENTAR 17.07.2009);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
1) ORAS TARGU FRUMOS, DOMENIU PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 61715/Târgu Frumos, inscrisa prin incheierea nr. 6727 din 27/07/2009;		
43624 / 04/11/2025		
Act Normativ nr. 178, din 29/10/2025 emis de ORAS TARGU FRUMOS; Act Administrativ nr. 49926, din 04/11/2025 emis de ORAS TARGU FRUMOS;		
B4	se noteaza HCL 178/2025 ORAS TG FRUMOS conform careia se aproba trecerea din domeniul public al Unității Administrativ-Teritoriale Orașul Târgu Frumos, jud. Iași, în domeniul privat al aceleiași unități administrativ-teritoriale, a imobilelor construcții C1, C2 și C3, cu denumirea Magazie combustibil+stație pompe și Magazie combustibil CT2, edificate pe imobilul teren identificat cadastral cu nr. 61836 Târgu Frumos, teren care se află în domeniul privat al orașului Tg. Frumos, jud. Iași.	A1, A1.1, A1.2, A1.3

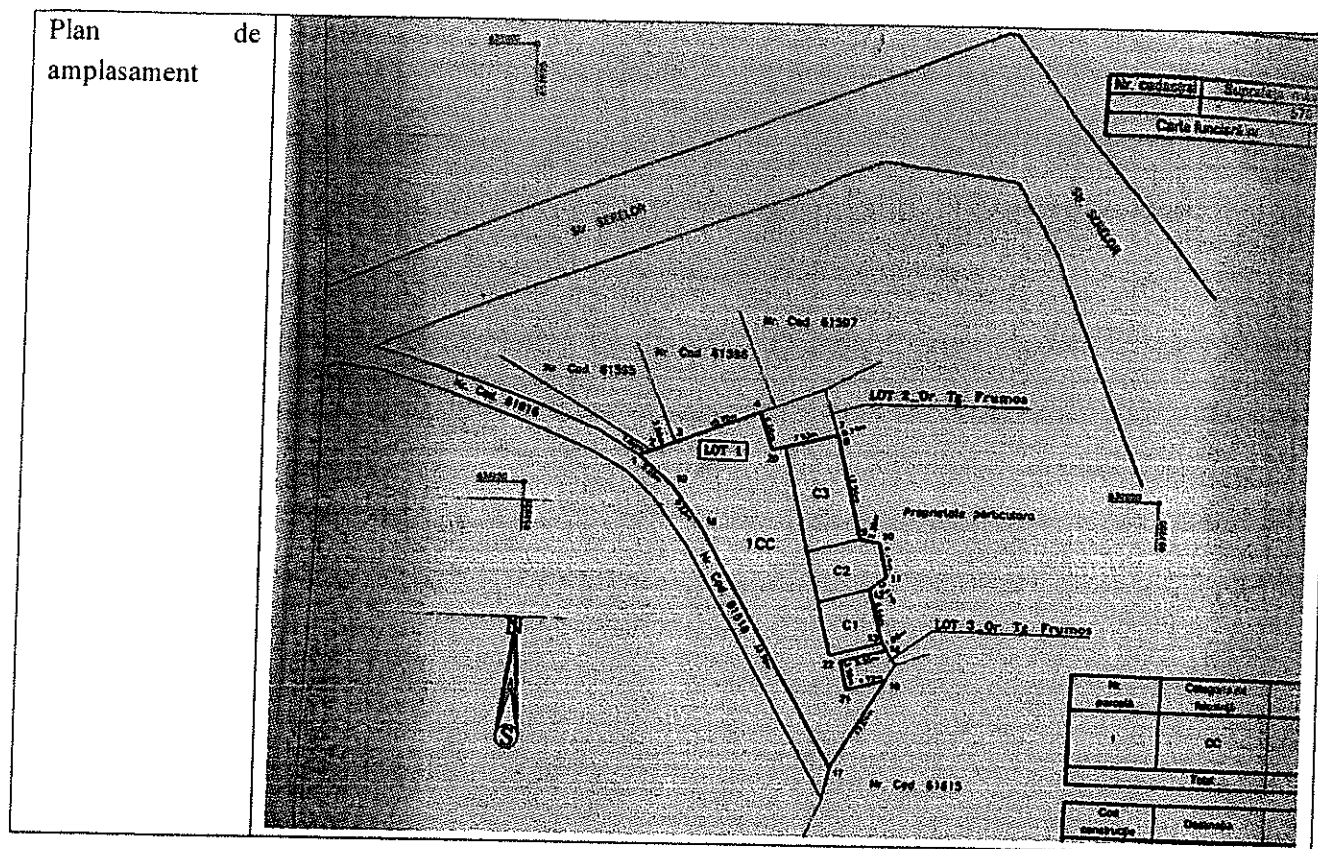
Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 45478 din data de 17.11.2025 asupra proprietății imobiliare nu sunt înscrise sarcini. În procesul evaluării am luat în considerare proprietatea imobiliară în ipoteza dreptului deplin și liberă de sarcini.

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 imobiliara supusa evaluării este situată în Oraș Târgu Frumos, Str. Serelor, Jud. Iași. La data inspecției în teren identificarea s-a realizat pe baza numarului cadastral și adresei postale.																								
Acces	Accesul la proprietate se realizează din drum public – Str. Serelor prin intermediul drumului de acces cu nr. cadastral 61616																								
Utilități	Proprietatea imobiliară dispune de energie electrica, apa, gaz canalizare																								
Suprafață teren	570 mp																								
Deschidere	Număr fronturi: 1 Terenul are deschidere de 44,2 ml la drum de acces cu nr. cadastral 61616																								
Topografie	conform inspecției în teren, lotul de teren este plan. Terenul este intravilan si are următoarea categoria de folosința: curti constructii. <table border="1"><tr><th colspan="8">Date referitoare la teren</th></tr><tr><th>Nr. Crt</th><th>Categorie folosință</th><th>Intravilan</th><th>Suprafața (mp)</th><th>Tarfa</th><th>Parcelă</th><th>Nr. topo</th><th>Observații / Referințe</th></tr><tr><td>1</td><td>curti constructii</td><td>DA</td><td>570</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td></td></tr></table>	Date referitoare la teren								Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe	1	curti constructii	DA	570	-	-	-	
Date referitoare la teren																									
Nr. Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarfa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe																		
1	curti constructii	DA	570	-	-	-																			
Indicatori urbanistici. Restricții de Urbanism	La data evaluării nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism. În prezentul raport de evaluare, considerăm că nu există vicii ascunse, sau alți factori care să influențeze valoarea de piață a proprietății și că proprietatea imobiliară se conformează reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare.																								
Împrejmuiuri	La data inspecției, terenul nu era împrejmuit																								



4. Descrierea construcțiilor

Tip imobil	spațiu industrial în suprafață construită de 170, suprafață utilă de 153 mp și teren 570 mp, cu regim de înălțime P, situat în Oraș Târgu Frumos, Str. Serelor, Jud. Iași. Anul construirii: 1988 (conform documentației atașate).
Descriere părți principale construcție	Infrastructura: fundații continue din beton armat Suprastructura: caramida Închideri perimetrale și compartimentări: caramida Acoperiș: tip terasă necirculabilă și învelitoare din termosistem Finisaje exterioare: tencuieli structural decorative Tâmplărie exterioare: fără Ușa acces: metalică
Finisaje interioare:	Pardoseli: ciment Pereții și tavanele: pereții sunt tencuiți. Tâmplăria interioară: fără
Stare generală	necesita investiții/reparații
Branșamente	Construcția nu este branșată la energie electrică apă gaz canalizare
Instalații	La data inspecției, construcția nu dispune de instalații electrice, sanitare și termice.
Suprafețe	Suprafața utilă: 153 mp și teren 570 mp Suprafața construită 170 mp Suprafața construită desfășurată 170 mp Suprafața teren: 570 mp

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

Nr. Crt.	Nr. CF	Nr. Cad./Nr. Top.	Descriere conform CF	Regim de înălțime	P.L.F.	Ac (mp)	Ad (mp)	Au (mp) (Ac*0,9 coeficient)
0	61836	61836	Teren	drept deplin				
1		61836-C1	Atelier	P	1988	41	41	36,9
2		61836-C2	Garaj	P	1988	50	50	45
3		61836-C3	Atelier	P	1988	79	79	71,1
TOTAL					170	170	153	

Mențiuni/Diferențe între scriptic și faptic	Suprafața utilă a construcțiilor cu nr. cad. 61836-C1, 61836-C2 și 61836-C3 a fost estimată prin înmulțirea suprafeței construite cu coeficientul 0,9, recunoscut de literatura de specialitate, întrucât releveele construcțiilor nu au fost puse la dispoziția evaluatorului.
---	---

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

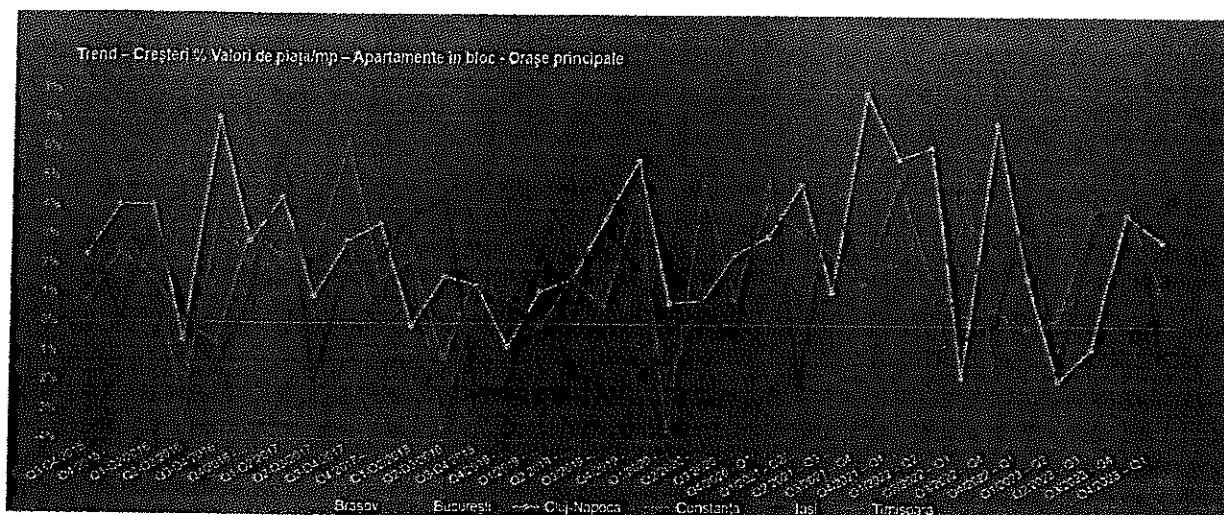
Creștere dramatică a inflației, creșterea costurilor materialelor de construcție, creșterea ratelor dobânzii atât pentru creditele ipotecare, cât și pentru investițiile în proprietatea imobiliară comercială sau pentru creditele pentru dezvoltare imobiliară, reprezintă rețeta pentru o creștere apocaliptică 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 2021 în Belgia (Sursa: BNB).

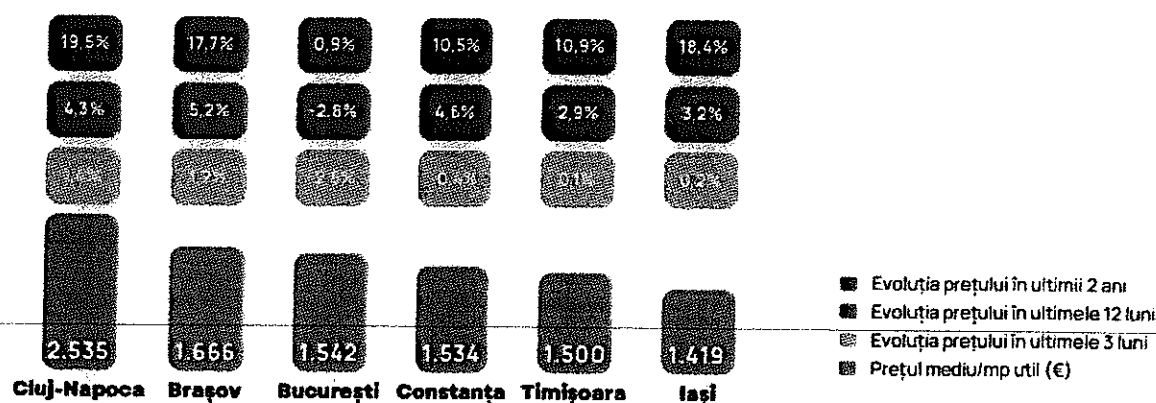
Piața rezidențială din România a fost marcată, în ultima perioadă, de o serie de tendințe care și-au pus amprenta asupra evoluției sale. Putem observa, astfel, un interes în creștere atât pentru achiziția de locuințe, cât și pentru închirierea caselor și apartamentelor, în paralel cu o scădere puternică a ofertei pe ambele segmente ale pieței. Am intrat, totodată, în 2024 cu prețuri mai mari și am putut observa deja o revenire a numărului de tranzacții realizate prin credit.

„Începând cu ultimele luni ale anului trecut, asistăm la o schimbare de paradigmă pe piața rezidențială, care continuă și în acest început de an. Avem o creștere substanțială a cererii, în opoziție cu evoluția ofertei, observăm o reducere a perioadei necesare pentru vânzare, o disponibilitate tot mai mică pentru negociere și reluarea creditării. În acest moment, piața are nevoie de un singur imbold – care cel mai probabil va fi scăderea dobânzilor – pentru a trece într-o nouă etapă, de creștere considerabilă a numărului de vânzări și prin urmare a prețurilor.” a declarat Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.



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. Prețul mediu solicitat de proprietari și dezvoltatori pentru apartamentele scoase la vânzare a ajuns, în ultimul trimestru din 2023, la 2.535 euro/mp util, după un avans cu 1,4% față de trimestrul anterior. Cei interesați de achiziția unei locuințe în Cluj-Napoca plătesc prețuri cu aproape 20% mai mari acum decât în urmă cu doi ani. Orașul Brașov ocupă locul al doilea în top, cu un preț mediu solicitat de 1.666 euro/mp util. În cazul său s-a putut observa cel mai semnificativ avans în ultimele 12 luni, cu circa 5%, în rândul principalelor șase piețe rezidențiale din țară. Proprietarii cer peste 1.500 euro/mp util și în Capitală. Chiar și în aceste condiții, Bucureștiul este singurul oraș major analizat unde putem observa ieftiniri ale prețurilor comparativ cu ultimul trimestru din 2025. Mai mult, pe plan local prețurile apartamentelor aproape că au stagnat față de acum doi ani. Proprietarii sunt din ce în ce mai puțin dispuși să negocieze prețurile în marile orașe din țară. O scădere semnificativă a marjei de negociere, de la 4,5% la 2,9%, s-a putut observa în Iași.



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

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

2. Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare

Pentru identificarea pieței specifice în cazul proprietății analizate, au fost luați în considerare o serie de factori ca: specificul zonei (mixtă rezidențial-industrială), tipul proprietății (piața specifică pentru proprietatea ce face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a imobilelor de tip spațiu industrial amplasate în loc. Târgu Frumos, dimensiunea proprietății imobiliare (spațiu industrial) cu suprafețe cuprinse între 50 mp și 200 mp) și aria pieței loc. Târgu Frumos. De asemenea, am urmărit și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințele ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru proprietățile de acest tip.

Din analiza de piață efectuată pe segmentul spațiu industrial din loc. Târgu Frumos, s-a constatat faptul că imobilele oferite spre vânzare/închiriere sunt într-un număr mic.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică este cea a proprietăților imobiliare de tip- spațiu industrial, cu suprafețe cuprinse între 50 mp și 200 mp, situate în loc. Târgu Frumos.

3. Analiza cererii

Cererea pentru proprietăți imobiliare industriale din zona analizată s-a observat a fi formată din agenți comerciali cu putere economică medie, capabili să obțină finanțare și să susțină rambursarea, cererea fiind reprezentată de un trend ascendent. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare. Pentru acest tip de proprietăți nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării. Potrivit statisticilor, populația din segmentul țintă de clienți din aria de piață specifică este în număr mediu. Nivelul 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-scăzută de dezvoltare imobiliară. În acest context, pe piață sunt listate oferte de proprietăți similare la vânzare/închiriere 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 spațiu industrial, acesta variază în funcție de localizare, suprafața utilă/construită, anul edificării și finisajele imobilului. Astfel, zona analizată este reprezentată de o zonă în dezvoltare, prețurile de închiriere situându-se în intervalul 1,9-3,9 euro/mp/su. Proprietățile imobiliare de tipul celei analizate sunt expuse pe piață între 6 luni și 12 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/agenții imobiliari și a studiilor de specialitate, marja de negociere estimată pentru imobilele de tip industriale din zona analizată scoase la vânzare este în medie de 10% și poate ajunge până la maxim 15%.

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 medii 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 mediu 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 6-12 luni.

Concluzii

Oferta de proprietăți similar - În stagnare

Echilibrul pieței - Echilibru relativ

Plaja de valori ofertate spre închiriere pentru proprietăți similar: 1,9-3,9 euro/mp/su

Plaja de valori ofertate spre vânzare terenuri similar: 40 - 50 euro/mp/su

Marje de negociere pentru proprietăți similare oferite spre vânzarea/închiriere: 10 - 15%

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 următoarele 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 spațiu industrial, 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 utilizări a proprietății imobiliare evaluate la data evaluării.

Tabelul 1 - Cea mai bună utilizare a proprietății construite

Utilizare imobilului rezidențial	Criterii CMBU			
	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maxim productivă
industrial	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 industrială, 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 industrială este singura admisă. In capitolul Evaluarea proprietății imobiliare se demonstrează si că aceasta este fezabilă din punct de vedere financiar.

- Maxim productivă. Așadar, utilizarea maxim productivă a proprietății este cea industrială, 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 rezidențial-industrială), opinia mea este că proprietatea imobiliară se află deja în CMBU. Utilizarea actuală (proprietate imobiliară industrială - spațiu industrial) 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 venit și abordarea prin cost.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ, METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Element de comparație	Subiect	Proprietăți comparabile		
		Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 4
Preț de oferta/vanzare (EURO)		99.999	36.720	17.009
Suprafata teren (mp)	570	2038	918	1000
Euro/mp oferta		49	40	45
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (euro/mp)		44	36	41
Ajustari specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		44	36	41
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		44	36	41
Condiții de vânzare	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		44	36	41
Condiții de piață (euro/mp)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		44	36	41
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Construcție demolabila	Nu este cazul	Nu este cazul
Suprafața construită demolabila (stadiu avansat de degradare) (mp)		70	0	0
Cost demolare euro/mp		40	40	40
Ajustare (euro/mp)		1	0	0
Ajustare (%)		3%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		46	36	41
Ajustari specifice proprietății				

Localizare	Oras Targu Frumos, Str. Serelor, Jud. Iasi	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Eternitatii (Bon Apepetit)	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Petru Rares	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Petru Rares nr. 96D
Zonă	mediana	mediana	periferica	periferica
Ajustare (%)			15%	15%
Ajustare (euro)		0	5	6
Preț ajustat (euro/mp)		46	41	46
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		46	41	46
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		46	41	46
Utilități	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz	curent, apa, gaz, canalizare
Ajustare apă (0.5-1 euro/mp)		0	0	0
Ajustare canalizare (1-2 euro/mp)		0	2	0
Ajustare curent electric (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare gaz (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare totala utilitati (euro)		0	2	0
Ajustare (%)		0%	5%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		46	43	46
Suprafață (mp)	570	2.038	918	1.000
Ajustare (%)		-5%	0%	0%
Ajustare (euro)		-2	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		43	43	46
Deschiderea (FS ml)	44,2	2 FS	1 FS 20 ml	1 FS 25 ml
Ajustare (%)		0%	5%	5%
Ajustare (euro)		0	2	2
Preț ajustat (euro/mp)		43	46	49
Topografia (forma, panta etc.)	plan, neregulat	plan, regulat	plan, regulat	plan, regulat
Ajustare (%)		-5%	-5%	-5%
Ajustare (euro)		-2	-2	-2
Preț ajustat (euro/mp)		41 €	43 €	46 €
Destinația (utilizarea terenului)	rezidential-industrial	rezidential-industrial	rezidential-industrial	rezidential-industrial

Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		41	43	46
Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății		-3	7	6
Ajustare totală netă (EURO)		-2	7	6
Ajustare totală netă (%)		-4%	20%	14%
Ajustare totală brută (EURO)		6	12	11
Ajustare totală brută (%)		13%	33%	26%
Preț ajustat (euro/mp)		41	43	46
VALOARE ESTIMATĂ (EURO)	41			
* cea mai mica ajustare totala bruta în valoare absolută s-a a efectuat pentru comparabila:				A

Valoare teren	23.000 €	echivalent a	117.084 lei
---------------	----------	--------------	-------------

Justificare ajustări asupra prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile pentru toate diferențele observate în urma analizei rezultate și recunoscute de către participanții pe piață. Dacă proprietatea comparabilă este inferioară celei subiect, prețul comparabilei va fi ajustat în sens pozitiv (în plus). Dacă proprietatea comparabilă este superioară celei subiect, prețul ei va fi ajustat în sens negativ (în minus)			
Preț de oferta/vanzare (EURO)			
Ca urmare a discuțiilor purtate cu ofertanți de proprietăți similare din zona studiată, respectiv cu agenții care intermediază vânzarea proprietăților în cauză și proprietari, am aplicat o ajustare negativă de pentru comparabilele A, B și C (oferte), reprezentând marja de negociere.			-10%
Drepturi de proprietate			
Dreptul de proprietate transmis - ajustarea se face când este vorba de vânzarea unei proprietăți fără drept deplin. Evaluatorul trebuie să stabilească cu precizie atât dreptul de proprietate aferent proprietății subiect, cât și drepturile de proprietate transmise în tranzacțiile comparabile selectate pentru analiză. Evaluatorul va face ajustări care să reflecte diferența între proprietăți închiriate cu chiria de piață și cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata de piață a închirierii afectează aceste ajustări. Nu s-au aplicat ajustări, dreptul de proprietate transmis fiind deplin.			
Condiții de finanțare			
Condiții de finanțare - prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite. Definiția valorii de piață recunoaște termenii de plată ca fiind plată integrală în numerar. Ajustările sunt făcute pentru situații în care cumpărătorul obține din partea vânzătorului o finanțare sub piață/în rate etc. și trebuie să facă calcule de echivalență cash. Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de vânzare			
Condiții de vânzare - reflectă motivațiile speciale ale părților implicate într-o tranzacție, care pot afecta prețul plătit și chiar să genereze unele tranzacții de natură diferită de cele efectuate pe piață (ex: lipsă de expunere a proprietății pe piață, un preț mai ridicat plătit de cumpărător pentru că terenul are valoare de sinergie etc). Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de piață (euro/mp)			
Condiții de piață - condițiile de piață pot fi diferite de cele existente la data evaluării proprietății subiect. Factorii care influențează condițiile de piață includ: aprecierea sau deprecierea rapidă a valorii proprietății, schimbări în legislația fiscală, fluctuații în cerere și ofertă sau orice combinație a forțelor care determină alterarea condițiilor de piață de la un moment la altul. Nu au fost necesare ajustări deoarece ofertele selectate sunt valabile la data evaluării.			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare - Ajustările pentru cheltuielile necesare imediat după achiziționarea proprietății subiect reflectă costurile pe care cumpărătorul este dispus să le plătească după achiziționarea unei proprietăți, cum ar fi: cheltuieli de remediere a unor deficiențe, de demolare a unor părți din construcție etc. Costurile de demolare au fost stabilite pe baza informațiilor primite de la firma de demolare și verificarea pieței specifice.			
	suprafața construcției demolabile (stadiu avansat de degradare) (mp)	Cost euro/mp demolare și transport	Ajustare valorică în euro/mp ((Sc * euro/mp)/suprafața teren) (euro)
Comparabila 1	70,00	40	1 €
Comparabila 2	0,00	40	0 €
Comparabila 3	0,00	40	0 €
Localizare			

Ajustarea pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate (în cadrul cartierului, a zonei sau a altor amplasamente în care se găsesc imobile cu caracteristici și cotații de preț asemnătoare). Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; ex.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale etc. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Ajustarea este recunoscută în piața de către participanți.			
	Zona	Ajustare %	zona (similara/superioara/inferioara)
Proprietatea subiect	mediana		
Comparabila 1	mediana	0%	similar
Comparabila 2	periferica	15%	inferior
Comparabila 3	periferica	15%	inferior
Acces			
Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit sau drum de pământ. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către acesta.			
Proprietatea subiect	drum asfaltat	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	drum asfaltat	0%	0
Comparabila 2	drum asfaltat	0%	0
Comparabila 3	drum asfaltat	0%	0
Tip teren			
Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată de tipul terenului (intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curți construcții, extravilan arabil). Pentru trecerea terenului din intravilan arabil în intravilan curți construcții costul este de cca. 1 euro/mp, 1,5 eur/mp, 2 euro/mp în funcție de suprafață, locație și destinație.			
Proprietatea subiect	intravilan	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	intravilan	0%	0
Comparabila 2	intravilan	0%	0
Comparabila 3	intravilan	0%	0
Utilități			
Utilitățile exterioare pot fi asigurate public sau privat sau poate exista necesitatea dezvoltării unor sistem de utilități chiar pe amplasament, cum ar fi fose septice/ecologice, puțuri de apă și pompe de căldură geotermală. Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței utilităților (apa, canal, curent, gaz) pe teren/la limita terenului/în apropiere/la distanță. Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice.			
Proprietatea subiect	curent, apa, gaz, canalizare	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	curent, apa, gaz, canalizare	0%	0
Comparabila 2	curent, apa, gaz	5%	2
Comparabila 4	curent, apa, gaz, canalizare	0%	0
Suprafață (mp)			
Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În piața este recunoscut faptul ca un teren cu o suprafața de teren mai mica se vinde la un preț unitar mai mare, iar un teren cu o suprafața mai mare se vinde la un preț unitar mai mare. Ajustarea este recunoscută în piața de către participanți.			
Proprietatea subiect	570	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	2038,00	-5%	-2,3 €
Comparabila 2	918,00	0%	0,0 €
Comparabila 3	1000,00	0%	0,0 €
Deschiderea (FS ml)			
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Ajustările cuantifică diferența de cotație de preț datorată dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal/adancime). Cu cât un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atât prețul unitar tinde să crească, dacă un teren are două fronturi stradale prețul unitar tinde să crească. Amplasamentele pe colț pot avea o utilitate mai mare decât celelalte, deoarece permit mai multă flexibilitate în amplasarea construcțiilor și în parcelarea terenurilor mari.			
Proprietatea subiect	44	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	2 FS	0%	0
Comparabila 2	1 FS 20 ml	5%	2
Comparabila 3	1 FS 25 ml	5%	2

Topografia (forma, panta etc.)			
Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Ajustările tin cont de diferența de cotație de preț datorată topografie terenului (plan, în panta linia sau accentuată, plat sau cu denivelari), forme terenului (regulată/neregulată). Pantele abrupte adesea adăugă costuri substanțiale cu fundația construcției.			
Proprietatea subiect	plan, neregulat	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	plan, regulat	-5%	-2
Comparabila 2	plan, regulat	-5%	-2
Comparabila 3	plan, regulat	-5%	-2
Destinația (utilizarea terenului)			
În analiza comparativă trebuie utilizate numai proprietăți imobiliare care au cea mai bună utilizare similară, chiar identică cu cea a proprietății de evaluat. Ajustările aferente acestui element de comparație (CMBU) sunt legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul ei. Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice.			
Proprietatea subiect	rezidențial-industrial	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	rezidențial-industrial	0%	0
Comparabila 2	rezidențial-industrial	0%	0
Comparabila 3	rezidențial-industrial	0%	0

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.

Nu a fost aplicată*

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 acestor 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).

Metoda prezintă un nivel ridicat de încredere, deoarece în selectarea proprietăților comparabile s-au avut în vedere:

- veniturile și cheltuielile au fost estimate având în vedere criterii comune, atât pentru proprietatea evaluată, cât și pentru proprietățile comparabile;

- așteptările pieței privind prețul de vânzare, perioada de deținere și impozitare similare;
- condițiile de finanțare și condițiile de piață care afectează proprietățile comparabile sunt similare, nefiind necesare ajustări.

Pentru proprietatea imobiliară subiect unitatea de comparație este preț de închiriere pe metru pătrat suprafață utilă.

Elementele necesare calculului valorii proprietății sunt:

- Venitul brut potențial VBP – reprezintă venitul total generat de proprietatea imobiliară în condițiile unui grad de ocupare de 100%;
- Pierderi din neocupare și din neîncasarea chiriei – reprezintă o alocare pentru diminuarea venitului brut potențial, atribuibilă neocupării totale a proprietății, schimbării chiriașului și/sau neplății chiriei.

Pierderile din neocuparea și din neîncasarea chiriei au fost estimate la 15% din venitul brut potențial. Am considerat o pierdere din neocupare și neîncasarea chiriei de aproximativ o lună la fiecare 3 ani, deoarece este nevoie de o igienizare, căutare de noi chiriași.

- Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății după amendarea VBP cu pierderile din neocupare și neîncasarea chiriei;
- Chiriile sunt exprimate în sume cash, cheltuielile de întreținere fiind suportate de chiriaș, în obligația proprietarului revenind numai plata cheltuielilor fixe (impozitul pe imobil, asigurarea).
- Cheltuielile fixe au fost estimate la 395 euro, din care 329 euro pentru taxele de proprietate, iar cheltuielile cu prima de asigurare au fost estimate la 66 euro (din discuțiile cu participanții de pe piață).
- Cheltuielile variabile au fost estimate la 189 euro/lună, reprezentând cheltuielii cu reparațiile, estimate din discuțiile avute cu participanții de pe piață.
- Rata de capitalizare ce reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile. Astfel, rata de capitalizare luată în considerare, a fost 9%, fiind estimată în urma analizei proprietăților comparabile din piață;
- Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial;

Formula de calcul este: $V = VNE / c$, iar ipotezele și calculele utilizate sunt prezentate ulterior:

	Au (mp) (Acđ*0,9 coeficient)	Chirie / mp / luna	
Venit brut potential VBP			
Atelier	37	2,8	103 €
Garaj	45	2,8	126 €
Atelier	71	2,8	199 €
chirii nete/luna (euro)			428 €
chirii nete/an (euro)			5.141 €
alte venituri (euro)			- €
Grad neocupare (%)			15%
Pierdere din neincasare, neinchiriere (din VBP) (euro)			771 €
Venit brut efectiv VBE (euro)			4.370 €
CIN (fara dep. economica) (euro)			32.914 €
CIB (euro)			52.244 €
Cheltuieli de exploatare			582 €
FIXE			395 €
taxe proprietate (% din CIN)		1,00%	329 €
asigurare (% din CIN)		0,20%	66 €
alte (% din CIN)			- €
VARIABLE			187 €
management (% din VBE)		0,70%	31 €
reparatii-intretinere(% din CIB)		0,30%	157 €
alte		0%	- €
Ch. cu amenajarea pentru inchiriere/euro/cca/mp			- €
Ch. cu amenajarea pentru inchiriere/euro/cca/totul			- €
VENIT NET DE EXPLOATARE (VNE)			3.787 €
RATA DE CAPITALIZARE (Revista valoarea Studiului JLL)			9,0%
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)			42.000 €
Teren exces - MP			0
Valoare Teren exces, EURO			- €
Valoare echipamente, EURO			- €
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)			42.000 €
VALOARE PRIN CAPITALIZARE DIRECTA (EURO)			213.805 lei

Astfel, opinăm că valoarea de piață a imobilului analizat obținută prin capitalizarea veniturilor este de:
42.000 EUR (213.805 LEI)

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 2025-2026/ pg 86.

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 1988 și renovată în anul -.

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** constă 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 aceiași 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).

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

Data 29.11.2025 curs valutar 5,0906

Data 29.11.2025 curs valutar 5,0906									
Nr. Crt.	Descriere	Regim inaltime	Ac (m p)	Ad (m p)	CIB(lei/mp)- Costul de nou	CIB(lei/mp)- Costul de nou FARA TVA	CIB(lei)-Costul de nou	Pondere realizata la data inspectie (%)	CIB (lei) Costul de nou
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	61836-C1								
1	7SCLDP1	P	41	41	1.892,97 lei	1.564,44 lei	64.142 lei	100%	64.142 lei
2	FINSCLDP1	P	41	41	787,20 lei	650,58 lei	26.674 lei	0%	- lei
3	ELSCLDP1	P	41	41	130,00 lei	107,44 lei	4.405 lei	0%	- lei
4	SASCLDP1	P	41	41	40,40 lei	33,39 lei	1.369 lei	0%	- lei
5	ISCLDP1	P	41	41	118,20 lei	97,69 lei	4.005 lei	0%	- lei
									64.142 lei
									12.600 €
	61836-C2								
1	7SCLDP1	P	50	50	1.892,97 lei	1.564,44 lei	78.222 lei	100%	78.222 lei
2	FINSCLDP1	P	50	50	787,20 lei	650,58 lei	32.529 lei	0%	- lei
3	ELSCLDP1	P	50	50	130,00 lei	107,44 lei	5.372 lei	0%	- lei
4	SASCLDP1	P	50	50	40,40 lei	33,39 lei	1.670 lei	0%	- lei
5	ISCLDP1	P	50	50	118,20 lei	97,69 lei	4.885 lei	0%	- lei
									78.222 lei
									15.366 €
	61836-C3								
1	7SCLDP1	P	79	79	1.892,97 lei	1.564,44 lei	123.591 lei	100%	123.591 lei
2	FINSCLDP1	P	79	79	787,20 lei	650,58 lei	51.396 lei	0%	- lei
3	ELSCLDP1	P	79	79	130,00 lei	107,44 lei	8.488 lei	0%	- lei
4	SASCLDP1	P	79	79	40,40 lei	33,39 lei	2.638 lei	0%	- lei
5	ISCLDP1	P	79	79	118,20 lei	97,69 lei	7.718 lei	0%	- lei
									123.591 lei
									24.278 €
	Valoare totala	LEI							265.955 lei
	Valoare totala	EURO							52.244 €

2025 Data																	29.11.2025 curs valutar		5,0906	
Nr. Crt.	Descriere	Ac (mp)	Ad (mp)	CIB (lei) Costul de nou	An real punere in functiune	DVUT (ani)- durata de via utila	Varsta efectiv (ani)	Uzura fizica linara anuală (lei)	Costul cu reparari le/vansoajari (lei)	Numar ani echivalen t	Varsta		Depreciat a fizica (%)	Depreciere fizica (absoluta) lei	Valoare ramasa a (lei)	Valoare ramasa totala (lei)				
	1	3	4	9	11	12	13	14	15	16	17- Cronologica	18-Efectiva	19	20	21	21A				
	SISTEM CALCUL COLOANE			9=7*8	DOCUMENT E	NORMATIV E	13=10-11	14=9-12	INSPECTIE	16=15-14	17=10-11	18=17-15	19=20-9	20=16*14	21=9-20	21A=TOTAL VALOARE RAMASA				
	61836-C1																			
1	7SCLDP1	41	41	64.142 lei	1988	100	37	641 lei	- lei	0	37	37	37%	23.733 lei	40.409 lei	40.409 lei				
2	FINSCLDP1	41	41	- lei	1988	45	37	- lei	- lei	0	37	37	0%	- lei	- lei					
3	ELSCLDP1	41	41	- lei	1988	40	37	- lei	- lei	0	37	37	0%	- lei	- lei					
4	SASCLDP1	41	41	- lei	1988	35	37	- lei	- lei	0	37	37	0%	- lei	- lei					
5	ISCLDP1	41	41	- lei	1988	40	37	- lei	- lei	0	37	37	0%	- lei	- lei					
				64.142 lei																
	61836-C2																			
1	7SCLDP1	50	50	78.222 lei	1988	100	37	782 lei	- lei	0	37	37	37%	28.942 lei	49.280 lei	49.280 lei				
2	FINSCLDP1	50	50	- lei	1988	45	37	- lei	- lei	0	37	37	0%	- lei	- lei					
3	ELSCLDP1	50	50	- lei	1988	40	37	- lei	- lei	0	37	37	0%	- lei	- lei					
4	SASCLDP1	50	50	- lei	1988	35	37	- lei	- lei	0	37	37	0%	- lei	- lei					
5	ISCLDP1	50	50	- lei	1988	40	37	- lei	- lei	0	37	37	0%	- lei	- lei					
				78.222 lei																
	61836-C3																			
1	7SCLDP1	79	79	123.591 lei	1988	100	37	1.236 lei	- lei	0	37	37	37%	45.729 lei	77.862 lei	77.862 lei				
2	FINSCLDP1	79	79	- lei	1988	45	37	- lei	- lei	0	37	37	0%	- lei	- lei					
3	ELSCLDP1	79	79	- lei	1988	40	37	- lei	- lei	0	37	37	0%	- lei	- lei					
4	SASCLDP1	79	79	- lei	1988	35	37	- lei	- lei	0	37	37	0%	- lei	- lei					
5	ISCLDP1	79	79	- lei	1988	40	37	- lei	- lei	0	37	37	0%	- lei	- lei					
				123.591 lei																
	Valoare totala	LEI														167.552 lei				
	Valoare totala	EURO														32.914 €				

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

2023 Data

29.11.2025 curs valutar

5,0906

Nr. Crt.	Descriere	Ac (mp)	Ad (mp)	Valoare ramasa totala (lei)	Depreciere functionala (%)	Depreciere functionala (lei)	Valoare ramasa (lei)	Depreciere din cauze externe (%)	Depreciere din cauze externe (lei)	CIN (lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	SISTEM CALCUL COLOANE			21A=TOTAL VALOARE RAMASA						
	61836-C1									
1	7SCLDP1	41	41	40.409 lei	-	-	40.409 lei	30%	12.123 lei	28.287 lei
2	FINSCLDP1	41	41							
3	ELSCLDP1	41	41							
4	SASCLDP1	41	41							
5	ISCLDP1	41	41							
	61836-C2									
1	7SCLDP1	50	50	49.280 lei	-	-	49.280 lei	30%	14.784 lei	34.496 lei
2	FINSCLDP1	50	50							
3	ELSCLDP1	50	50							
4	SASCLDP1	50	50							
5	ISCLDP1	50	50							
	61836-C3									
1	7SCLDP1	79	79	77.862 lei	-	-	77.862 lei	30%	23.359 lei	54.504 lei
1	FINSCLDP1	79	79							
1	ELSCLDP1	79	79							
1	SASCLDP1	79	79							
1	ISCLDP1	79	79							
	Valoare teren								23.000 €	117.084 lei
	Valoare totala								46.000 €	234.370 lei

Astfel, opinăm că valoarea de piata a imobilului analizat obtinuta prin capitalizarea veniturilor este de:

46.000 EURO (234.370 LEI)

VIII. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii

1. Sinteza rezultatelor metodelor aplicate

Abordarea prin venit	42.000 EURO (213.805 LEI)
Abordarea prin cost	46.000 EURO (234.370 LEI)
Abordarea prin piață	Nu a fost aplicata*

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 venit	Abordarea prin cost
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 venit la:

42.000 EUR(213.805 LEI)
Valoarea estimată nu include TVA

Anexa 1 - Informații de piață utilizate

1. Oferte vânzare teren

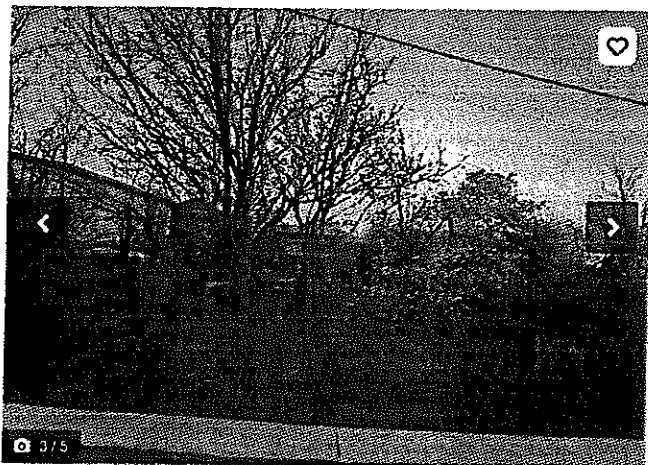
C1 https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/gradina/anunt/vand-teren-plus-casa-batraneasca/19ghi2ie579g7g1hd7f0583h2f766805.html? gl=1*19c5pgv* up*MQ..* gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwgb_CBhBMEiwA0p3oOI-YfrejXjhz9SCE6NMRDIm2D4SY8ot2Hjb_rzJNQVPqw6siZY36DhoCUakQAvD_BwE

Vând teren plus casa batraneasca

99 999 EUR
negociabil

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

Valabil din 6/12/2025 10 06 55 AM



☎ Telefon valcat



Motan Vasile

Vezi toate anunțurile

0745192834

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

➦ Adaugă fișier ?

📧 Mesaj

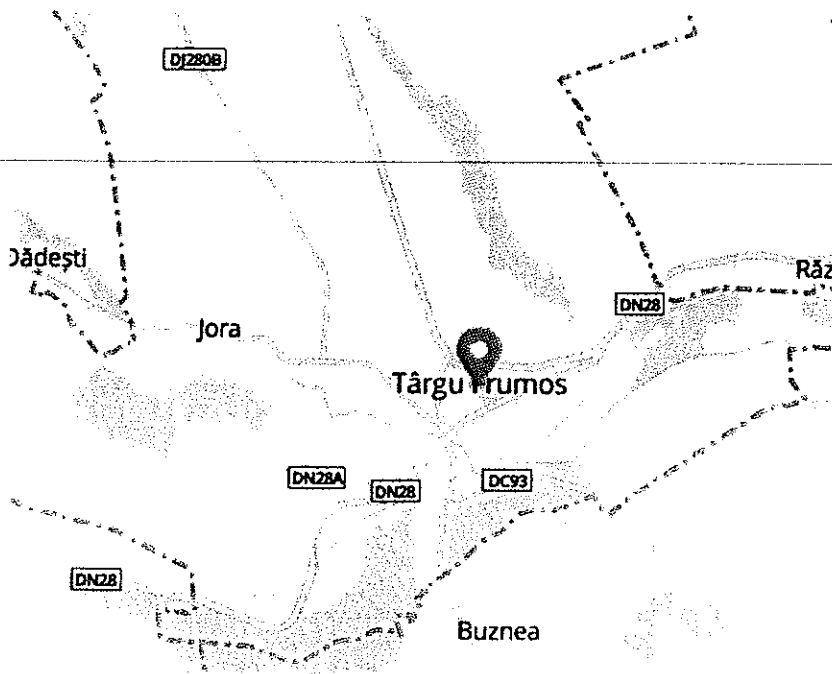
Distribuie anunțul pe



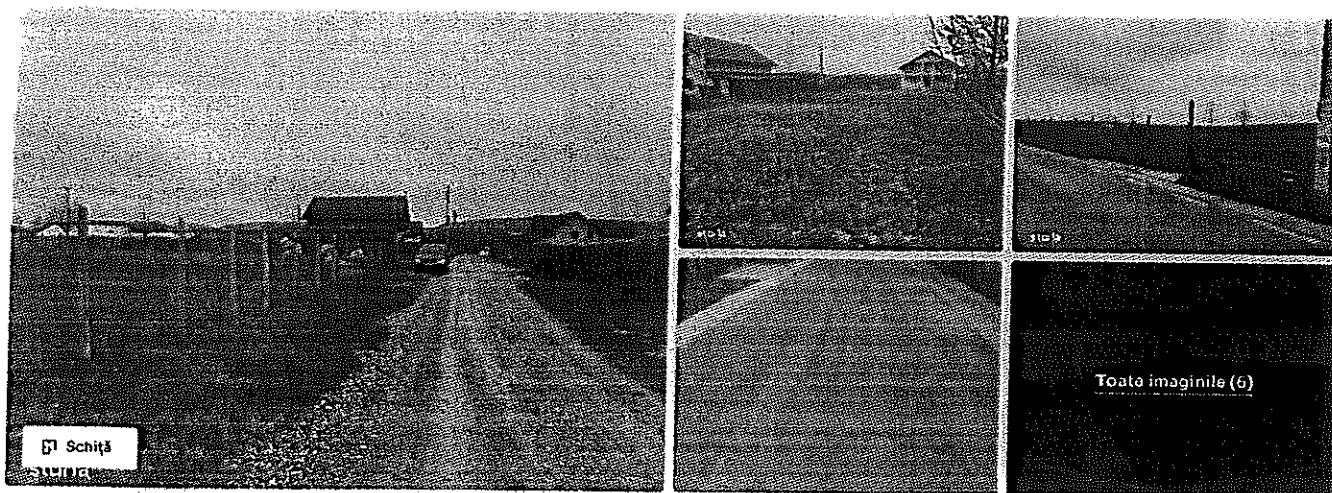
Descriere

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

👁 Vizualizări: 39



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



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

37 000 €

40 €/m²

Targu Frumos, Iasi



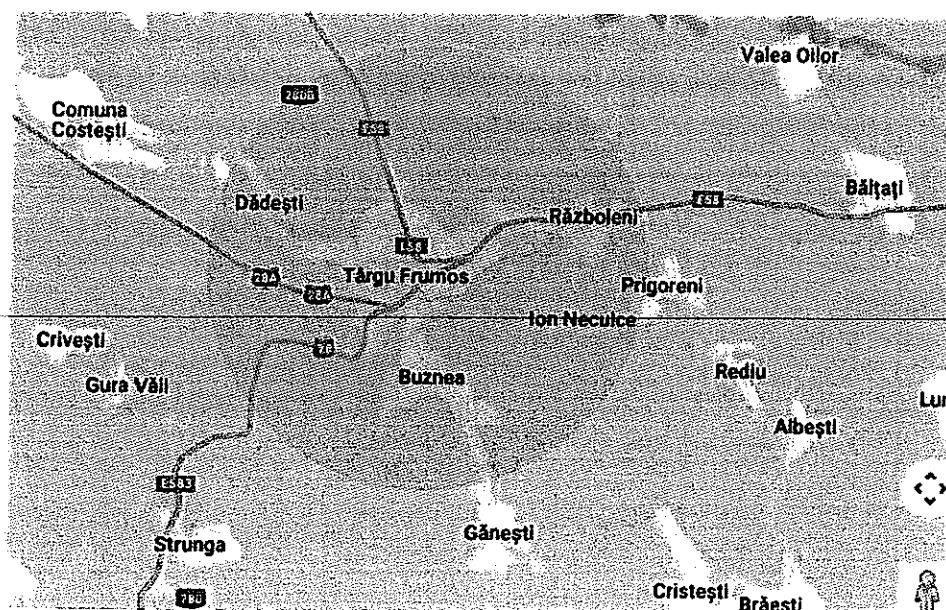
rusuflorin69

☎ 0731 953 631

Nume*

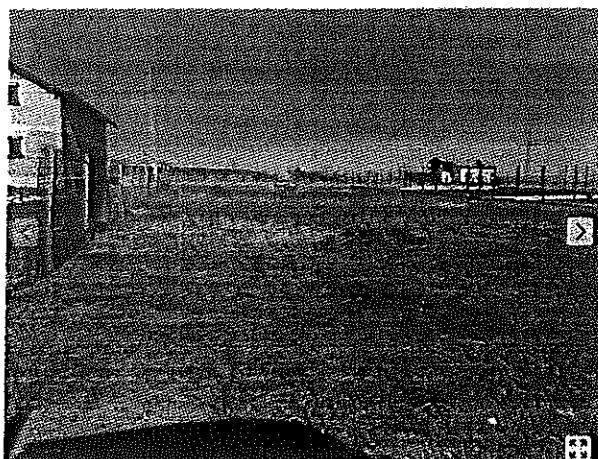
Descriere

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



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

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



Postat: 05 martie 2025

Teren 1000mp .in Tg frumos

45 000 € Prețul e negociabil

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 283878899

Vizualizări: 157

[Raportează](#)

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

Alte oferte

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

Postat: 06 februarie 2025



Vând teren intravila Tg Frumos

18 500 €

Publicitate

☐ RATA DE LA: 499 LEI

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 282537482

Vizualizări: 263

[Raportează](#)

PRIVAT

Ionut
Pe OLX din iunie 2017
Activ pe 05 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 075 426 2016

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Targu Frumos,
Iasi
la 44km de tne



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, agite privind drepturile consumatorilor nu

Aveți mai multe ✓

Publicitate

PRIVAT

Alex
Pe OLX din februarie 2012
Activ pe 24 februarie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 648 7690

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Targu Frumos,
Iasi

la 44km de tne



Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Musatin, jud Iasi, suprafata teren: 500 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, canalizare, drum acces: asfaltat, deschidere: 25 ml.

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



PRIVAT ⓘ



mariana

Pe OLX din noiembrie 2021
Activ ieri la 13:35

Trimite mesaj

☎ 074 945 9623

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Targu Frumos,
Iasi

la 45km de tine



Postat 16 februarie 2025



Vând pământ intravilan Târgu frumos

19 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

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

ID: 283175342

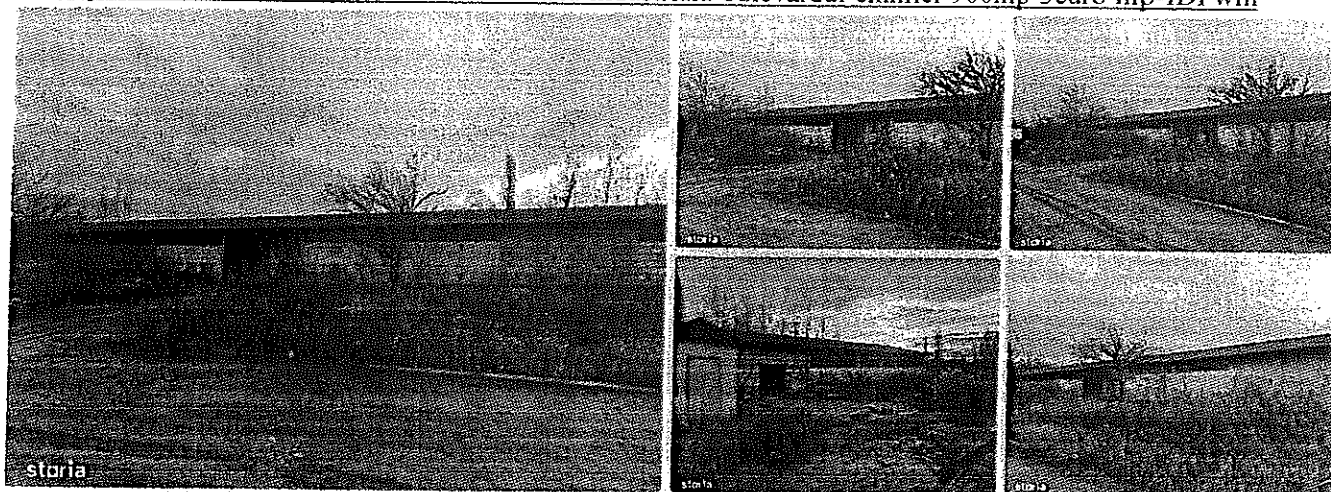
Vizualizări: 474

🚩 Raportează

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

2. Oferte chirii spatii industriale

C1 <https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriere-hala-industrial-a-bulevardul-chimiei-900mp-3euro-mp-IDFwfh>



Inchiriere HALA Industrială -Bulevardul Chimiei | 900mp | 3euro/mp

2 800 € /lună



Andrei Balan
Golden Capital Real Estate
☎ 0753 339 837

Zona industrială, Iași, Iași

Suprafață utilă:	900 m²
Destinația proprietății:	fără informații
Stare:	gata de utilizare
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Nume*

Clădire și materiale

Tip construcție:	cărămidă
Gard:	fără informații
Tip acces:	☒ asfaltat ☒ pavat

Utilități și securitate

Media:	☒ electricitate ☒ canalizare
--------	---

Se oferă spre închiriere hală industrială/depozitare, potrivită pentru producție ușoară, logistică, depozitare sau alte activități comerciale.

Caracteristici principale:

Suprafață totală: 900 mp

Posibilitate închiriere parțială: începând de la 100 mp

Înălțime utilă: 4 m

Putere electrică instalată: 60 kW (ideal pentru activități de producție)

2 intrări (acces separat pentru mărfuri și personal)

Acces tir / camion

Uși industriale înalte pentru încărcare-descărcare

Podea betonată, rezistență ridicată

Iluminat LED

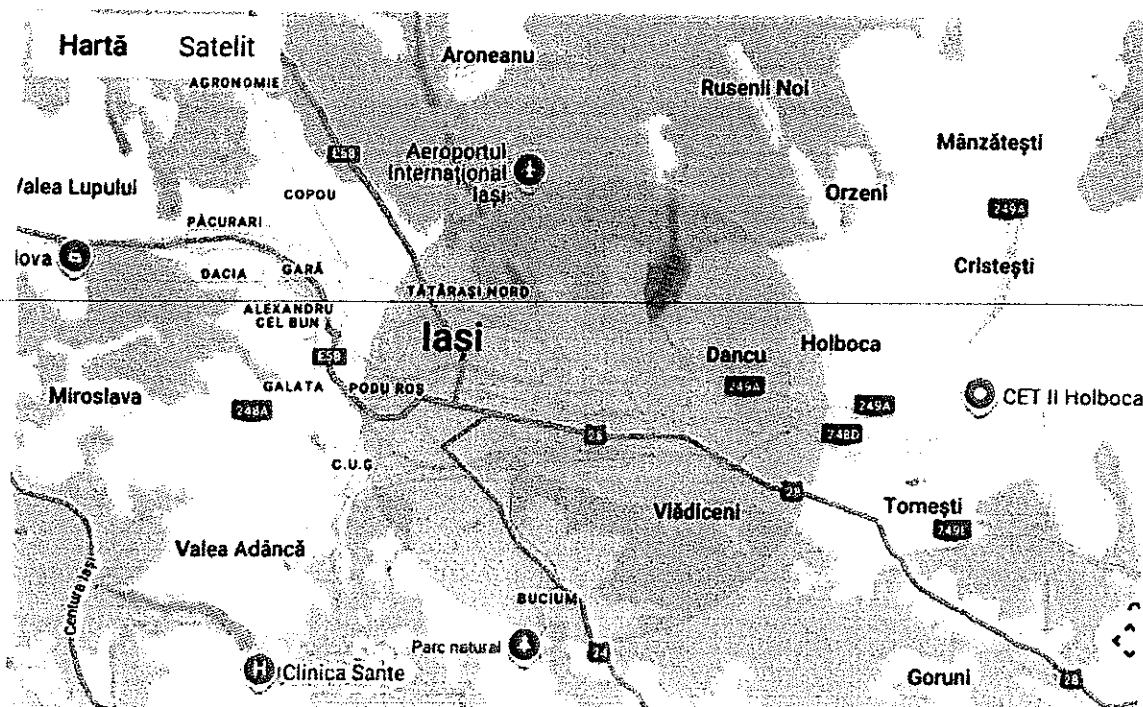
Toate utilitățile disponibile (curent trifazic, apă, canalizare)

Posibilitate amenajare birou sau spațiu administrativ

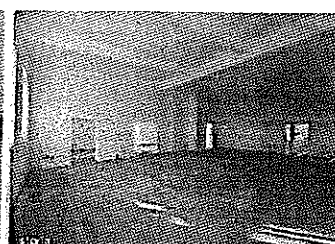
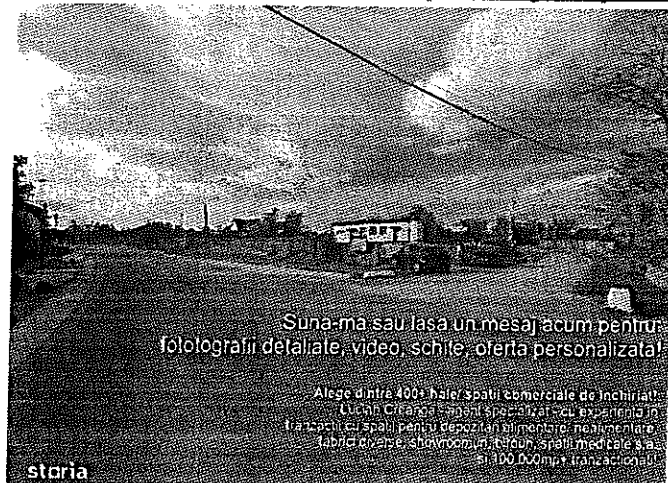
Parcarea în fața halei.

Spațiul este potrivit pentru: depozit distribuție, atelier de producție, service, depozit logistic, confecții, imprimări, ecommerce etc.

Pentru informații suplimentare și vizionări, vă rog să ne contactați telefonic la [Contactează.](#)



C2 <https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-magazin-productie-202mp-sipote-IDFjMg>



Sunt
Lucian Creanga - Consult
Imobiliar (Spec. Industrii)
Iar eu mereu pot alege prot
mai buna oferta pentru
showroom, depozit, pro
alimentară/ nealimentară
mai scurt timp,
pentru că lucrez cu un por
 peste 400 de spații închir
închiriat.

Toate imaginile (17)

Spatiu magazin, productie, 202mp, Sipote

1111 € /lună

Sipote, Sipote, Iasi

**Lucian Creanga - 400+ hale, spatii
comerciale**

Lucian Creanga - 400+ hale, spatii comerciale

0747 853 410

Suprafață utilă:

202 m²

Destinația proprietății:

- ☒ depozitare
- ☒ productie
- ☒ birouri
- ☒ comerciala

Stare:

gata de utilizare

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

- ☒ spatiu de birouri
- ☒ vestiar
- ☒ rampa

Clădire și materiale

Înălțime:

4.1 m

Tip construcție:

beton

Încălzire:

da

Tip pardoseala:

finisata

Spatiu magazin, productie, 202mp, Sipote

Spatiu de inchiriat in Sipote pentru:

- market (intersectie de strazi; posibilitati amenajare parcare; adaptare cladire),
- productie (trifazic cu putere mare instalata),
- afacere in crestere;

Sipote - str. Cuza Voda 218;

202mp, teren 2679mp,

202mp=17,6mL*11,5mL; H pana la 4,1m;

Parcare, acces TIR;

Retea apa si apometru + apa din fantana, canalizare, 380V si contor;

Pereti din zidarie caramida si vata; acoperis placa beton si 200mm vata + invelitoare tabla; imobil reabilitat/ renovat in 2024;

4,5-6 Euro+TVA/mp ar fi pretul orientativ al chiriei cu o parte din teren;

Ce activitate ai dori sa desfasori in acest spatiu? De cand?

Ce suprafata de parcare sa iti fie amenajata?

Haide sa vizionam!

Contacteaza-ma pentru informatii detaliate, recente si personalizate!

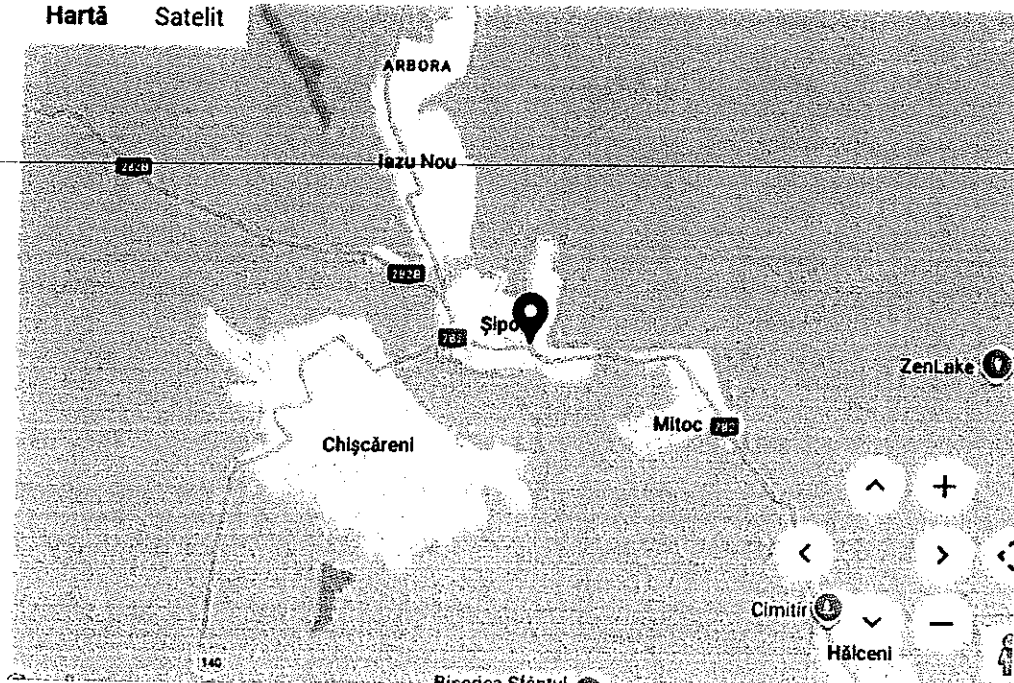
Lucian Creanga - consultant imobiliar cu 400+ oferte spatii comerciale/
productie si 100.000mp+ tranzactionati - iti stau la dispozitie!

(tel., sms, whatsapp);

Comision zero daca discutam doar de aceasta oferta si daca nu am mai
analizat alte oferte impreuna.

Am pregatit pentru tine un portofoliu cu peste 400 de oferte, tocmai ca sa
cunosti mai bine piata, sa-ti clarifici criteriile de selectie si sa-ti maximizezi
termenii de inchiriere.

Hartă Satelit



C3 <https://www.storia.ro/ro/oferta/hale-de-la-100mp-la-8164mp-ciohorani-aproape-de-hanul-ancutei-1DDfdJ>



Hale de la 100mp la 8164mp, Ciohorani, aproape de Hanul Ancutei

7 000 € /lună

Ciohorani, Ciohorani, Iasi

Lucian Creanga

Lucian Creanga - 400+ hale, spatii comerciale

0747 853 410

Nume*

Suprafață utilă:

3500 m²

Destinația proprietății:

- ☒ comerciala
- ☒ productie
- ☒ birouri
- ☒ depozitare

Stare:

gata de utilizare

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

- ☒ spatiu de birouri
- ☒ vestiar

Clădire și materiale

Înălțime:

5.2 m

Tip construcție:

cărămidă

Tip pardoseala:

finisata

Gard:

da

Parcare:

de beton

Tip acces:

asfaltat

Hale 100-8164mp, **Ciohorani**, aproape de Hanul Ancutei

Hale de inchiriat pentru depozitare, productie ori showroom.

Depozitari de: materiale de constructii, mobilier, alimentare, marfa paletata s.a.

Productie de mobilier - de exemplu.

In hale poate fi amenajat un showroom de mobilier second - hand s.a., avand in vedere vecinatatea proprietatii cu drumul european Roman - Suceava.

Se pot inchiria suprafete de hale de la 100mp pana la 8164mp (in total) impreuna cu parcare, platforma betonata, teren balastat, deci dupa nevoi.

Halele sunt situate in Ciohorani, aproape de Hanul Ancutei.

Sunt disponibile urmatoarele suprafete: 2 hale a cate 1755mp renovate, la care se adauga alte suprafete nerenovate.

Terenul masoara in total 19.148mp, partial platforma betonata.

Eventual se poate inchiria si teren separat sau platforma betonata s.a.

Halele renovate au urmatoarele dotari: pardoseli elicoptrizate, usi industriale, pereti din zidarie, inaltime cuprinse intre 2,1m 5,2m, lumina naturala.

Se pot crea, dupa preferinte: grupuri sanitare, vestiare, zone de birouri s.a.

Alte facilitati:

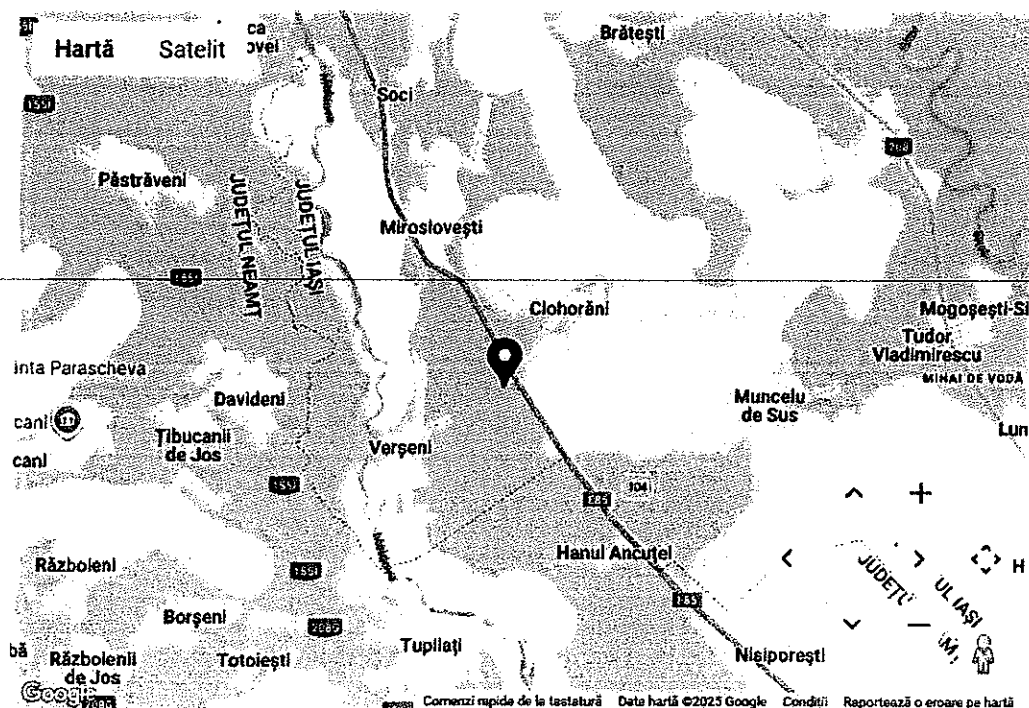
- retea apa, fosa industriala, energie electrica 380V cu TRAF 250kWA; gazul este la aprox. 200m;
- eventual motostivuitor de inchiriat;
- acces TIR;
- vizibilitate din DE Roman - Suceava;
- flexibilitate in alegerea celor mai bune conditii;

Preturi orientative de inchiriere: 1,5-3 Eur/mp pt. halele renovate;

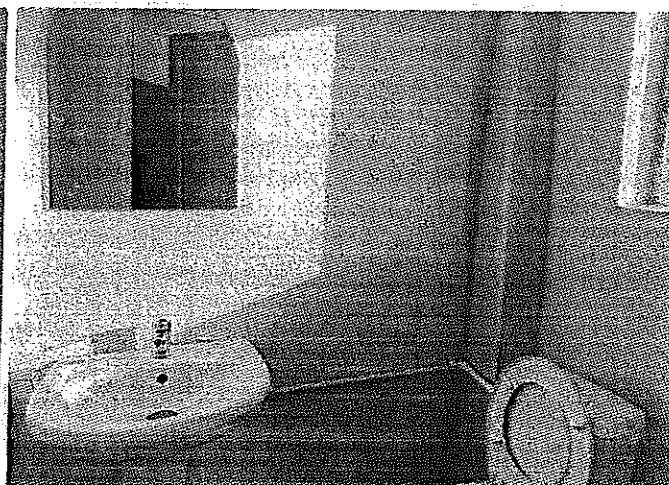
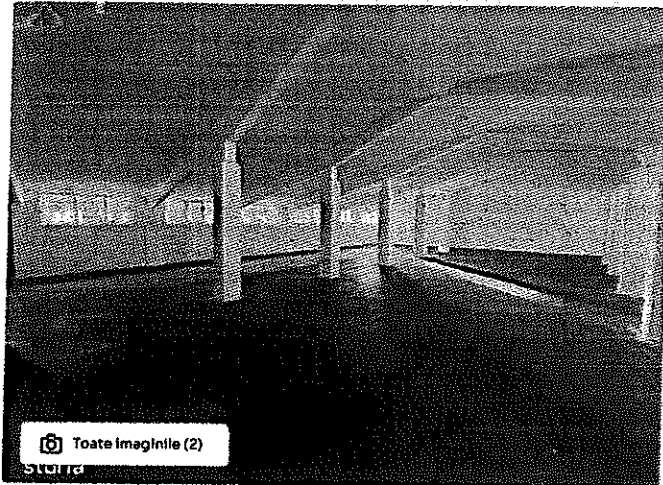
Pret orientativ pt. vanzare: 1,1 mil. Eur pt. toata proprietatea.

Preturile se vor acomoda in functie de suprafata aleasa, perioada contractuala, modalitati de plata, tipul de activitate s.a.

 Ciohorani, Ciohorani, Iasi



C4 <https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-hala-160mp-220mp-350mp-tomesti-iasi-4-euro-mp-IDCbUv>



DE INCHIRIAT HALA 160mp, 220mp, 350mp TOMESTI Iasi 4 euro/mp

640 € /lună

CALIN IMOBILIARE

CALIN IMOBILIARE

☎ 0791447 575

Tomesti, Tomesti, Iasi

Nume*

Suprafață utilă:

160 m²

Destinația proprietății:

- ☒ comercială
- ☒ producție
- ☒ birouri
- ☒ depozitare

Stare:

gata de utilizare

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

- ☒ spațiu de birouri
- ☒ vestiar

Ciădire și materiale

Înălțime:

2.6 m

Tip construcție:

cărmăidă

Tip pardoseala:

finisata

Gard:

da

Parcare:

de beton

Tip acces:

asfaltat

De INCHIRIAT Hale Profesionale în Tomesti, Iași 160mp, 220mp, 350mp

Oportunitate excelentă pentru profesioniștii din domeniu!

Vă oferim spre închiriere hale spațioase cu o suprafețe de 160mp, 220mp, 350mp situate în localitatea Tomesti, într-o zonă industrială din Iași.

Detalii Hale:

- Suprafață totală: 160mp, 220mp, 350mp
- Birou: 24 mp
- Toaletă: 3 mp
- Înălțime: 2,6 m
- Hala a fost recent varuită cu var alb, iar pardoseala este betonată și elicopterizată la cele mai înalte standarde, oferind un spațiu curat și bine întreținut.

Utilități:

- Curent electric: 220 și 380 V
- Putere: 60 kW
- Apă curentă
- Canalizare
- Internet
- Gaz

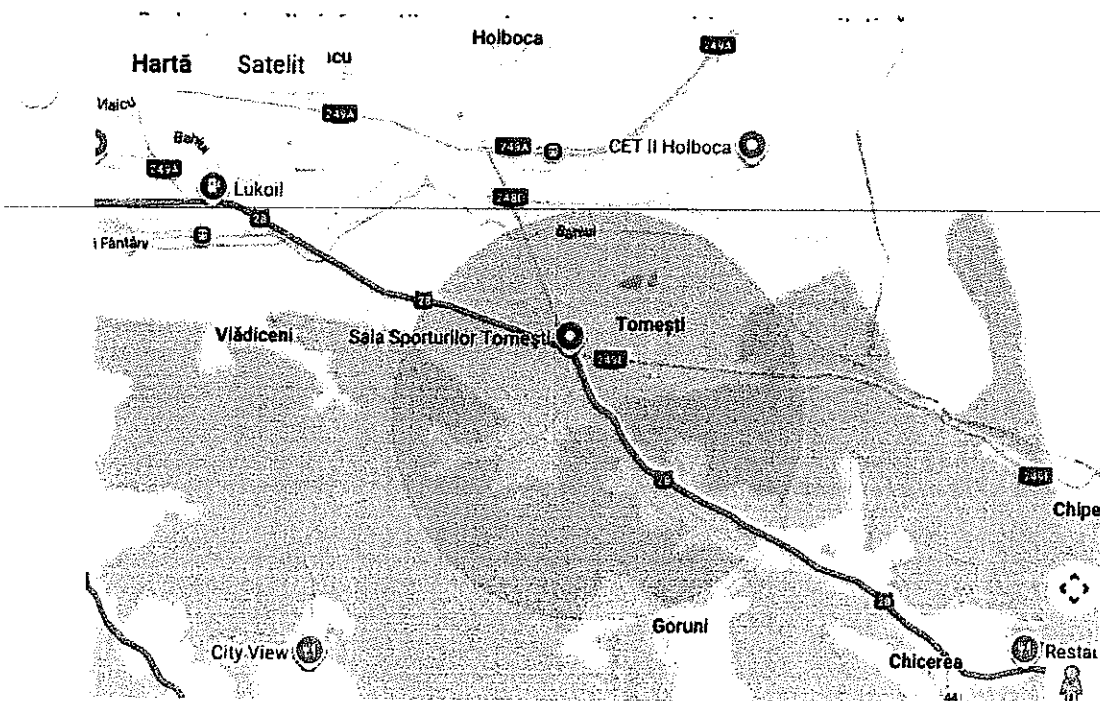
Accesibilitate:

- Acces non-stop cu tirul în curte
- Parcare inclusă în preț, situată chiar în fața halei și betonată
- Poziționare strategică, având legătură directă cu cartierul Tătărași, Calea Chișinăului-Podu Roș, Bucium-Nicolina, Dancu, Rep. Moldova

Aceste hale reprezintă o oportunitate ideală pentru investiții în diverse domenii de activitate. Nu ratați ocazia de a dezvolta afacerea dumneavoastră într-un spațiu bine localizat și adaptat nevoilor profesionale!

Preț închiriere: 4 Euro/mp

Condiții închiriere: 1 luna CHIRIE + Garantie + Comision



C5 <https://www.storia.ro/ro/oferta/hala-200-1844mp-zona-fiterman-tomesti-IDEyyy>



Hala 200-1844mp, zona Fiterman Tomesti

900 € /lună

Tomesti, Iasi

Lucian Creanga - 400+ hale, spatii comerciale

Lucian Creanga - 400+ hale, spatii comerciale

0747 853 410

Suprafață utilă:

300 m²

Destinația proprietății:

- ☒ depozitare
- ☒ productie
- ☒ birouri
- ☒ comerciala

Stare:

gata de utilizare

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

- ☒ spatiu de birouri
- ☒ vestiar

Clădire și materiale

Înălțime:

6.8 m

Tip construcție:

cărămidă

Încălzire:

da

Tip pardoseala:

finisata

Gard:

fără informații

Parcare:

de beton

Tip acces:

asfaltat

Hala 200-1844mp, zona Fiterman Tomesti

Hala de inchiriat/ vanzare in Tomesti - zona fabrica Fiterman Pharma - pentru:

- servicii auto (acces din strada, inaltime 4,5m, inchiriezi/ cumperi cat ai nevoie, constructie pe zidarie, pret negociabil),

- depozit,

- productie,

- sediul firma;

1666,88mpu (1844mpc), teren 2094mp,

380V, retea apa, fosa;

4,5mH grinda/ streasina, 6,8mH coama;

2-3 Euro/mp orientativ chirie,

500 Euro/mp orientativ vanzare,

negociabile in functie de renovari/ investitii si suprafata;

Pentru ce tip de activitate ti-ar trebui?

Ce suprafata?

Cate locuri de parcare ti-ar trebui? Sau ce suprafata de teren?

Cand ai dori sa vizionam?

Achizitie din fonduri proprii sau credit bancar?

Iti sunt aproape cu informatii detaliate, recente si personalizate despre proprietate!

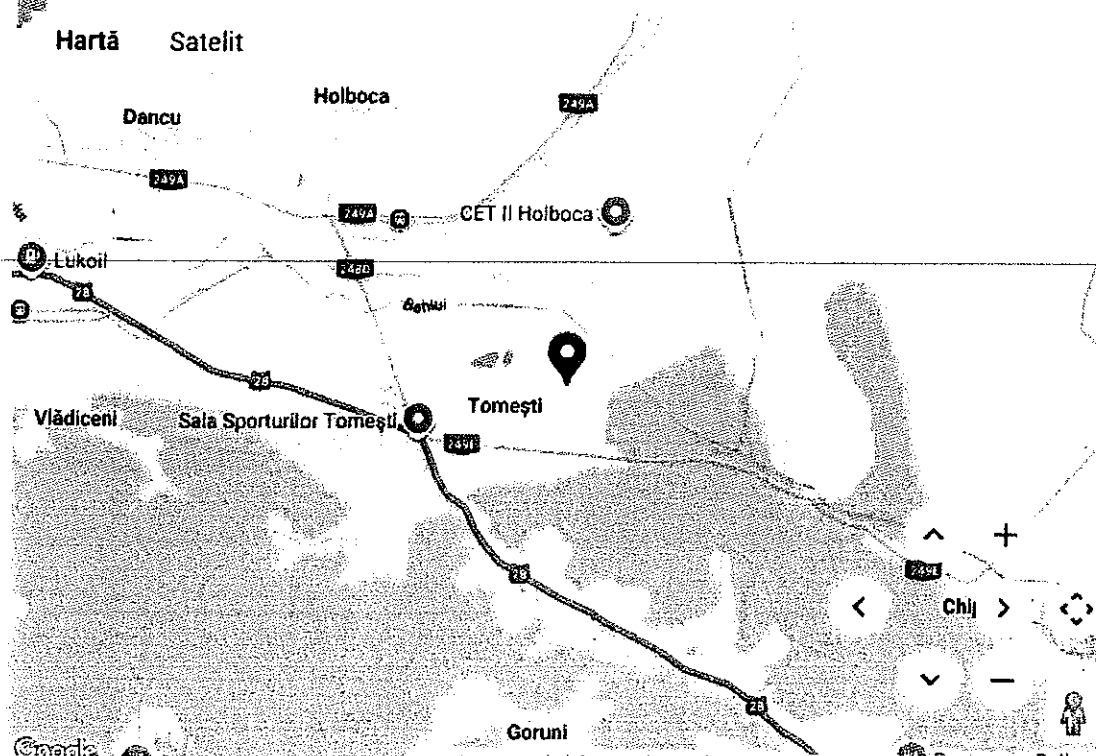
Intreaba acum!

Lucian Creanga - consultant imobiliar cu 400+ hale in portofoliu si 100.000mp+ tranzactionati - iti stau la dispozitie!

 Tomesti, Iasi



Hartă Satelit



Estimare cost demolare

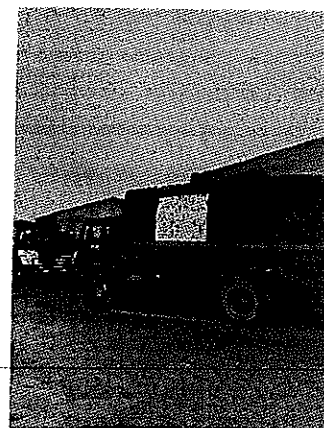
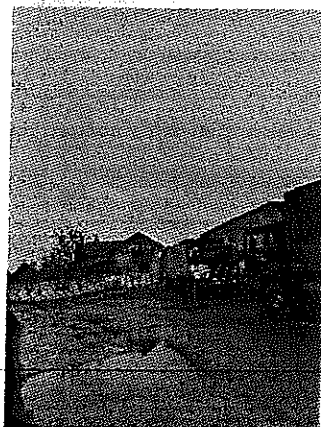
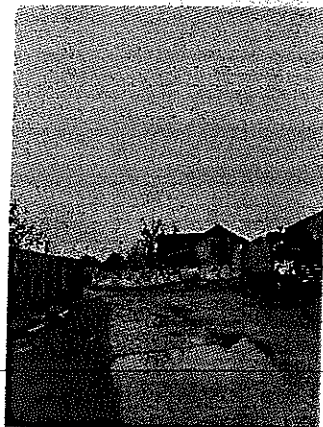
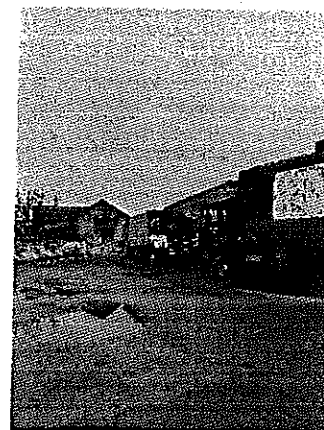
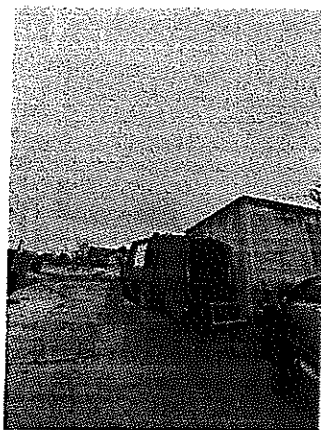
ESTIMARE COST DEMOLARE

Detalii	C1	
Aria construita	70	mp
H cladire	3	ml
Lungime	10	m
Latime	7	m
Volum	210,00	mc
Coeficient	15%	
Cantitate Moloz	13,13	t
Cost transport si depozitare	49	Euro/t
Cost demolare	24	Euro/m2
Avize, autorizatie, radiere CF	295	
Cost demolare	Euro	2.600
Cost demolare	Lei	13.236
Cost demolare	Euro	40 Euro/m2

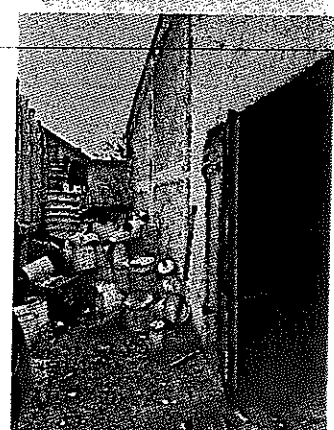
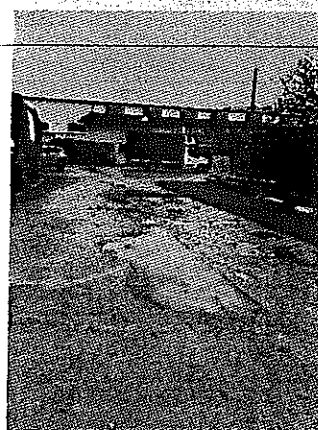
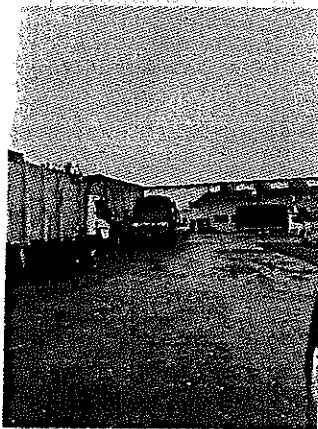
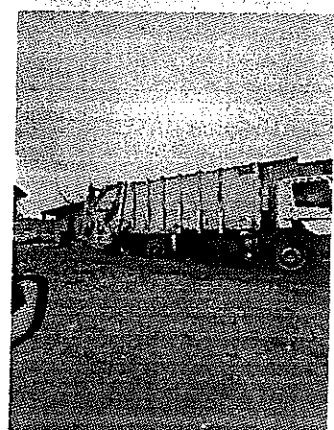
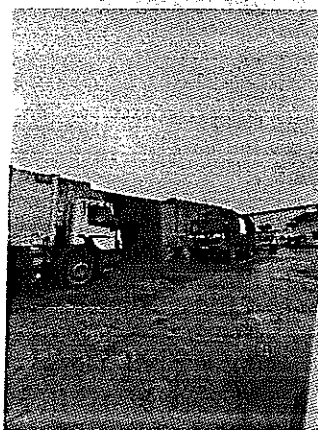
Sursa cost demolare:

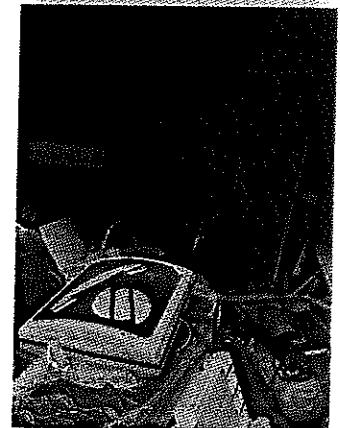
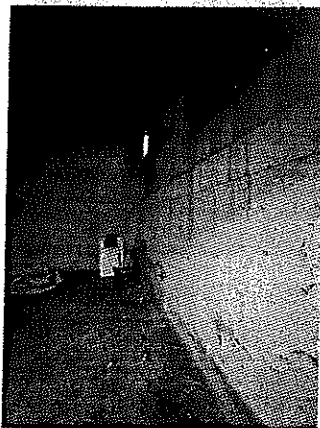
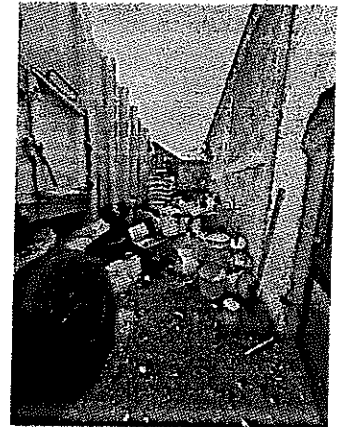
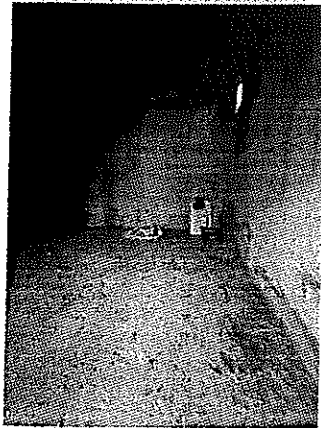
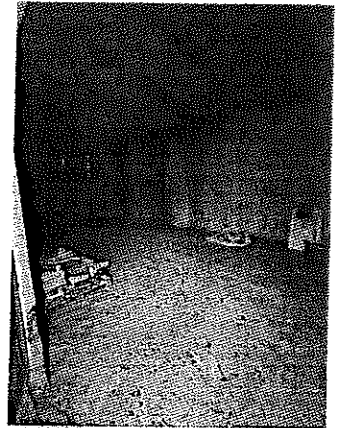
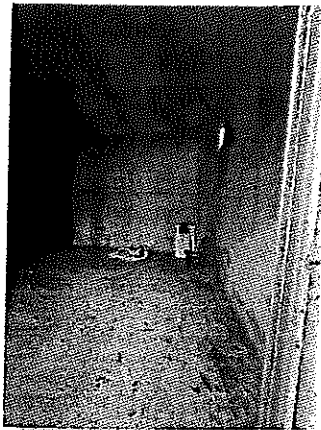
<https://inchirieriutilajedeconstructii.ro/Demolari+controlate+cu+excavatoare+>
<https://www.adiconstructltd.com/lista-de-preturi/>
<https://prolist.ro/care-sunt-preturile-pentru-demolari-si-debarasare-moloz/>
<https://bursautilajelor.ro/blog/pret-demolare-pe-metru-patrat-n-romnia>
<https://blog.romaniabook.ro/pasii-pentru-demolarea-legala-a-unei-case-in-2025-tot-ce-trebuie-sa-stii-despre-autorizatii-avize-si-costuri>

Anexa 2 – Documentar foto

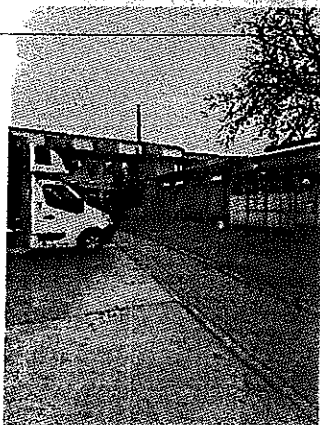
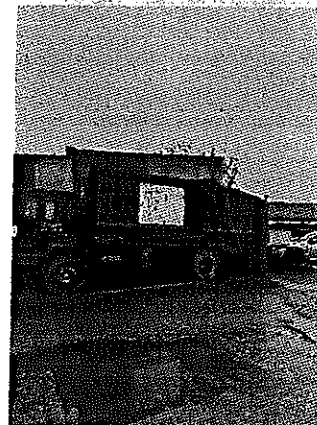
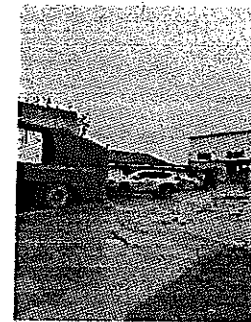


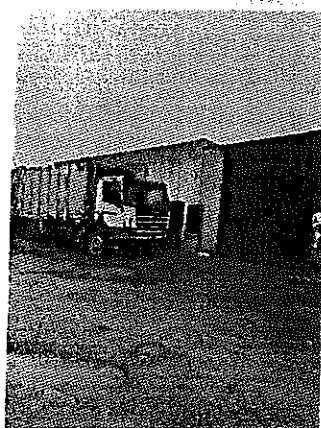
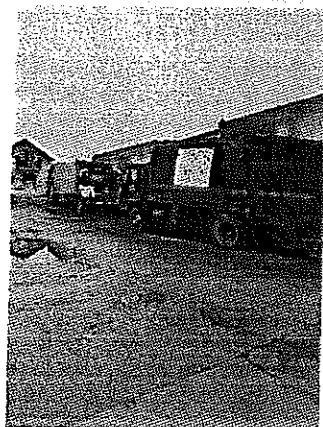
MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

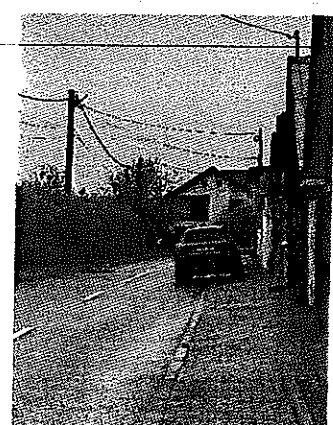
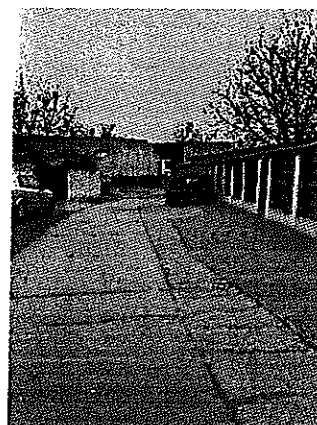
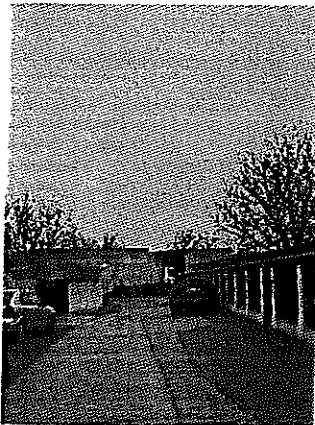
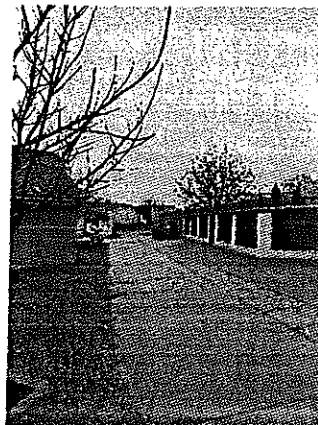
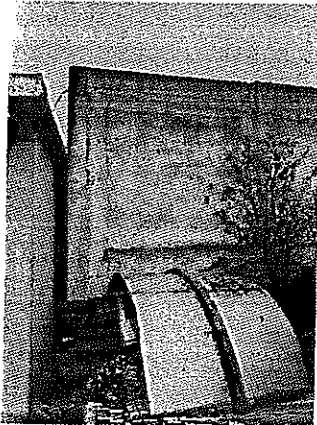
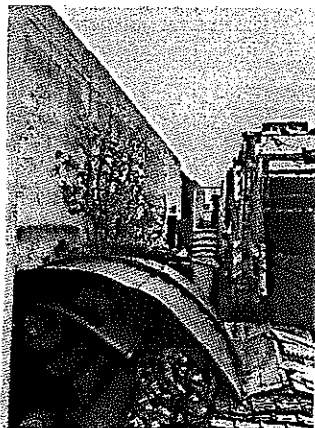




MACOVEI OTILIA P.E.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE







Anexa 3 - Documente



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORASUL TARGU 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. 57521 / 24.11.2025

NOTĂ DE COMANDĂ

PFA Macovei Otilia

CUI: 51095692

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

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

- ✓ Imobil teren, în suprafață de 570,00 mp și construcții C1 – 41 mp, C2 – 50mp, C3 – 79mp, situate pe strada Serelor, nr. 2F, înscris în Cartea funciara nr. 63268, nr. cadastral - 63268.

Vă mulțumim!

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

PRIMAR,
NECULA ZUGRAVU



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 61836 Târgu Frumos

Nr. cerere	45478
Ziua	17
Luna	11
Anul	2025
Cod verificare 100197245390	

TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Iasi, UAT Târgu Frumos, Loc. Târgu Frumos, Str SERELOR

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	61836	570	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	61836-C1	Jud. Iasi, UAT Târgu Frumos, Loc. Târgu Frumos, Str SERELOR	S. construită la sol: 41 mp; Atelier - construit în anul 1988, din zidărie, având suprafața construită desfășurată de 41 mp, formată din parter.
A1.2	61836-C2	Jud. Iasi, UAT Târgu Frumos, Loc. Târgu Frumos, Str SERELOR	S. construită la sol: 50 mp; Garaj - construit în anul 1988, din zidărie, având suprafața construită desfășurată de 50 mp, formată din parter.
A1.3	61836-C3	Jud. Iasi, UAT Târgu Frumos, Loc. Târgu Frumos, Str SERELOR	S. construită la sol: 79 mp; Atelier - construit în anul 1988, din zidărie, având suprafața construită desfășurată de 79 mp, formată din parter.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8670 / 13/03/2015		
Act Notarial nr. ACT DEZLIPIRE AUT 557, din 11/03/2015 emis de BNP Crucianu Remus Dorinel (DOC CAD AVIZATA SUB NR 31887/2014);		
B1	Se înființează cartea funciara 61836 a imobilului cu numărul cadastral 61836/Târgu Frumos, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 1339 (identificator electronic 61715) înscris în cartea funciara 2235 (identificator electronic 61715);	A1, A1.1, A1.2, A1.3
Hotărare nr. 110, din 22/06/2009 (HOTARARE 115/22.06.2009, ADEVERINTA 25735/22.07.2009, 25736/22.07.2009, LISTA INVENTAR 17.07.2009);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
1) ORAS TARGU FRUMOS, DOMENIU PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 61715/Târgu Frumos, inscrisa prin incheierea nr. 6727 din 27/07/2009;		
43624 / 04/11/2025		
Act Normativ nr. 178, din 29/10/2025 emis de ORAS TARGU FRUMOS; Act Administrativ nr. 49926, din 04/11/2025 emis de ORAS TARGU FRUMOS;		
B4	se noteaza HCL 178/2025 ORAS TG FRUMOS conform careia se aproba trecerea din domeniul public al Unității Administrativ-Teritoriale Orașul Târgu Frumos, Jud. Iasi, în domeniul privat al aceleiași unități administrativ-teritoriale, a Imobilelor construcții C1, C2 și C3, cu denumirea Magazie combustibil+statie pompe și Magazie combustibil CTZ, edificate pe imobilul teren identificat cadastral cu nr. 61836 Târgu Frumos, teren care se află în domeniul privat al orașului Tg Frumos, Jud. Iasi.	A1, A1.1, A1.2, A1.3

C. Partea III. SARCINI

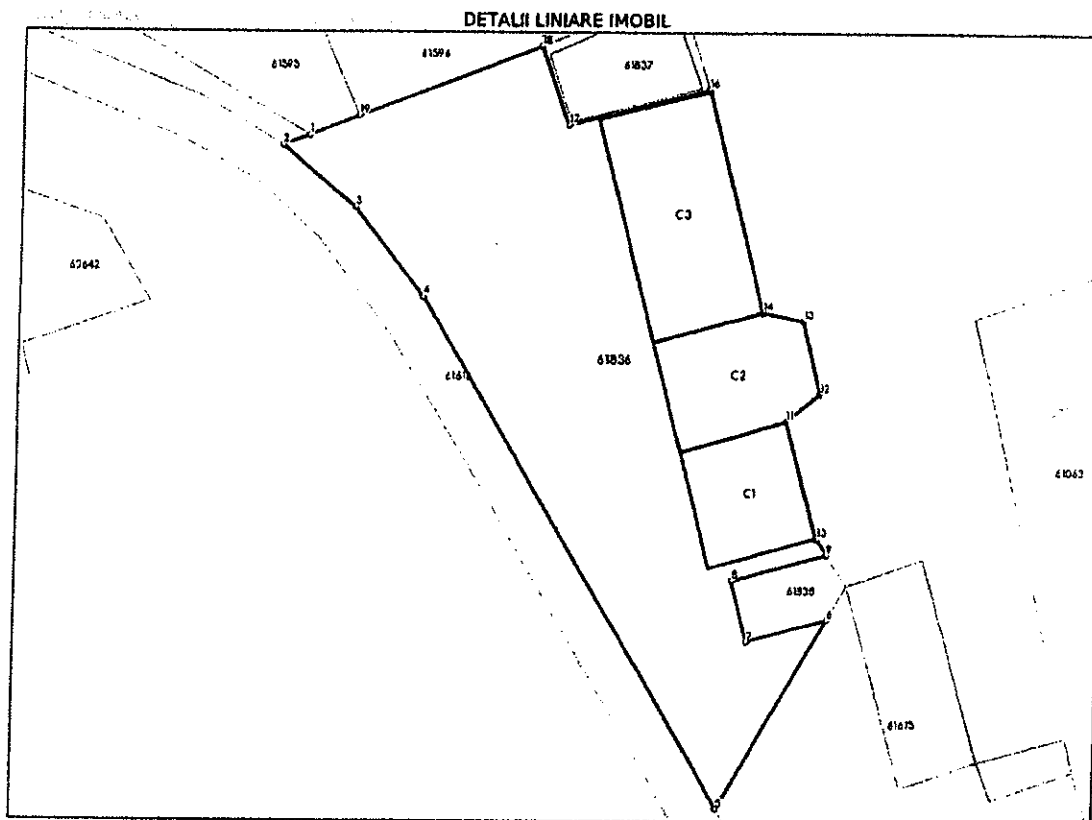
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 61836 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
61836	570	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	570	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	61836-C1	construcții anexa	41	Cu acte	S. construită la sol:41 mp; Atelier - construit în anul 1988, din zidărie, având suprafața construită desfășurată de 41 mp, formată din parter.
A1.2	61836-C2	construcții anexa	50	Cu acte	S. construită la sol:50 mp; Garaj - construit în anul 1988, din zidărie, având suprafața construită desfășurată de 50 mp, formată din parter.
A1.3	61836-C3	construcții anexa	79	Cu acte	S. construită la sol:79 mp; Atelier - construit în anul 1988, din zidărie, având suprafața construită desfășurată de 79 mp, formată din parter.

Carte Funciară Nr. 61836 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	1.6
2	3	5.279
3	4	6.234
4	5	32.702
5	6	12.041
6	7	4.721
7	8	3.499
8	9	5.546
9	10	1.059
10	11	6.679
11	12	2.406
12	13	4.143
13	14	2.364
14	15	12.535
15	16	0.136
16	17	7.935
17	18	4.594
18	19	10.721
19	1	2.886

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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.ancpl.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,

17/11/2025, 10:34

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

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

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpl.ro

Formular funciar nr. 1.1

Map Labels:

- LOT 1
- LOT 2
- LOT 3
- LOT 4
- LOT 5
- LOT 6
- LOT 7
- LOT 8
- LOT 9
- LOT 10
- LOT 11
- LOT 12
- LOT 13
- LOT 14
- LOT 15
- LOT 16
- LOT 17
- LOT 18
- LOT 19
- LOT 20
- LOT 21
- LOT 22
- LOT 23
- LOT 24
- LOT 25
- LOT 26
- LOT 27
- LOT 28
- LOT 29
- LOT 30
- LOT 31
- LOT 32
- LOT 33
- LOT 34
- LOT 35
- LOT 36
- LOT 37
- LOT 38
- LOT 39
- LOT 40
- LOT 41
- LOT 42
- LOT 43
- LOT 44
- LOT 45
- LOT 46
- LOT 47
- LOT 48
- LOT 49
- LOT 50
- LOT 51
- LOT 52
- LOT 53
- LOT 54
- LOT 55
- LOT 56
- LOT 57
- LOT 58
- LOT 59
- LOT 60
- LOT 61
- LOT 62
- LOT 63
- LOT 64
- LOT 65
- LOT 66
- LOT 67
- LOT 68
- LOT 69
- LOT 70
- LOT 71
- LOT 72
- LOT 73
- LOT 74
- LOT 75
- LOT 76
- LOT 77
- LOT 78
- LOT 79
- LOT 80
- LOT 81
- LOT 82
- LOT 83
- LOT 84
- LOT 85
- LOT 86
- LOT 87
- LOT 88
- LOT 89
- LOT 90
- LOT 91
- LOT 92
- LOT 93
- LOT 94
- LOT 95
- LOT 96
- LOT 97
- LOT 98
- LOT 99
- LOT 100

Table 1: Survey Data

No. parcel	Contenido	Superficie	Observaciones
1	OT		
Total			

Table 2: Survey Data

No. parcela	Contenido	Superficie	Observaciones
1	OT		
2	OT		
3	OT		
4	OT		
5	OT		
6	OT		
7	OT		
8	OT		
9	OT		
10	OT		
11	OT		
12	OT		
13	OT		
14	OT		
15	OT		
16	OT		
17	OT		
18	OT		
19	OT		
20	OT		
21	OT		
22	OT		
23	OT		
24	OT		
25	OT		
26	OT		
27	OT		
28	OT		
29	OT		
30	OT		
31	OT		
32	OT		
33	OT		
34	OT		
35	OT		
36	OT		
37	OT		
38	OT		
39	OT		
40	OT		
41	OT		
42	OT		
43	OT		
44	OT		
45	OT		
46	OT		
47	OT		
48	OT		
49	OT		
50	OT		
51	OT		
52	OT		
53	OT		
54	OT		
55	OT		
56	OT		
57	OT		
58	OT		
59	OT		
60	OT		
61	OT		
62	OT		
63	OT		
64	OT		
65	OT		
66	OT		
67	OT		
68	OT		
69	OT		
70	OT		
71	OT		
72	OT		
73	OT		
74	OT		
75	OT		
76	OT		
77	OT		
78	OT		
79	OT		
80	OT		
81	OT		
82	OT		
83	OT		
84	OT		
85	OT		
86	OT		
87	OT		
88	OT		



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Cod fiscal 4541068



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

HOTĂRÂRE NR. 193 din 24.11.2025

privind aprobarea vânzării prin licitație publică și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru imobilul teren în suprafață de 570,00 mp teren precum și imobilele- construcții C1, C2,C3 situate în strada Serelor , nr.2F, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscrise în Cartea Funciară nr.61836

Consiliul Local Orașul Tg Frumos, județul Iași, întrunit în ședința ordinară din data de 24.11.2025, la care sunt prezenți un număr de 16 consilieri locali din 16 în funcție;

AVÂND ÎN VEDERE :

- Proiectul de hotărâre nr. 1193/PH din 11.11.2025, privind aprobarea vânzării prin licitație publică și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru imobilul teren în suprafață de 570,00 mp teren precum și imobilele- construcții C1, C2,C3 situate în strada Serelor , nr.2F, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscrise în Cartea Funciară nr.61836;
- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 1194/PH din 11.11.2025, întocmit de către primarul orașului Tg Frumos, jud. Iași , în calitate de initiator;
- Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 1196/PH din 11.11.2025, întocmit de către compartimentul de resort;
- Avizele favorabile ale Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Orașul Tg Frumos, respectiv, nr. 355/AV din 24.11.2025- *Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultura*, nr. 356/AV din 24.11.2025- *Comisia economica, financiară și de disciplină* și nr. 357/AV din 24.11.2025 - *Comisia juridică, învățământ, sănătate, familie, munca și protecție socială, cultura, culte, tineret și sport*;
- Solicitarea înregistrată la secretariatul Orașul Târgu Frumos cu nr. 45727/08.09.2025;
- Extras de carte funciara pentru informare nr. 61836/11.09.2025, C.F. nr. 61836 Târgu Frumos;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului înscris în cartea Funciară nr. 61836 Târgu Frumos;
- Hotărârea Consiliului Local Orașul Târgu Frumos nr.115/22.06.2009;
- Hotărârea Consiliului Local Orașul Târgu Frumos nr.178/29.10.2025;

ÎN CONFORMITATE ȘI CU RESPECTAREA PREVEDERILOR URMĂTOARELOR ACTE NORMATIVE:

- Art. 129, alin. 2, lit. c), alin. (6) lit. b), art. 363 din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Lege nr. 7/1996 - Legea cadastrului și a publicității imobiliare;
- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;
- 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 transparența decizională în administrația publică;

În temeiul art. 196, alin.1, lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
CONSILIUL LOCAL ORASUL TG FRUMOS, JUD. IASI

ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:

Art. 1 – Se aprobă vânzarea prin licitație publică în condițiile legii, a imobilului teren în suprafață de 570,00 mp precum și imobilele- construcții C1, C2,C3, amplasate pe acest teren, imobil situat în strada Serelor , nr.2F, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr.61836

Art.2. (1) Se aprobă întocmirea unui Raport de evaluare de către un evaluator autorizat, pentru determinarea valorii de piață a terenului imobilului teren în suprafață de 570,00 mp precum și pentru imobilele- construcții C1, C2,C3 situate în strada Serelor , nr.2F, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr.61836

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

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

Art.4. Secretarul general al unitatii administrativ-teritoriale Orasul Tg Frumos, jud. Iași, va asigura comunicarea prezentei hotărâri Institutiei Prefectului Judetului Iasi, în vederea exercitării controlului de legalitate, primarului orasului Tg Frumos pentru ducerea la îndeplinire, Direcția economică, Serviciul tehnic, agricol, mediu și patrimoniu, precum și compartimentului monitorizare proceduri administrative și operationale în vederea publicării în Monitorul Oficial Local.

Președinte ședința ,
consilier local
Jalbă Arșin Constantin



Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar General al orasului
Crîșmăriuc Costel

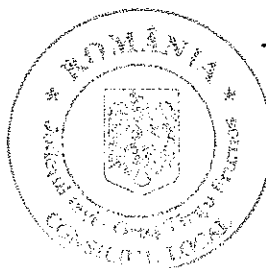
Hotărârea a fost adoptată în ședința publică organizată la data de 24.11.2025, cu îndeplinirea condițiilor de cvorum, majoritatea necesară adoptării fiind "majoritatea calificată", aceasta fiind îndeplinită astfel:

-voturi "pentru" = 11 - voturi "împotriva" = 0 - "abțineri" = 5 - "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 ORASULUI. DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL ORASULUI			
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORASUL TG FRUMOS, JUD IASI NR 193/2025			
Nr. crt.	OPERATIUNI EFECTUATE	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii(1)	24.11.2025	
2	Comunicarea către primarul comunei(2)	24.11.2025	
3	Comunicarea către prefectul județului(3)	24.11.2025	
4	Aducerea la cunoștință publică(4+5)	24.11.2025	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual(4+5)	24.11.2025	
6	Hotărârea devine obligatorie(6) sau produce efecte juridice(7), după caz	24.11.2025	

SE CONFIRMA FAPUL CĂ PREZENTA ANEXĂ FACE PARTE
INTEGRANTĂ DIN HCL NR. 24 ADOPTATĂ LA 26.02.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CIUREA ANDEI ALEXANDRU



SECRETAR GENERAL AL
J.A.T. ORASUL TG. FRUMOS
CRÎȘMĂRIUC COSTEL



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
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

CAIET DE SARCINI

*privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 570,00 mp precum și a imobilelor-
construcții C1, C2, C3 situate în strada Serelor, nr. 2F, Oraș Târgu Frumos, județul Iași,
înscrise în Cartea Funciară nr. 61836,*

DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI

Orașul Târgu Frumos
Cod fiscal - 4541068
Adresa: strada Cuza Vodă, nr.67
Telefon: 0232/710.906
Fax: 0232/710.330

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

A) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

Imobilul (teren și construcții) propus spre vânzare este situat pe strada Serelor nr. 2F, are suprafața de 570 mp, aparține domeniului privat al orașului Târgu Frumos și este înscris în Cartea Funciară nr. 61836, cu număr cadastral 61836.

Imobilul (teren și construcții) propus spre vânzare este amplasat într-o zonă mixtă rezidențial-industrială.

Pe această suprafață de teren de 570,00 mp sunt amplasate următoarele construcții:

Nr.crt.	Număr cadastral	Destinație construcție	Suprafața (mp)	Observații
1	61836-C1	Atelier	41	
2	61836-C2	Garaj	50	
3	61836-C3	Atelier	79	

B) Destinația bunului ce face obiectul vânzării

Conform extrasului de carte funciară - terenul are destinația curți construcții.

C) Oportunitatea realizării vânzării

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea terenului în discuție sunt următoarele:

- Prevederile art. 108 lit. e), art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 311, art. 363 alin. (1), (2), (4), alin. (5)-(7) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Dispozițiile art. 139, alin. (2) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019

- c) H.C.L. nr.193/24.11.2025 privind aprobarea vânzării prin licitație publică și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru imobilul teren în suprafață de 570,00 mp teren precum și imobilele- construcții C1,C2,C3 situate în strada Serelor,nr.2F,Oraș Târgu Frumos,județul Iași, înscrise în Cartea Funciară nr.61836

2. PREȚUL MINIM DE PORNIRE AL LICITAȚIEI

Conform raportului de evaluare prețul de pornire al licitației este de **213.805 lei, fără TVA** (un total de 42.000 euro).

3. CONDIȚII GENERALE DE PARTICIPARE

Conform prevederilor art. 363, alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019, orice persoană interesată de participarea la procedura licitației va trebui să constituie o **garanție, în cuantum de 5% din prețul total de pornire, stabilit conform raportului de evaluare (213.805 lei, fără TVA), respectiv suma de 10.690 lei, depusă în lei.**

Garanția de participare se constituie prin ordin de plată instrument ce se prezintă în original, în cuantumul și pentru perioada de valabilitate a ofertei.

Contul în care se va depune garanția licitației este _____, CIF - **4541068.**

Perioada de valabilitate a garanției licitației va fi cel puțin egală cu perioada minimă de valabilitate a ofertei. Perioada de valabilitate a ofertei se întinde până la momentul semnării contractului de vânzare-cumpărare, inclusiv perioada prevăzută pentru rezolvarea eventualelor contestații, respectiv 90 de zile calendaristice de la data depunerii ofertei.

Garanția de participare se reține, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când se află în oricare din următoarele situații:

- a) își retrage oferta, în perioada de valabilitate a acesteia (**90 de zile de la data depunerii ofertei, dată prevăzută în anunț, și până la semnarea contractului de vânzare- cumpărare**);
- b) oferta sa, fiind declarată câștigătoare, refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare.

În cazul în care proprietarul imobilului (teren și construcții) se află în situația de a anula procedura de licitație, fie din cauză ca au fost depuse oferte neconforme, sau dacă abateri grave de la prevederile legislative afectează procedura licitației, sau dacă este imposibilă încheierea contractului, garanția de participare se restituie, la cerere, după expirarea termenului de depunere a contestațiilor cu privire la această decizie.

A) Condiții de mediu

Cumpărătorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

4. CONDIȚIILE PE CARE TREBUIE SĂ LA ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Ofertele se vor întocmi în conformitate cu prevederile art. 336 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Reguli privind oferta:

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de

autoritatea contractanta, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizându-se data si ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa conțină:

a) o fisa cu informații privind ofertantul si o declarație de participare, semnata de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile si capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini.

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisa, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(6) Oferta va fi depusa într-un număr de 1 (unu) exemplare stabilit de către autoritatea contractantă si prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de autoritatea contractanta.

(9) Persoana interesata are obligația de a depune oferta la adresa si pana la data-limita pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majora, cad in sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusa la o alta adresa a autorității contractante decât cea stabilita sau după expirarea datei-limita pentru depunere se returnează nedeschisa.

(12) Conținutul ofertelor trebuie sa rămână confidențial pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, autoritatea contractanta urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după aceasta data.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare si de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute in caietul de sarcini al licitației.

(15) In urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal in care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(16) In baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, in termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) In termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractanta informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(18) In cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin doua oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

La licitație pot participa persoane fizice/juridice române, care îndeplinesc cumulativ, următoarele condiții:

A) Au achiziționat caietul de sarcini și au achitat garanția licitației, în cuantumul specificat.

B) Au depus oferta împreună cu toate documentele solicitate, în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire.

- C) Au îndeplinite la zi toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local.
- D) Nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Ofertele se depun la sediul Primăriei Orașului Târgu Frumos, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se vor înregistra în ordinea primirii acestora.

Plicul exterior va conține următoarele documente:

• PERSOANE FIZICE

- 1) Copie act de identitate;
- 2) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al orașului Târgu Frumos. *Persoanele din alte localități vor depune certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au domiciliul/sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității de domiciliu/sediu;*
- 3) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului;
- 4) Dovada achitării caietului de sarcini;
- 5) Dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- 6) O fișă cu informațiile privind ofertantul și o declarație de participare.

• PERSOANE JURIDICE

- 1) Copie certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, copie act constitutiv și alte acte adiționale relevante. Copie certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte obiectul de activitate și situația societății, respectiv că societatea nu se află în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
- 2) Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, însoțită de actul de identitate al acestuia;
- 3) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al orașului Târgu Frumos. *Persoanele juridice din alte localități vor depune certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității de sediu;*
- 4) Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului;
- 5) Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice;
- 6) Dovada achitării caietului de sarcini;
- 7) Dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- 8) O fișă cu informațiile privind ofertantul și o declarație de participare.

Plicul interior va conține oferta de preț propriu-zisă, va fi inscripționat cu denumirea ofertantului, precum și cu adresa/sediul social al acestuia.

5.1. MODUL ȘI LOCUL DE ÎNREGISTRARE AL DOCUMENTAȚIEI DE PARTICIPARE

Persoanele înscrise la licitație vor opisa, numerota, semna, ștampila fiecare filă cuprinsă în plic și vor înscrie pe ultima filă numărul acestora, sub semnătură și ștampilă. Organizatorul licitației nu va purta nicio răspundere pentru eventualele consecințe ce vor decurge dacă acest lucru nu este îndeplinit. Pentru păstrarea principiului competitivității, care guvernează procedura licitației, orice persoană poate depune o singură ofertă.

Documentele de calificare solicitate prin anunț și prin prezentul caiet de sarcini, vor fi depuse într-un plic sigilat, la sediul Primăriei Orașului Târgu Frumos, Registratura .

Pe plicul cu documentele de calificare se va menționa:

- numele ofertantului și domiciliul/sediul acestuia;
- denumirea licitației pentru care se depune oferta;
- mențiunea A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA____, ORA _____

Pentru desfășurarea procedurii de licitație publică este necesară calificarea a cel puțin două oferte.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este prețul cel mai mare oferit.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de către participanți, inclusiv prețul de pornire.

Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la Registratura Primăriei Orașului Târgu Frumos, în termen de 48 de ore de la data primirii comunicării prevăzute la alin. (17) al pct. 5.

Pentru rezolvarea aspectelor sau situațiilor neprevăzute care ar putea să apară în cursul desfășurării licitației, comisia poate lua decizii în limitele competențelor stabilite și în conformitate cu reglementările legale în vigoare, decizii care se vor consemna în procesul verbal al licitației și notificate în mod corespunzător participanților la licitație.

Serviciul tehnic, agricol, mediu și patrimoniu,
Inspector superior Musteață Maricica

Consilier juridic,
Enea Gabriel



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind vânzarea imobilului teren în suprafață de 570,00 mp precum și a imobilelor-construcții C1, C2, C3 situate în strada Serelor, nr. 2F, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscrise în Cartea Funciară nr. 61836,

- A. INTRODUCERE
- B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR
- C. EVALUAREA OFERTELOR
- D. ALTE INFORMAȚII UTILE
- E. FORMULARE

A. INTRODUCERE

A.1. Informații privind proprietarul
Denumire oficială: ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Adresă: strada Cuza Vodă, nr.67 - Târgu Frumos
Telefon: 0232/710.906
Fax: 0232/710.330
Email : secretariat@primariatgfrumos.ro

A.2. Scopul aplicării procedurii

Proprietarul invită persoanele fizice sau juridice, române, care îndeplinesc condițiile legale, în vigoare, pentru participarea la licitație, să depună oferte în vederea atribuirii unui contract de vânzare-cumpărare a imobilului (teren și construcții), înscris în *Cartea Funciară nr. 61836*.

Imobilul propus spre vânzare este situat pe strada Serelor nr.2F, are suprafața de 570 mp, aparține domeniului privat al Orașului Târgu Frumos și este înscris în cartea funciară nr. 61836, cu număr cadastral 61836.

Terenul propus spre vânzare este amplasat într-o zonă mixtă rezidențial -industrială.

Pe această suprafață de teren de 570,00 mp sunt amplasate următoarele construcții:

Nr.crt.	Număr cadastral	Destinație construcție	Suprafața (mp)	Observații
1	61836-C1	Atelier	41	
2	61836-C2	Garaj	50	
3	61836-C3	Atelier	79	

A.3. Legislația aplicabilă

Atribuirea contractului de vânzare-cumpărare se realizează în conformitate cu procedura descrisă prin OUG nr. 57/2019 *privind Codul Administrativ*, cu modificările și completările ulterioare, respectiv licitație publică și care cuprinde următoarele etape:

- * Depunerea ofertelor

- * Selecția candidaților care îndeplinesc condițiile de participare
- * Selecția ofertei de pret castigatoare, conform criteriului *cel mai mare pret oferit*.
- * Atribuirea contractului

A.4. Valoarea estimată

Conform raportului de evaluare prețul de pornire al licitației este de **213.805 lei, fără TVA** (un total de 42.000 euro).

A.5. Criteriul de atribuire: *pretul cel mai mare*, aplicat la oferta care îndeplinește toate cerințele de selecție și calificare.

B. MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

Documentele ofertei :

1. Documente de calificare (prezentate în plicul exterior)
2. Propunere financiară (prezentată în plicul interior)

1. Documente de calificare:

Nr. crt.	Denumire document	Persoane fizice	Persoane juridice
1.	Copie act de identitate		
2.	Copie Certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, copie act constitutiv și alte acte adiționale relevante. Copie certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte obiectul de activitate și situația societății, respectiv că societatea nu se află în stare de dizolvare sau de lichidare, reorganizare judiciară sau faliment		
3.	Împuternicire pentru reprezentantul legal al persoanei juridice, însoțită de actul de identitate al acestuia		
4.	Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că participanții nu au datorii la bugetul local al orașului Târgu Frumos. <i>Persoanele din alte localități vor depune certificat de atestare fiscală de la Primăria de unde își au domiciliul/sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității de domiciliu/sediu</i>		
5.	Certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu au datorii la bugetul consolidat al statului		
6.	Dovada achitării caietului de sarcini		
7.	Dovada constituirii garanției de participare la licitație		
8.	O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare		

Documentele vor fi îndosariate, depuse în plicul exterior, sigilat. Persoanele înscrise la licitație vor face opis, numerota, semna și ștampila fiecare filă cuprinsă în plic și va fi înscrisă pe ultima filă numărul acestora, sub semnătură și ștampilă.

Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția *Conform cu originalul*, precum și semnătura, însoțită de ștampilă).

Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

3. Propunerea financiară

Oferta de preț propriu-zisă va fi elaborată în conformitate cu prevederile caietului de sarcini. Prețul ofertei va fi exprimat în lei, fără TVA.

Propunerea financiară va fi prezentată în plicul interior, sigilat, care va fi înscris cu denumirea ofertantului, domiciliul/sediul social și înscrisul *Propunere Financiară*.

IMPORTANT

Plicul exterior va conține documentația de calificare și plicul cu propunerea financiară. Plicurile sigilate vor fi depuse la Registratura Secretariatului din cadrul Primăriei Orașului Târgu Frumos, unde vor fi înregistrate în ordinea primirii acestora.

C. EVALUAREA OFERTELOR

Determinarea ofertei câștigătoare

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea plicului exterior, ce conține documentele de calificare. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile caietului de sarcini. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, să fie calificate cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul terenului este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

În urma analizării ofertelor financiare, comisia de evaluare va întocmi procesul verbal al licitației, în care se vor menționa următoarele: participanții calificați/respinși, motivul respingerii (după caz), ofertele financiare depuse, ofertele valabile/excluse.

În cazul în care există oferte de preț similare și în cazul în care, prin caietul de sarcini nu au fost stabilite alte criterii de atribuire, comisia de evaluare va proceda la negocierea directă cu ofertanții a căror oferte financiare sunt similare. Acest lucru se va menționa în procesul verbal de licitație.

În baza procesului verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului terenului.

Proprietarul imobilului are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărei ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Proprietarul imobilului are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în maxim 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare.

Proprietarul imobilului poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice, de data realizării comunicării atribuirii, către ofertanți.

Neîncheierea contractului în termen de 20 de zile calendaristice, atrage plata de daune - interese, de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata de daune-interese. Refuzul încheierii contractului atrage anularea procedurii de licitație.

D. ALTE INFORMAȚII UTILE

Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute contra cost, prețul acestora fiind de **50 de lei**, de la Compartimentul Administrarea patrimoniului, Fond Locativ și Asociații de proprietari.

Adresa la care trebuie depuse ofertele - *Primăria Orașului Târgu Frumos, strada Cuza Vodă, nr. 67*, - Registratura Secretariatului din cadrul Primăriei Orașului Târgu Frumos

IMPORTANT

Plicul exterior va conține documentația de calificare și plicul cu propunerea financiară. Plicurile sigilate vor fi depuse la Registratura Secretariatului din cadrul Primăriei Orașului Târgu Frumos, unde vor fi înregistrate în ordinea primirii acestora.

C. EVALUAREA OFERTELOR

Determinarea ofertei câștigătoare

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea plicului exterior, ce conține documentele de calificare. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile caietului de sarcini. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, să fie calificate cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, proprietarul terenului este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

În urma analizării ofertelor financiare, comisia de evaluare va întocmi procesul verbal al licitației, în care se vor menționa următoarele: participanții calificați/respinși, motivul respingerii (după caz), ofertele financiare depuse, ofertele valabile/excluse.

În cazul în care există oferte de preț similare și în cazul în care, prin caietul de sarcini nu au fost stabilite alte criterii de atribuire, comisia de evaluare va proceda la negocierea directă cu ofertanții a căror oferte financiare sunt similare. Acest lucru se va menționa în procesul verbal de licitație.

În baza procesului verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului terenului.

Proprietarul imobilului are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Proprietarul imobilului are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în maxim 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare.

Proprietarul imobilului poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice, de data realizării comunicării atribuirii, către ofertanți.

Neîncheierea contractului în termen de 20 de zile calendaristice, atrage plata de daune - interese, de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata de daune-interese. Refuzul încheierii contractului atrage anularea procedurii de licitație.

D. ALTE INFORMAȚII UTILE

Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute contra cost, prețul acestora fiind de 50 de lei, de la Compartimentul Administrarea patrimoniului, Fond Locativ și Asociații de proprietari.

Adresa la care trebuie depuse ofertele - *Primăria Orașului Târgu Frumos, strada Cuza Vodă, nr. 67*, - Registratura Secretariatului din cadrul Primăriei Orașului Târgu Frumos

Serviciul tehnic, agricol, mediu și patrimoniu,
Inspector superior Musteață Maricica

Consilier juridic,
Enea Gabriel

PROPUNERE FINANCIARĂ

Subsemnatul, (reprezentant al ofertantului, după caz) _____
(denumirea persoanei fizice/juridice și calitatea reprezentanților legali), în conformitate cu prevederile și cerințele solicitate, oferim pentru cumpărarea terenului, proprietatea privată a Orașului Târgu Frumos, situat pe strada Serelor nr.2F, suma de.....lei , fără TVA (suma în litere și cifre).

Valabilitatea ofertei este de _____ zile.

Prin semnarea prezentei oferte declară că am luat la cunoștință în totalitate, fără nicio rezervă sau restricție, cerințele referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile, stipulările și condițiile incluse în anunțul de participare și documentația de atribuire a contractului.

Data

Ofertant
(semnătura autorizată)

Nume, semnătură și ștampilă

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul, _____, CNP _____,
domiciliat în _____

_____, legitimat cu
_____, declar prin prezenta că doresc să particip la vânzarea,
prin licitație publică, a terenului în suprafață de 570,00 mp, proprietatea privată a
orașului
Târgu Frumos, situat pe strada Serelor nr.2F, care va avea loc în data de.....

Data _____

semnatura

SE CONFIRMĂ FAPTUL CĂ PREZENTA ANEXĂ FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN H.C.L. NR. 24 ADOPTATĂ
DE CONSILIUL LOCAL ORAȘUL TG FRUMOS, LA DATA DE 26.02.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CIUREA ANDREI ALEXANDRU

SECRETAR GENERAL AL UAT
ORAȘUL TG FRUMOS
CRÎȘMĂRIUC COSTEL

