



**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](http://www.primariatgfrumos.ro); [secretariat@primariatgfrumos.ro](mailto:secretariat@primariatgfrumos.ro)

---

**HOTĂRÂRE NR. 39 din 26.03.2026**

**privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării a terenului în suprafață de 544,00 mp teren, situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 18, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 62768**

Consiliul Local Orașul Târgu Frumos, județul Iași, întrunit în ședința ordinară din data de 26.03.2026, la care sunt prezenți un număr de 16 consilieri locali din 16 în funcție;

**AVÂND ÎN VEDERE :**

-Proiectul de hotărâre nr. 212/PH din 10.03.2026, privind însușirea raportului de evaluare, stabilirea prețului și a condițiilor de vânzare și aprobarea vânzării, terenul în suprafață de 544,00 mp teren, situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 18, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 62768;

-Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 213/PH din 10.03.2026, întocmit de către primarul orașului Târgu Frumos, județul Iași, în calitate de inițiator;

-Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 215/PH din 10.03.2026, întocmit de către compartimentul de resort ;

-Avizele consultative al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Orașul Târgu Frumos, respectiv, nr. 71 din 26.03.2026- *Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultura*, nr. 72 din 26.03.2026- *Comisia economica, financiară și de disciplină* și nr. 73 din 26.03.2026-*Comisia juridică, învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, cultură, culte, tineret și sport*;

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Târgu Frumos nr. 12/29.01.2026, privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru terenul în suprafață de 544,00 mp teren, situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 18, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 62768

- Solicitarea înregistrată la secretariatul oraș Târgu Frumos cu nr. 47492/29.09.2025;

-Extras de carte funciara pentru informare, C.F. nr. 62768 Târgu Frumos;

-Plan de amplasament și delimitare a imobilului înscris în cartea Funciară nr. 63268

Târgu Frumos;

-Contract de concesiune nr. 3688/12.12.2022,

- Autorizație de construire nr. 60/09.07.1998

- Sentința Civilă nr. 3402/23.09.1996, emisă de Judecătoria Pașcani

- Proces verbal nr. 15821/16.01.2026

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Târgu Frumos nr. 48/31.03.2016

**ÎN CONFORMITATE ȘI CU RESPECTAREA URMĂTOARELOR ACTE NORMATIVE:**

- Art. 129, alin. 2, lit. c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1) din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;

- H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

-Legea nr. 273/2006 privind Finantele publice locale cu modificările și completările ulterioare;

-Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ;

- Legea nr. 24/2000, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 544 din 12 octombrie 2001 privind liberul acces la informațiile de interes public;
- Art. 7, pct 13 din Legea nr. 52/2003 privind 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 ORAȘUL TÂRGU FRUMOS, JUDEȚUL IAȘI ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:

**Art. 1 – (1)** Se însușește Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 19270/26.02.2026 întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 19310- Macovei Otilia, conform **ANEXEI nr 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

**(2)** Se stabilește prețul de vânzare a terenului aflat în domeniul privat al Unității Administrativ Teritoriale al Orașului Târgu Frumos, județul Iași, în suprafață 544,00 mp, situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 18, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 62768, în sumă de 114.602,00 lei .

**Art.2. –** Se aprobă vânzarea cu plata în rate a terenului proprietate privată a U A T Orașul Tg Frumos, jud. Iași, în suprafață de 544,00 mp, înscris în C.F. nr. 62768, nr. cadastral - 62768, situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 18, Oraș Târgu Frumos, cu dreptul de preemțiune conform prevederile art. 364, alin. (1) din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, către proprietarul imobilului (clădire), conform - Sentinței Civile nr. 3402/23.09.1996, emisă de Judecătoria Pașcani

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

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

**Art.5.** Secretarul general al unității administrativ-teritoriale Orașul Târgu Frumos, județul Iași, va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului Județului Iași, în vederea exercitării controlului de legalitate, primarului orașului Târgu Frumos pentru ducerea la îndeplinire, Direcția economică, Serviciul tehnic, agricol, mediu și patrimoniu, precum și 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  
CRIȘMĂRIUC COSTEL A**

Hotărârea a fost adoptată în ședința publică ordinară în data de 26.03.2026, cu îndeplinirea condițiilor de cvorum, majoritatea necesară adoptării fiind "majoritatea calificată", aceasta fiind îndeplinită astfel:

-voturi "pentru" = 15      - voturi "împotriva" = 0      - "abțineri" = 1      - "nu au participat la vot" = 0  
-consilieri locali prezenți=16      - număr de consilieri locali în funcție=16

| CARTUȘ NECESAR DE INSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI, DUPĂ SEMNĂTURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEA A SECRETARULUI GENERAL AL ORAȘULUI |                                                                          |               |                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------|
| PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS, JUDEȚUL IAȘI NR. 39/2026                                      |                                                                          |               |                                                         |
| Nr. crt.                                                                                                                                                       | OPERATII EFECTUATE                                                       | Data ZZ.LL.AN | Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura |
| 0                                                                                                                                                              | 1                                                                        | 2             | 3                                                       |
| 1                                                                                                                                                              | Adoptarea hotărârii 1)                                                   | 26.03.2026    |                                                         |
| 2                                                                                                                                                              | Comunicarea către primarul orașului 2)                                   | 26.03.2026    |                                                         |
| 3                                                                                                                                                              | Comunicarea către prefectul județului 3)                                 | 26.03.2026    |                                                         |
| 4                                                                                                                                                              | Aducerea la cunoștință publică 4+5)                                      | 26.03.2026    |                                                         |
| 5                                                                                                                                                              | Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual 4+5)            | 26.03.2026    |                                                         |
| 6                                                                                                                                                              | Hotărârea devine obligatorie 6) sau produce efecte juridice 7), după caz | 26.03.2026    |                                                         |

2

ANEXA NR. 1 LA H.R.L. NR 39 DIN 26.03.2026

ORAȘUL TÂRGU FRUMOS

JUDEȚUL IAȘI

SECRETARIAT

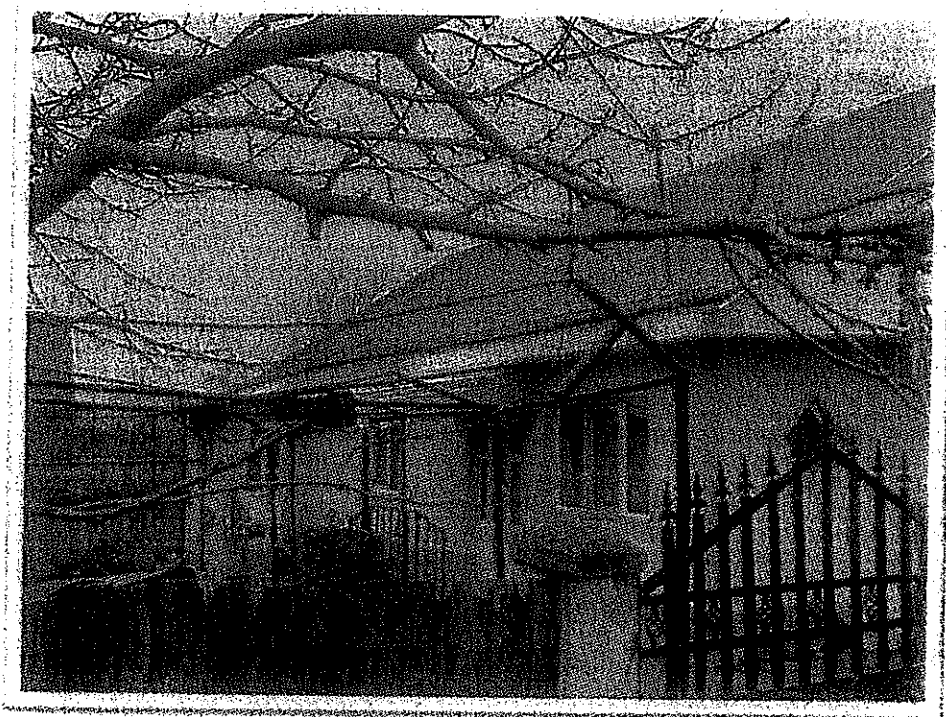
INTRARE / IEȘIRE NR. 19270

Ziua 26 Luna 02... 2026

Nr. 202544/20.02.2026

## RAPORT DE EVALUARE

### Proprietate imobiliară – Teren intravilan



Loc. Târgu Frumos, Str. Constantin Erbiceanu 18, Jud. Iași

**Valoare de piață 22.500 EURO (114.602 LEI)**

**Client:** Primaria Orașului Târgu Frumos

**Utilizator desemnat:** Primaria Orașului Târgu Frumos

**Proprietar:** Oraș Târgu Frumos, domeniul privat

**Data raportului:** 20.02.2026

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

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

| Cuprins                                          |                                                                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| I.                                               | Sinteza raportului ..... 3                                               |
| II.                                              | Certificare ..... 5                                                      |
| III.                                             | Termeni de referință ai evaluării ..... 6                                |
| 1.                                               | Evaluatorul ..... 6                                                      |
| 2.                                               | Clientul și utilizatorii desemnați ..... 6                               |
| 3.                                               | Activul supus evaluării; drepturi de proprietate evaluate ..... 6        |
| 4.                                               | Moneda evaluării ..... 6                                                 |
| 5.                                               | Scopul evaluării ..... 7                                                 |
| 6.                                               | Tipul valorii ..... 7                                                    |
| 7.                                               | Data evaluării ..... 7                                                   |
| 8.                                               | Natura și amploarea activităților evaluatorului ..... 7                  |
| 9.                                               | Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul ..... 8     |
| 10.                                              | Ipoteze semnificative; ipoteze speciale semnificative ..... 9            |
| 11.                                              | Tipul raportului ..... 11                                                |
| 12.                                              | Restricții de utilizare, difuzare și publicare ..... 11                  |
| 13.                                              | Conformitatea cu SEV ..... 11                                            |
| IV.                                              | Prezentarea datelor ..... 11                                             |
| 1.                                               | Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare ..... 12       |
| 2.                                               | Descrierea situației juridice ..... 14                                   |
| 3.                                               | Descrierea amplasamentului și terenului ..... 15                         |
| 4.                                               | Componente asociate ..... 16                                             |
| 5.                                               | Istoricul proprietății ..... 16                                          |
| V.                                               | Analiza pieței imobiliare ..... 17                                       |
| 1.                                               | Contextul general ..... 17                                               |
| 2.                                               | Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare ..... 17        |
| 3.                                               | Analiza cererii ..... 18                                                 |
| 4.                                               | Analiza ofertei ..... 18                                                 |
| 5.                                               | Relația dintre cerere și ofertă ..... 18                                 |
| 6.                                               | Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii ..... 18             |
| VI.                                              | Analiza CMBU ..... 19                                                    |
| VII.                                             | Evaluarea ..... 20                                                       |
| 1.                                               | Modalități de abordare a valorii; selectarea metodelor adecvate ..... 20 |
| 2.                                               | Evaluarea terenului ..... 20                                             |
| VIII.                                            | Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii ..... 26                |
| 1.                                               | Sinteza rezultatelor metodelor aplicate ..... 26                         |
| 2.                                               | Analiza rezultatelor metodelor aplicate ..... 26                         |
| 3.                                               | Concluzia asupra valorii ..... 26                                        |
| Anexa 1 - Informații de piață utilizate ..... 27 |                                                                          |
| Anexa 2 – Documentar foto ..... 35               |                                                                          |
| Anexa 3 - Documente ..... 36                     |                                                                          |

## I. Sinteza raportului

**Proprietatea evaluată:** Teren intravilan cu suprafață din măsurată de 544 mp și suprafață din acte 15.234 mp, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Constantin Erbiceanu 18, Jud. Iași.

**Mențiune:** Conform Extrasului de Carte Funciară nr. cerere 37267 din data de 29.09.2025, suprafața măsurată este de 544 mp, iar suprafața din acte este de 15.234 mp. În procesul de evaluare a fost luată în considerare suprafața măsurată de 544 mp.

**Tip imobil:** Teren intravilan

**Adresa:** Loc. Târgu Frumos, Str. Constantin Erbiceanu 18, Jud. Iași

**Client:** Primaria Orașului Târgu Frumos

**Utilizator:** Primaria Orașului Târgu Frumos

**Proprietar:** Oraș Târgu Frumos, domeniul privat

**Scopul evaluării:** Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea informării. Evaluarea a fost solicitată de către UAT Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 17777/09.02.2026.

**Dreptul de proprietate evaluat:** În cadrul prezentului raport a fost evaluat **dreptul deplin de proprietate** asupra imobilului de tip Teren intravilan, categorie de folosință arabil, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Constantin Erbiceanu 18, Jud. Iași, în suprafață de 544 mp, având nr. cadastral 62768, intabulat în CF 62768.

**Sarcini:** Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 37267 din data de 29.09.2025 asupra proprietății imobiliare subiect asupra proprietății imobiliare este înscris dreptul de concesiune în favoarea Dirita Valentina. În procesul evaluării am luat în considerare proprietatea imobiliară în ipoteza dreptului deplin și liberă de sarcini.

**Inspecția proprietății și toate analizele necesare** au fost efectuate de către Macovei Otilia (membru titular ANEVAR număr legitimație 19310), în data de 13.02.2026.

Data evaluare: 13.02.2026

Data inspecție: 13.02.2026

Data raportului: 20.02.2026

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

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

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

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

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

**22.500 EURO (114.602 LEI)**

**Curs valutar: 1 EUR= 5,0934 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 Teren intravilan, situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Constantin Erbiceanu 18, Jud. Iași, în suprafață de 544 mp, identificat cu nr. cad. 62768, înscris în CF nr. 62768.

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

Legitimăție: 19310

Specializarea E.P.I, E.B.M.

Telefon: 0787-683-641

E-mail: otilia.evaluator@yahoo.com

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

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

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 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 Teren intravilan situat în Loc. Târgu Frumos, Str. Constantin Erbiceanu 18, Jud. Iași, în suprafață de 544 mp, având nr. cadastral 62768, intabulat în CF 62768.

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

Tip imobil: Teren intravilan

Adresa: Loc. Târgu Frumos, Str. Constantin Erbiceanu 18, 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 = 5,0934 RON

## 5. Scopul evaluării

Scopul procesului de evaluare îl constituie estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în vederea informării. Evaluarea a fost solicitată de către UAT Târgu Frumos, conform notei de comandă numărul 17777/09.02.2026.

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

## 6. Tipul valorii

Se estimează valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării.

Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, paragraful 30.1, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

## 7. Data evaluării

Data evaluării: 13.02.2026

Data raportului: 20.02.2026

Data inspecției: 13.02.2026

## 8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspecția proprietății s-a efectuat de către Macovei Otilia (membru titular ANEVAR), în data de 13.02.2026. Inspecția a fost realizată de la limita proprietății. La data inspecției au fost culese date despre caracteristicile tehnice ale activului evaluat.

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

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

În vederea efectuării evaluării, evaluatorul a procedat la:

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

### 9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit folosind următoarele documente:

- Notă de comandă numărul 17777/09.02.2026;
- Extras de carte funciara nr. cerere 37267/29.09.2025
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

**Limitări cu privire la informații sau documente:** Act Administrativ nr. 48, din 31/03/2016 emis de Oras Tg. Frumos; Act Administrativ nr. 45151, din 22/10/2018 emis de Oras Tg. Frumos; Act Administrativ nr. 3688, din 12/12/2022 emis de ORAS TG FRUMOS; Act Administrativ nr. 45421, din 11/09/2025 emis de ORAS TG FRUMOS; certificat de urbanism.

Prezentul raport de evaluare se bazează pe informațiile din documentele transmise de către client. Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de 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](http://www.analizeimobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.publi24.ro](http://www.publi24.ro), [www.stroia.ro](http://www.stroia.ro), [www.interimobiliare.ro](http://www.interimobiliare.ro), [www.imobiliare.ro](http://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 €                                                         | 57 €                                              | 52 €                                          |
| 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, Strada Constantin Erbiceanu 18, Jud. Iasi | Oras Targu Frumos, Jud. Iasi Str. Eternității (Bon Apepetit) | Oras Targu Frumos, Jud. Iasi Str. M. Kogalniceanu | Oras Targu Frumos, Jud. Iasi Str. 1 Decembrie |
| Acces                                      | drum asfaltat                                                | drum asfaltat                                                | drum asfaltat                                     | drum asfaltat                                 |
| Tip teren                                  | intravilan                                                   | intravilan                                                   | intravilan                                        | intravilan                                    |
| Utilități                                  | curent, apa, gaz, canalizare                                 | curent, apa, gaz, canalizare                                 | curent, apa, gaz, canalizare                      | curent, apa, gaz, canalizare                  |
| Suprafață (mp)                             | 544                                                          | 2038                                                         | 348                                               | 2038                                          |
| Deschiderea (FS ml)                        | 1 FS 14,94 ml                                                | 2 FS                                                         | 1 FS 15 ml                                        | 1 FS 4,07 ml                                  |
| Topografia (forma, panta etc.)             | plan, regulat                                                | plan, regulat                                                | plan, regulat                                     | plan, regulat                                 |

#### 10. Ipoteze semnificative; ipoteze speciale semnificative

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

- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- Evaluatorul nu este cadastrist, sau expert tehnic. Informațiile sunt preluate din documentele furnizate, pentru care nu-și asumă responsabilitatea cu privire la acuratețea și calitatea datelor/ informațiilor.
- Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, deține toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării sale.
- Am considerat că toate informațiile obținute de la client sunt adevărate și corecte. Toate informațiile obținute de la terțe părți se presupun a fi adevărate și corecte. Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru neconcordanțele generate de informații eronate oferite de client.
- Dacă nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care să afecteze proprietatea evaluată.

- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orășenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francizele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorul, prin reglementările profesionale cărora se supune, nu are calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Nu s-a efectuat nicio investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării. În consecință, pentru scopul acestei evaluări, am presupus că nu există în cadrul proprietății, niciun fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietatea și diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioară nu îmi este imputabilă.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță, sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.
- Evaluatorul nu își asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior, fie datei de evaluare menționată în acest raport, fie datei inspecției, oricare ar fi ordinea.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude niciun element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu pot și nu garantez că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să tina seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății care au avut loc după data evaluării sau data inspecției și care nu au fost indicate.
- Inspecția s-a realizat exclusiv de la limita proprietății, evaluarea presupune că starea fizică, topografia și utilizarea terenului corespund documentației cadastrale și nu prezintă vicii ascunse (depozitări de deșeuri, contaminări sau sarcini vizibile doar prin acces direct). Orice neconcordanță față de această ipoteză poate modifica valoarea estimată.
- La data evaluării, evaluatorului nu i s-au pus la dispoziție Act Administrativ nr. 48, din 31/03/2016 emis de Oras Tg. Frumos; Act Administrativ nr. 45151, din 22/10/2018 emis de Oras Tg. Frumos; Act Administrativ nr. 3688, din 12/12/2022 emis de ORAS TG FRUMOS; Act Administrativ nr. 45421, din 11/09/2025 emis de ORAS TG FRUMOS; certificat de urbanism. Astfel, evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele neconcordanțe ce pot apărea ulterior datei evaluării. Valoarea de piață a fost estimată în baza documentelor atașate prezentului raport.

#### **Ipoteze speciale semnificative**

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

#### **11. Specialist**

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

## 12. 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.

## 13. 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.

## 14. Conformitatea cu SEV

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

Standarde de evaluare:

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

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

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

## IV. Prezentarea datelor

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

Proprietatea imobiliară supusă evaluării este situată în Loc. Târgu Frumos, Str. Constantin Erbiceanu 18, Jud. Iași, jud. Iași în zona meidană a Orașului Târgu Frumos

Târgu Frumos este un oraș în județul Iași, Moldova, România. Se află în Câmpia Jijiei, lângă Bahluiet. Are o suprafață de 15,13 km<sup>2</sup>. 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.[3] Prin oraș trece calea ferată Pașcani-Iași. În Târgu Frumos se află reședința comunei Ion Neculce care înconjoară ca un inel orașul.

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

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

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

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

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

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

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

| Autobuz:                                                           | Tramvai                                                            | Troleibuz                                                          | Metrou:                                                            | Maxi-Taxi                                                          | Altele |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------|
| Da <input type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/> | Da <input type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/> | Da <input type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/> | Da <input type="checkbox"/> Nu <input checked="" type="checkbox"/> | Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/> | Auto   |

Locația beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

| Supermarket                                                        | Piață                                                              | Magazin alimentar                                                  | Școală                                                             | Farmacie                                                           | Poliție                                                            | Altele |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------|
| Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/> | Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/> | Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/> | Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/> | Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/> | Da <input checked="" type="checkbox"/> Nu <input type="checkbox"/> |        |

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

Amplasarea proprietății în cadrul localității

Google maps

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

<https://google.com/maps>



ANCPI

Proprietatea imobiliară descrisă mai sus este deținută de către Oraș Târgu Frumos, domeniul privat, în baza Act Administrativ nr. 48/31.03.2016 emisă de Oraș Târgu Frumos și Act Administrativ nr. 45151/22.10.2018 emisă de Oraș Târgu Frumos.

| Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                  | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 19579 / 24/10/2018                                                                                                                     |           |
| Act Administrativ nr. 48, din 31/03/2016 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. 45151, din 22/10/2018 emis de ORAS TG. FRUMOS; |           |
| B1 Inscriserea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege                                                                    | A1        |
| 1) ORASUL TARGU FRUMOS, domeniul privat                                                                                                |           |

14 | Page

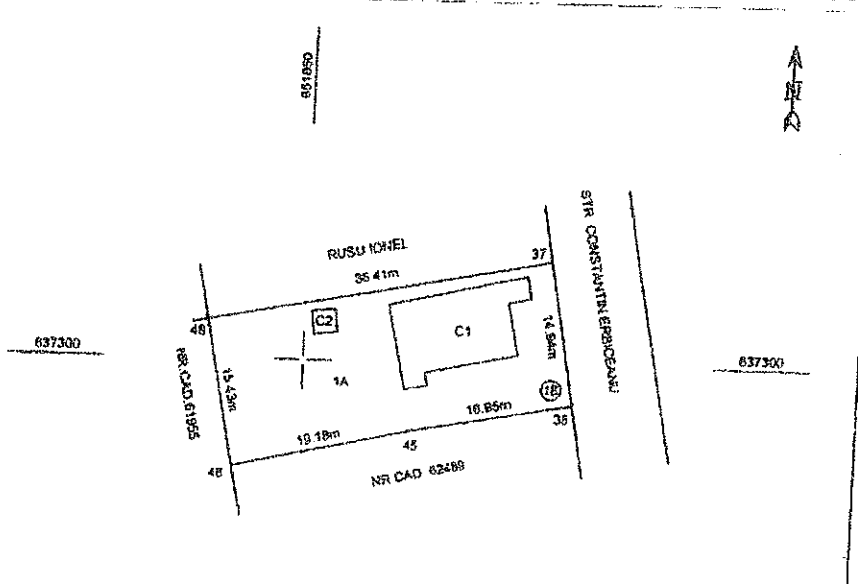
**C. Partea III. SARCINI**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                     | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 35152 / 16/09/2025                                                                                                                     |           |
| Act Administrativ nr. 3688, din 12/12/2022 emis de ORAS TG FRUMOS; Act Administrativ nr. 45421, din 11/09/2025 emis de ORAS TG FRUMOS; |           |
| C1 Intabulare, drept de CONCESIUNEPANA LA 25.07.2031                                                                                   | AT        |
| 1) DIRITA VALENTINA                                                                                                                    |           |

**3. Descrierea amplasamentului și terenului**

| Identificare                                   | Proprietatea imobiliara supusa evaluării este situată în Loc. Târgu Frumos, Str. Constantin Erbiceanu 18, Jud. Iași. La data inspecției în teren identificarea s-a realizat pe baza numarului cadastral.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |                     |             |                |          |         |          |   |        |    |     |    |           |   |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|-------------|----------------|----------|---------|----------|---|--------|----|-----|----|-----------|---|
| Acces                                          | Accesul la proprietate se realizează din drum public asfaltat, denumit Constantin Erbiceanu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |                     |             |                |          |         |          |   |        |    |     |    |           |   |
| Utilități                                      | La limita proprietății: energie electrica, apa, gaz, canalizare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |                     |             |                |          |         |          |   |        |    |     |    |           |   |
| Suprafață teren                                | 544 mp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |             |                     |             |                |          |         |          |   |        |    |     |    |           |   |
| Deschidere                                     | Număr fronturi: 1<br>Terenul are deschidere de 14,94 ml la Str. Constantin Erbiceanu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                     |             |                |          |         |          |   |        |    |     |    |           |   |
| Topografie                                     | Conform planului de amplasament, lotul de terenul are o formă regulată, iar conform inspecției în teren, lotul de teren este plan.<br>Terenul este intravilan si are următoarea categoria de folosința: arabil<br><b>Date referitoare la teren</b> <table><tr><th>Nr. Crt.</th><th>Categorie folosință</th><th>Intra vilan</th><th>Suprafața (mp)</th><th>Tarta</th><th>Parcelă</th><th>Nr. topo</th></tr><tr><td>1</td><td>arabil</td><td>DA</td><td>544</td><td>78</td><td>2090/1/18</td><td>.</td></tr></table> | Nr. Crt.    | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarta    | Parcelă | Nr. topo | 1 | arabil | DA | 544 | 78 | 2090/1/18 | . |
| Nr. Crt.                                       | Categorie folosință                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Intra vilan | Suprafața (mp)      | Tarta       | Parcelă        | Nr. topo |         |          |   |        |    |     |    |           |   |
| 1                                              | arabil                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | DA          | 544                 | 78          | 2090/1/18      | .        |         |          |   |        |    |     |    |           |   |
| Indicatori urbanistici. Restricții de Urbanism | La data evaluării nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism.<br>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 era împrejmuit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |             |                     |             |                |          |         |          |   |        |    |     |    |           |   |

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

|                                             |                                                                                                             |                                                       |                                                                                                                            |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Plan de amplasament                         | <b>PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI</b><br>Scara 1:500                                        |                                                       |                                                                                                                            |
|                                             | Nr. cadastral<br><b>62308</b>                                                                               | Suprafata măsurată a imobilului (mp)<br><b>544 mp</b> | Adresa imobilului<br>Intervenții efectuate conform P.U.G. oraș TG. Frumos, str. Constantin Erbiceanu, nr. 16, județul Iași |
|                                             | Nr. Carte Funciară                                                                                          |                                                       | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)<br><b>TG. FRUMOS</b>                                                              |
|                                             |                          |                                                       |                                                                                                                            |
| Mențiuni/Diferențe între scriptic și faptic | La data inspecției, pe terenul analizat se aflau două construcții, care nu fac obiectul prezentei evaluări. |                                                       |                                                                                                                            |

**4. Componente asociate**

Nu este cazul.

**5. Istoricul proprietății**

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

## **V. Analiza pieței imobiliare**

### **1. Contextul general**

Prima jumătate a anului 2025 a fost marcată de o instabilitate accentuată a activității economice în Europa, generată în principal de barierele tarifare și de climatul de incertitudine globală. Deși se preconizează că a doua parte a anului va aduce o corecție a acestor dezechilibre, persistă riscul unor evoluții oscilante care pot masca traiectoria reală de creștere a zonei euro. Un punct de inflexiune important îl reprezintă noul acord comercial dintre SUA și UE. Deși acesta impune costuri mai ridicate pentru exporturile europene, principalul său beneficiu rezidă în stabilizarea cadrului legislativ, reducând astfel gradul de imprevizibilitate pentru operatorii economici.

Spre finalul intervalului de prognoză, se anticipează o consolidare a ritmului economic, sprijinită de următorii piloni:

**Piața internă:** Creșterea salariilor reale și a gradului de ocupare, coroborate cu investiții publice masive în infrastructură și apărare (cu accent pe Germania), vor stimula cererea internă.

**Condițiile financiare:** Relaxarea politicii monetare și o redresare a cererii externe estimate pentru 2027 vor consolida perspectivele de expansiune.

Traectoria inflației indică o convergență sustenabilă către ținta strategică de 2% pe termen mediu. Conform indicelui armonizat al prețurilor de consum (IAPC), se estimează pentru 2026 o decelerare a ritmului de creștere a prețurilor până la 1,7%, iar în 2027 o redresare și stabilizare la nivelul de 1,9%.

Indicatorii privind ocuparea forței de muncă rămân optimiști pe termen mediu. Deși anul 2025 va consemna o creștere temporară a șomajului, cu un vârf prognozat în semestrul al doilea, tendința ulterioară este de scădere constantă. Obiectivul estimat pentru trimestrul IV din 2027 este atingerea unui minim istoric de 6,0%, confirmând rezistența structurală a pieței muncii din zona euro.

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

Piața imobiliară din România în 2026 reflectă o interacțiune complexă între factori macroeconomici și specifici sectorului. Deși contextul economic general este favorabil, provocările legate de accesibilitatea locuințelor și impactul schimbărilor legislative necesară o prudență sporită. Cu toate acestea, oportunitățile persistă, mai ales pentru investitorii care identifică tendințele pieței în timp util. Piețele imobiliare europene continuă să exercite o influență indirectă asupra României, mai ales în contextul în care investitorii străini privesc țara ca pe o piață emergentă cu potențial de profitabilitate. Stabilitatea economică regională și contextul geopolitic din Europa de Est rămân factori de risc pentru încrederea investitorilor.

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

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

### **2. Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare**

Pentru identificarea pieței specifice în cazul proprietății analizate, au fost luați în considerare o serie de factori ca: specificul zonei, tipul proprietății (piața specifică pentru proprietatea ce face subiectul prezentului raport de evaluare este cea a imobilelor de tip Teren intravilan amplasate în zona urbană, dimensiunea proprietății imobiliare (Teren intravilan) cu suprafețe cuprinse între 300 mp și 1.000 mp) și aria pieței zona meidană a

Orașului Târgu Frumos. De asemenea, am urmărit și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințele ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru proprietățile de acest tip.

Din analiza de piață efectuată pe segmentul Teren intravilan din zona meidană a Orașului Târgu Frumos, s-a constatat faptul ca imobilele oferite spre vânzare sunt într-un număr mediu.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piața specifică este cea a proprietăților imobiliare de tip – Teren intravilan, cu suprafețe cuprinse între 300 mp și 1.000 mp, situate în zona meidană a Orașului Târgu Frumos.

### **3. Analiza cererii**

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

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

### **4. Analiza ofertei**

Analizând ofertele proprietăților comparabile similare cu proprietatea subiect, din conversațiile avute cu proprietarii/agenții imobiliari, preturile de tranzacționare ale terenurilor cu destinație rezidențială din zona meidană a Orașului Târgu Frumos se situează în intervalul cuprins între 40-60 euro/mp, acestea variind, în funcție de localizare, acces, utilitățile disponibile, precum și de suprafață. Conform analizei de piață efectuate terenurile cu suprafețe mai mari sunt mai greu vandabile, prețurile de ofertă pentru terenurile cu suprafețe mai mari pot fi cu până la 10% mai mici în comparație cu cele ale unor terenuri cu suprafețe mai mici.

Ca urmare a discuțiilor avute cu proprietarii/agenții imobiliari și a studiilor de specialitate, marja de negociere estimată pentru imobilele de tip rezidențial din zona analizată scoase la vânzare este în medie de 10% și poate ajunge până la maxim 15%.

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

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

### **5. Relația dintre cerere și ofertă**

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

### **6. Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii**

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Prin urmare, având în vedere suprafața medie raportată la stocul întregii localități, se preconizează ca vânzare terenului s-ar putea

face cu ușurință către un participant tipic de pe piață. Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celei analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6-12 luni.

### **Concluzii**

**Oferta de proprietăți similar - În stagnare**

**Echilibrul pieței - Echilibru relativ**

Plaja de valori ofertate spre vânzare pentru proprietăți similar: 40-60 euro/mp

Marje de negociere pentru proprietăți similare oferite spre vânzarea: 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 2022, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

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

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

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

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

## VII. Evaluarea

### 1. Modalități de abordare a valorii; selectarea metodelor adecvate

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

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

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

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

### 2. Evaluarea terenului

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

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

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

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

**Metoda reziduală** are în vedere determinarea venitului net din exploatare aferent dezvoltării terenului prin construire conform celei mai bune utilizări a acestuia și conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor (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.

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

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

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

| 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                                                         | 20.000                                              | 105.000                                         |
| Suprafata teren (mp)                                                | 544                                                          | 2038                                                           | 348                                                 | 2038                                            |
| Euro/mp oferta                                                      |                                                              | 49                                                             | 57                                                  | 52                                              |
| Date disponibile                                                    |                                                              | Oferta                                                         | Oferta                                              | Oferta                                          |
| Marja negociere (%)                                                 |                                                              | -10%                                                           | -10%                                                | -10%                                            |
| Preț ajustat (euro/mp)                                              |                                                              | 44                                                             | 52                                                  | 46                                              |
| Ajustari specifice tranzacției                                      |                                                              |                                                                |                                                     |                                                 |
| Drepturi de proprietate                                             | Deplin                                                       | Deplin                                                         | Deplin                                              | Deplin                                          |
| Ajustare (%)                                                        |                                                              | 0%                                                             | 0%                                                  | 0%                                              |
| Ajustare (euro)                                                     |                                                              | 0                                                              | 0                                                   | 0                                               |
| Preț ajustat (euro/mp)                                              |                                                              | 44                                                             | 52                                                  | 46                                              |
| Condiții de finanțare                                               | Normale                                                      | Normale                                                        | Normale                                             | Normale                                         |
| Ajustare (%)                                                        |                                                              | 0%                                                             | 0%                                                  | 0%                                              |
| Ajustare (euro)                                                     |                                                              | 0                                                              | 0                                                   | 0                                               |
| Preț ajustat (euro/mp)                                              |                                                              | 44                                                             | 52                                                  | 46                                              |
| 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                                                             | 52                                                  | 46                                              |
| Condiții de piață (euro/mp)                                         | Prezent                                                      | Prezent                                                        | Prezent                                             | Prezent                                         |
| Ajustare (%)                                                        |                                                              | 0%                                                             | 0%                                                  | 0%                                              |
| Ajustare (euro)                                                     |                                                              | 0                                                              | 0                                                   | 0                                               |
| Preț ajustat (euro/mp)                                              |                                                              | 44                                                             | 52                                                  | 46                                              |
| 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                                               |                                                              | 35                                                             | 35                                                  | 35                                              |
| Ajustare (euro/mp)                                                  |                                                              | 1                                                              | 0                                                   | 0                                               |
| Ajustare (%)                                                        |                                                              | 3%                                                             | 0%                                                  | 0%                                              |
| Preț ajustat (euro/mp)                                              |                                                              | 45                                                             | 52                                                  | 46                                              |
| Ajustari specifice proprietății                                     |                                                              |                                                                |                                                     |                                                 |
| Localizare                                                          | Oras Targu Frumos, Strada Constantin Erbiceanu 18, Jud. Iasi | Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Eternitatii (Bon Apepetit) | Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. M. Kogalniceanu | Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. 1 Decembrie |

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

| Zonă                                                              | mediana                             | inferior                            | superior                            | superior                            |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Ajustare (%)                                                      |                                     | 10%                                 | -20%                                | -10%                                |
| Ajustare (euro)                                                   |                                     | 4                                   | -10                                 | -5                                  |
| <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>                                     |                                     | 50                                  | 41                                  | 42                                  |
| <b>Acces</b>                                                      | <b>drum asfaltat</b>                | <b>drum asfaltat</b>                | <b>drum asfaltat</b>                | <b>drum asfaltat</b>                |
| Ajustare (%)                                                      |                                     | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  |
| Ajustare (euro)                                                   |                                     | 0                                   | 0                                   | 0                                   |
| <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>                                     |                                     | 50                                  | 41                                  | 42                                  |
| <b>Tip teren</b>                                                  | <b>intravilan</b>                   | <b>intravilan</b>                   | <b>intravilan</b>                   | <b>intravilan</b>                   |
| Ajustare (euro/mp)                                                |                                     | 0                                   | 0                                   | 0                                   |
| Ajustare (%)                                                      |                                     | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  |
| <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>                                     |                                     | 50                                  | 41                                  | 42                                  |
| <b>Utilități</b>                                                  | <b>curent, apa, gaz, canalizare</b> | <b>curent, apa, gaz, canalizare</b> | <b>curent, apa, gaz, canalizare</b> | <b>curent, apa, gaz, canalizare</b> |
| Ajustare apă (0.5-1 euro/mp)                                      |                                     | 0                                   | 0                                   | 0                                   |
| Ajustare canalizare (1-2 euro/mp)                                 |                                     | 0                                   | 0                                   | 0                                   |
| Ajustare curent electric (1-2 euro/mp)                            |                                     | 0                                   | 0                                   | 0                                   |
| Ajustare gaz (1-2 euro/mp)                                        |                                     | 0                                   | 0                                   | 0                                   |
| <b>Ajustare totala utilitati (euro)</b>                           |                                     | <b>0</b>                            | <b>0</b>                            | <b>0</b>                            |
| Ajustare (%)                                                      |                                     | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  |
| <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>                                     |                                     | 50                                  | 41                                  | 42                                  |
| <b>Suprafață (mp)</b>                                             | 544                                 | 2.038                               | 348                                 | 2.038                               |
| Ajustare (%)                                                      |                                     | 5%                                  | 0%                                  | 5%                                  |
| Ajustare (euro)                                                   |                                     | 2                                   | 0                                   | 2                                   |
| <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>                                     |                                     | 52                                  | 41                                  | 44                                  |
| <b>Deschiderea (FS ml)</b>                                        | 1 FS 14,94 ml                       | 2 FS                                | 1 FS 15 ml                          | 1 FS 4,07 ml                        |
| Ajustare (%)                                                      |                                     | -15%                                | 0%                                  | 10%                                 |
| Ajustare (euro)                                                   |                                     | -8                                  | 0                                   | 4                                   |
| <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>                                     |                                     | 44                                  | 41                                  | 48                                  |
| <b>Topografia (forma, panta etc.)</b>                             | <b>plan, regulat</b>                | <b>plan, regulat</b>                | <b>plan, regulat</b>                | <b>plan, regulat</b>                |
| Ajustare (%)                                                      |                                     | 0%                                  | 0%                                  | 0%                                  |
| Ajustare (euro)                                                   |                                     | 0                                   | 0                                   | 0                                   |
| <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>                                     |                                     | 44                                  | 41                                  | 48                                  |
| <b>Ajustare netă pentru caracteristici specifice proprietății</b> |                                     | 0                                   | -10                                 | 2                                   |
| Ajustare totală netă (EURO)                                       |                                     | 1                                   | -10                                 | 2                                   |
| Ajustare totală netă (%)                                          |                                     | 3%                                  | -20%                                | 4%                                  |
| Ajustare totală brută (EURO)                                      |                                     | 16                                  | 10                                  | 11                                  |
| Ajustare totală brută (%)                                         |                                     | 36%                                 | 20%                                 | 24%                                 |
| <b>Preț ajustat (euro/mp)</b>                                     |                                     | <b>44</b>                           | <b>41</b>                           | <b>48</b>                           |

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

|                                                                                             |    |  |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|--|---|
| <b>VALOARE ESTIMATĂ (EURO)</b>                                                              | 41 |  |   |
| * cea mai mica ajustare totala bruta in valoare absoluta s-a a efectuat pentru comparabila: |    |  | B |

|                      |                 |                     |                    |
|----------------------|-----------------|---------------------|--------------------|
| <b>Valoare teren</b> | <b>22.500 €</b> | <b>echivalent a</b> | <b>114.602 lei</b> |
|----------------------|-----------------|---------------------|--------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                      |                                    |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <b>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)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                      |                                    |                                                                          |
| <b>Preț de ofertă/vânzare (EURO)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                      |                                    |                                                                          |
| 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 comparabilele A, B și C (oferte), reprezentând marja de negociere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                      | pentru                             | -10%                                                                     |
| <b>Drepturi de proprietate</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                      |                                    |                                                                          |
| 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.                                                                                                                                                                                                        |                                                                      |                                    |                                                                          |
| <b>Condiții de finanțare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                      |                                    |                                                                          |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                      |                                    |                                                                          |
| <b>Condiții de vânzare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                      |                                    |                                                                          |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                      |                                    |                                                                          |
| <b>Condiții de piață (euro/mp)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                      |                                    |                                                                          |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                      |                                    |                                                                          |
| <b>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                      |                                    |                                                                          |
| 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 firme de demolare și verificarea pieței specifice.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                      |                                    |                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | suprafața construcției demolabile (stadiu avansat de degradare) (mp) | Cost euro/mp demolare și transport | Ajustare valorică în euro/mp $\{(Sc * euro/mp)/suprafața teren\}$ (euro) |
| Comparabila 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 70,00                                                                | 35                                 | 1 €                                                                      |
| Comparabila 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,00                                                                 | 35                                 | 0 €                                                                      |
| Comparabila 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,00                                                                 | 35                                 | 0 €                                                                      |
| <b>Localizare</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                      |                                    |                                                                          |
| Ajustarea pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate (în cadrul cartierului, a zonei sau a altor amplasamente în care se găsesc imobile cu caracteristici și cotații de preț asemănătoare). Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; ex.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale etc. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Ajustarea este recunoscută în piața de către participanți. |                                                                      |                                    |                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zona                                                                 | Ajustare %                         | zona (similare/superioară/inferioară)                                    |
| Proprietatea subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | mediana                                                              |                                    |                                                                          |
| Comparabila 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | inferior                                                             | 10%                                | inferior                                                                 |
| Comparabila 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | superior                                                             | -20%                               | superior                                                                 |
| Comparabila 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | superior                                                             | -10%                               | superior                                                                 |
| <b>Acces</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                      |                                    |                                                                          |
| Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit sau drum de pământ. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către acesta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                      |                                    |                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Proprietatea subiect                                                 | drum asfaltat                      | Ajustare %                                                               |
| Comparabila 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | drum asfaltat                                                        | 0%                                 | Ajustarea absolută (euro)                                                |
| Comparabila 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | drum asfaltat                                                        | 0%                                 | 0                                                                        |
| Comparabila 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | drum asfaltat                                                        | 0%                                 | 0                                                                        |
| <b>Tip teren</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                      |                                    |                                                                          |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                      |                                    |                                                                          |

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

| 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, canalizare | 0%         | 0                         |
| Comparabila 4        | curent, apa, gaz, canalizare | 0%         | 0                         |

**Suprafață (mp)**

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În piața este recunoscut faptul ca un teren cu o suprafața de teren mai mică 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 | 544     | Ajustare % | Ajustarea absoluta (euro) |
|----------------------|---------|------------|---------------------------|
| Comparabila 1        | 2038,00 | 5%         | 2,5 €                     |
| Comparabila 2        | 348,00  | 0%         | 0,0 €                     |
| Comparabila 3        | 2038,00 | 5%         | 2,1 €                     |

**Doschiderea (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 tind să crească. Amplasamentele pe colț pot avea o utilitate mai mare decât celelalte, deoarece permit mai multă flexibilitate în amplasarea construcțiilor și în parcelarea terenurilor mari.

| Proprietatea subiect | 1 FS 14,94 ml | Ajustare % | Ajustarea absoluta (euro) |
|----------------------|---------------|------------|---------------------------|
| Comparabila 1        | 2 FS          | -15%       | -8                        |
| Comparabila 2        | 1 FS 15 ml    | 0%         | 0                         |
| Comparabila 3        | 1 FS 4,07 ml  | 10%        | 4                         |

**Topografia (forma, panta etc.)**

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Ajustările țin cont de diferența de cotație de preț datorată topografie terenului (plan, în panta linia sau accentuată, plat sau cu denivelari), formei terenului (regulată/neregulată). Pantele abrupte adesea adăugă costuri substanțiale cu fundația construcției.

| Proprietatea subiect | plan, regulat | Ajustare % | Ajustarea absoluta (euro) |
|----------------------|---------------|------------|---------------------------|
| Comparabila 1        | plan, regulat | 0%         | 0                         |
| Comparabila 2        | plan, regulat | 0%         | 0                         |
| Comparabila 3        | plan, regulat | 0%         | 0                         |

## **VIII. Analiza rezultatelor si concluzii asupra valorii**

### **1. Sinteza rezultatelor metodelor aplicate**

Abordarea prin piață 22.500 EURO (114.602 LEI)

### **2. Analiza rezultatelor metodelor aplicate**

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

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

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

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

### **3. Concluzia asupra valorii**

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

22.500 EURO (114.602 LEI)

## Anexa 1 - Informații de piață utilizate

### 1. Oferte vânzare teren

C1 [https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/gradina/anunt/vand-teren-plus-casabatraneasca/19ghi2ie579g7g1hd7f0583h2f766805.html? gl=1\\*19c5pgv\\* up\\*MQ.\\* gs\\*MQ..&gclid=CjwKCAjwgb CBhBMEiwA0p3oOI-YfrejXjhz9SCE6NMRDIm2D4SY8ot2Hjb rzJNQVPqw6siZY36DhoCUakQAvD BwE](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/gradina/anunt/vand-teren-plus-casabatraneasca/19ghi2ie579g7g1hd7f0583h2f766805.html? gl=1*19c5pgv* up*MQ.* gs*MQ..&gclid=CjwKCAjwgb CBhBMEiwA0p3oOI-YfrejXjhz9SCE6NMRDIm2D4SY8ot2Hjb rzJNQVPqw6siZY36DhoCUakQAvD BwE)

Vând teren plus casa batraneasca

99 999 EUR  
negociabil

📍 Iasi, Targu Frumos 🗺️ Vezi pe harta

Valabil din 6/12/2025 10:06:55 AM



### 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

☎️ Telefon validat

**Motan Vasile**  
Vezi toate anunțurile

0745192834

### Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

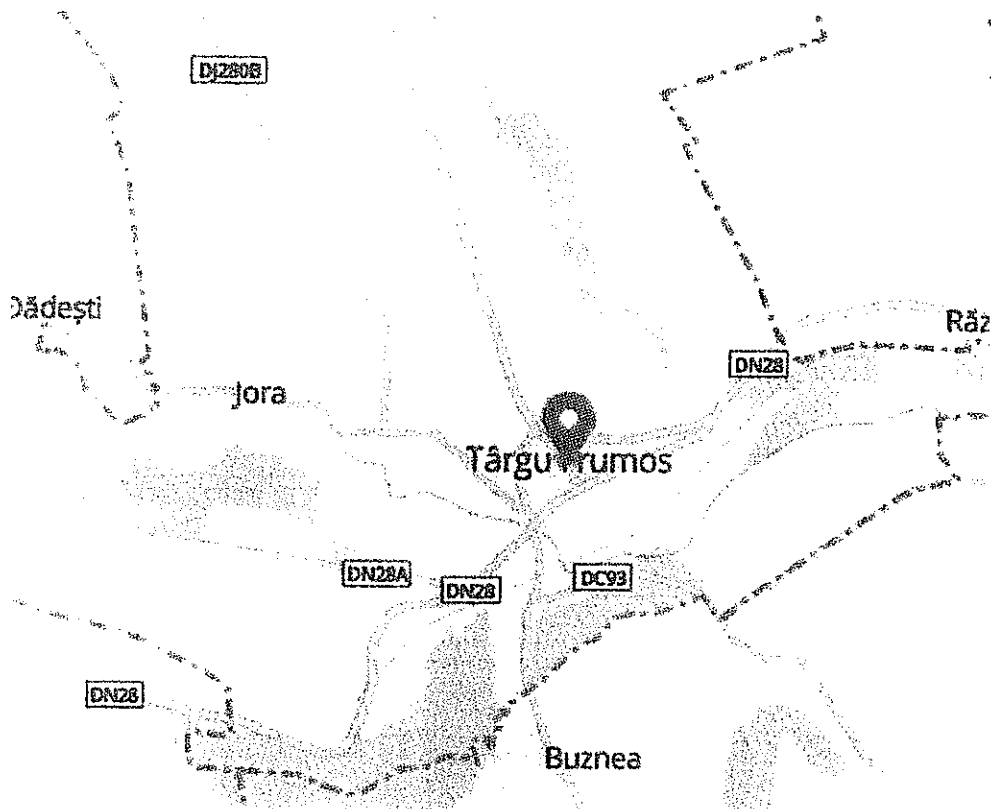
📎 Adaugă fișier ?

📧 Mesaj

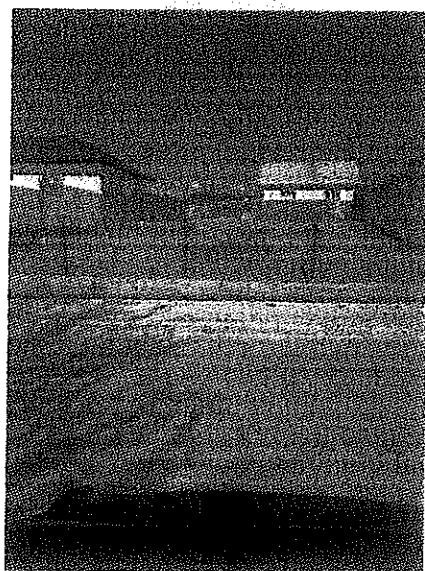
### Distribuie anunțul pe



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



C2 <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-tirgu-frumos-IDjiGKw.html>



Postat 15 octombrie 2025

Vand teren intravilan Tirgu Frumos

20 000 €

PRIVAT ⓘ



Eugen

Pe OLX din iulie 2017

Activ pe 15 octombrie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 991 3957

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Târgu Frumos  
Iasi



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Că urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ✓

Postat 15 octombrie 2025

## Vand teren intravilan Tirgu Frumos

# 20 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 348 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

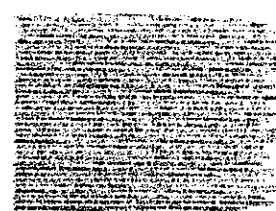
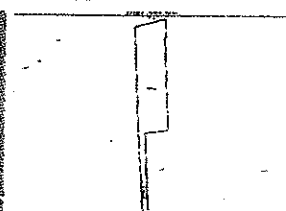
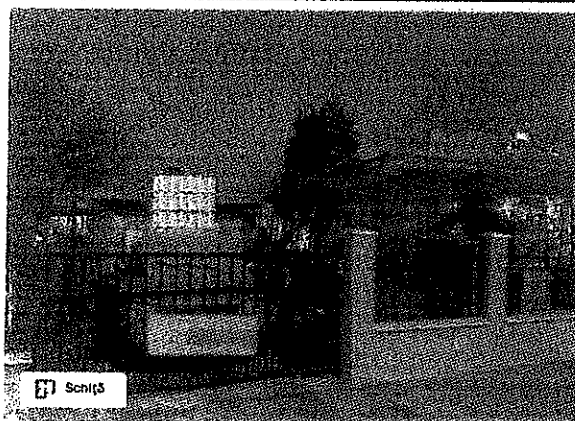
Vând teren intravilan in Tirgu Frumos str Mihail kogalniceanu 348 mp toate utilitățile in fata terenului

ID: 285204619

Vizualizări: 380



C3 <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-IDFc7n>



Teren intravilan

**105 000 €** 52 €/m²

Tirgu Frumos, Iasi

Ceaus George-Ovidiu

Anunt proprietar

+4071878123161

Nume\*

### Teren de vânzare

Suprafață utilă:

2038 m²

Tip teren:

de construit

Localizare:

urbana

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

|               |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tip acces:    | asfaltat                                                                                                                                                                                                                                              |
| Imprejurimi:  | fără informații                                                                                                                                                                                                                                       |
| Media:        | <input checked="" type="checkbox"/> electricitate<br><input checked="" type="checkbox"/> apă curentă<br><input checked="" type="checkbox"/> gaz<br><input checked="" type="checkbox"/> canalizare<br><input checked="" type="checkbox"/> fosa septica |
| Tip vânzător: | privat                                                                                                                                                                                                                                                |

## Descriere

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

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

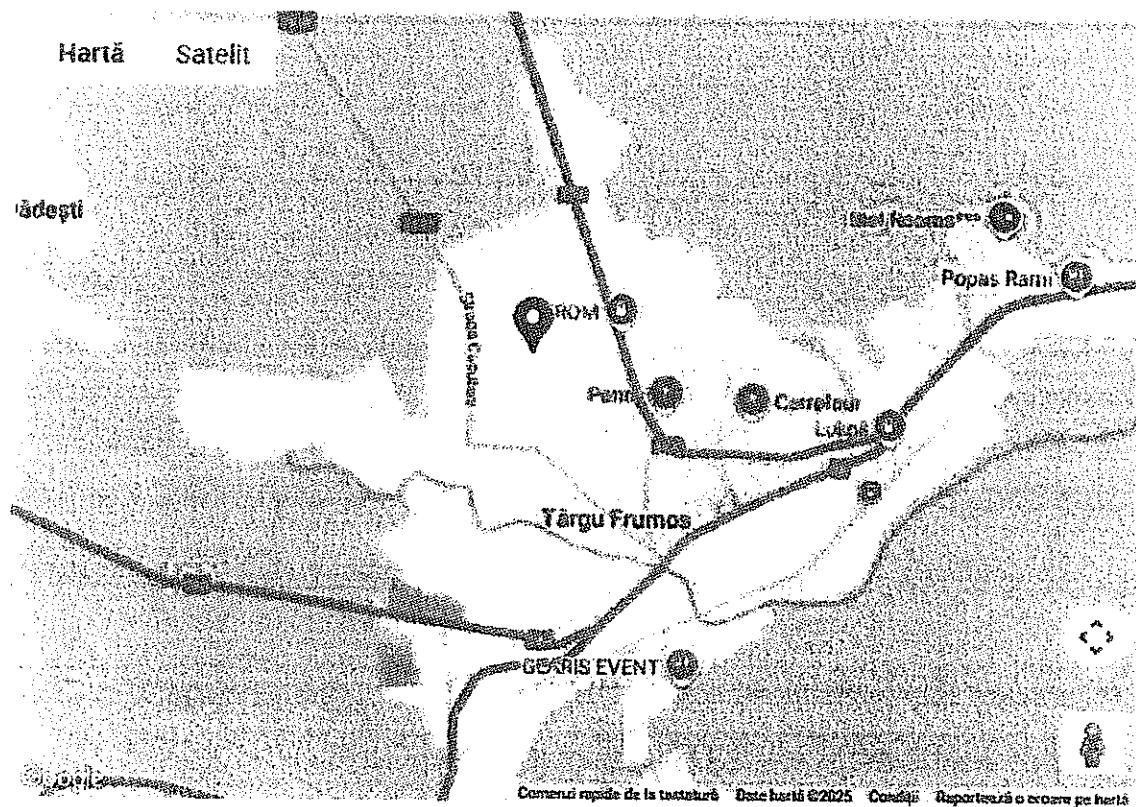
Cale de acces în lățime de 4, 07 metri la strada principală, proprietate exclusivă. Posibilitate racordare imediată la curent, gaz, apă potabilă, canalizare.

Pentru alte detalii vă stau la dispoziție.

Telefon de contact 004915781123161.

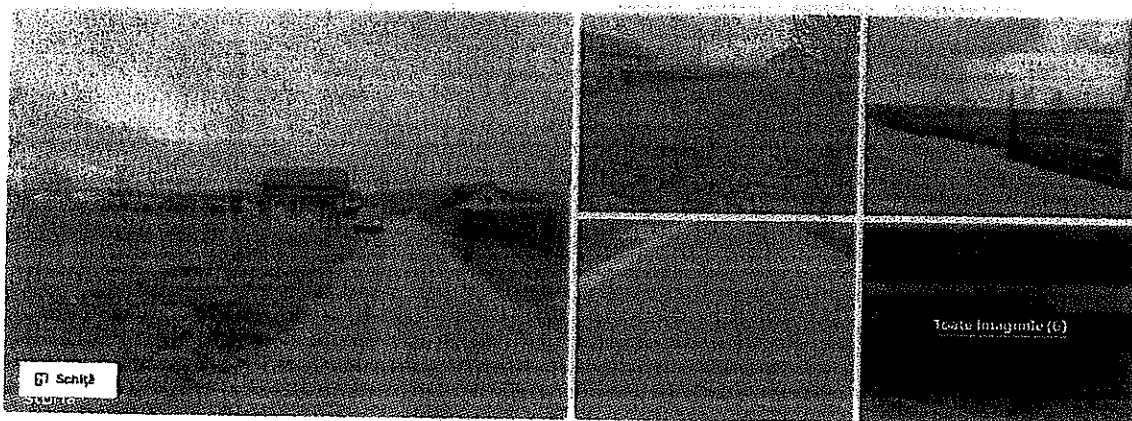
MACOVEI OTILIA P.F.A.  
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE

Targu Frumos, Iasi



Alte oferte

<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  
0721 963 631

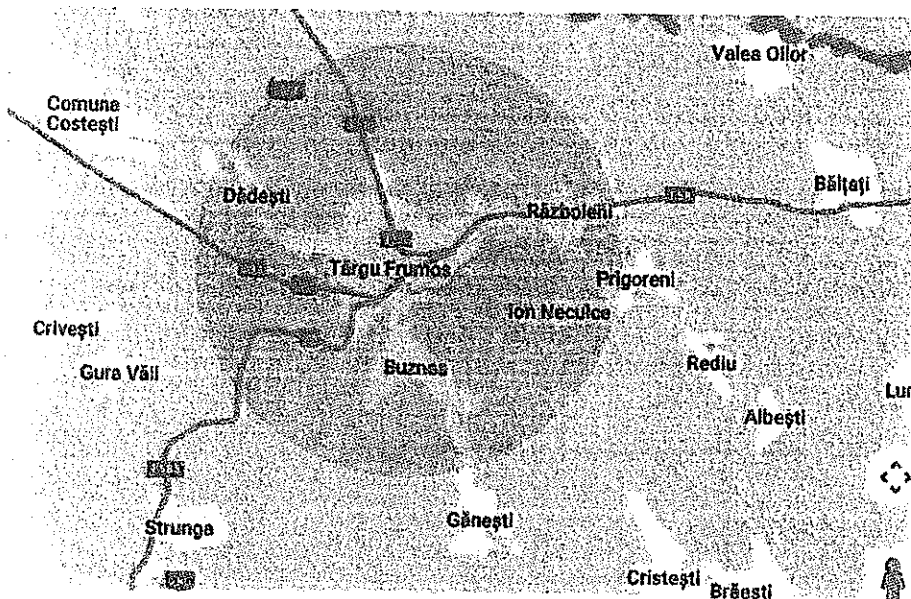
Nume\*

## Descriere

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

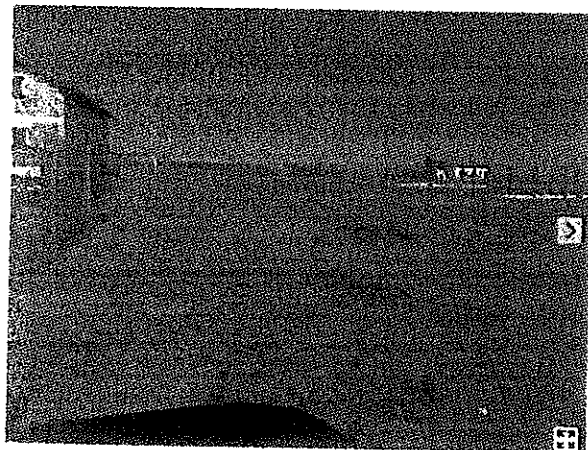
Suprafata de 918m², cu toate actele in regula intabulare etc., record electric cu 25m cablu, camin apa, gas la poarta. Optional proiect de casa

(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.

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



PRIVAT (U)



Ionut

Pe OLX din iunie 2017

Activ pe 05 martie 2025

075 425 2016

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Târgu Frumos,  
Iasi

A. 1000m 09 1m2



DISPUNERE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Arezi mai multe ✓

Postat 05 martie 2025

Teren 1000mp .in Tg frumos

45 000 € Preț negociabil

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 000 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

## DESCRIERE

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

ID: 283878699

Vizualizări: 157

[Reportează](#)

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.

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

Postat 06 februarie 2025



PRIVAT ⓘ



Alex  
Pe OLX din februarie 2012  
Activ pe 24 februarie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 648 7690

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

## Vând teren intravila Tg Frumos

18 500 €

Publicitate

RATA DE LA: 400 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

### LOCALITATE

Targu Frumos,  
Iasi

la 44km de bne

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 bne



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

☐ Reportează

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.

Anexa 2 – Documentar foto



Anexa 3 - Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62768 Târgu Frumos

Nr. cerere 37267  
Ziua 29  
Luna 09  
Anul 2025

Cod verificare  
100196199550



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Târgu Frumos, Loc. Târgu Frumos, Str CONSTANTIN ERBICEANU, Nr. 18, extins conform P.U.G.

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp)                   | Observații / Referințe                                                                                              |
|---------|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 62768                        | Din acte: 15.234<br>Masurata: 544 | Teren imprejmuit;<br>Imobil înregistrat în planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelor |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                  |                                                                                                            | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 19579 / 24/10/2018                                                                                                                     |                                                                                                            |           |
| Act Administrativ nr. 48, din 31/03/2016 emis de ORAS TG. FRUMOS; Act Administrativ nr. 45151, din 22/10/2018 emis de ORAS TG. FRUMOS; |                                                                                                            |           |
| B1                                                                                                                                     | Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege<br>1) ORASUL TARGU FRUMOS, domeniul privat | A1        |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                                     |                                                                          | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 35152 / 16/09/2025                                                                                                                     |                                                                          |           |
| Act Administrativ nr. 3688, din 12/12/2022 emis de ORAS TG FRUMOS; Act Administrativ nr. 45421, din 11/09/2025 emis de ORAS TG FRUMOS; |                                                                          |           |
| C1                                                                                                                                     | Intabulare, drept de CONCESIUNEPANA LA 25.07.2031<br>1) DIRITA VALENTINA | A1        |



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

Carte Funciară Nr. 62768 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 3                | 4                | 19.182                   |
| 4                | 5                | 16.948                   |
| 5                | 1                | 14.942                   |

\*\* 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 ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,  
29/09/2025, 08:10

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.ancpi.ro>

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

Pagina 3 din 3

[www.ancpi.ro](http://www.ancpi.ro) sau [epay.ancpi.ro](http://epay.ancpi.ro)

**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1:500

|                    |                                      |                                                                                                   |
|--------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral      | Suprafata măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului                                                                                 |
| 62368              | 544 mp                               | Intravilan extins conform P.U.G. oras Tg. Frumos, str. Constantin Erbiceanu, nr. 18, judetul Iasi |
| Nr. Carte Funciară |                                      | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)                                                          |
|                    |                                      | TG. FRUMOS                                                                                        |

**A. Date referitoare la teren**

| Nr. parcele  | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiiuni                                                                                                                                                                                      |
|--------------|------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1            | A                      | 544            | <p style="text-align: center;"><b>TEREN IMPREJMUIT CU GARD DIN LEMN, PLASA SI BETON</b><br/>Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelor</p> |
| -            | -                      | -              |                                                                                                                                                                                                |
| -            | -                      | -              |                                                                                                                                                                                                |
| -            | -                      | -              |                                                                                                                                                                                                |
| -            | -                      | -              |                                                                                                                                                                                                |
| <b>Total</b> |                        | <b>544</b>     |                                                                                                                                                                                                |

**B. Date referitoare la constructii**

| Cod constr.  | Destinatie | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiiuni                                                                                         |
|--------------|------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C1           | CL         | 103                              | <p>suprafata constructie desfasurata = 103 mp</p> <p>suprafata constructie desfasurata = 6 mp</p> |
| C2           | CA         | 6                                |                                                                                                   |
| -            | -          | -                                |                                                                                                   |
| <b>Total</b> |            | <b>109</b>                       |                                                                                                   |

**Executant**  
S.C. CADITGE S.R.L.  
Calea Bucuresti 100, Iasi

**Inginer**  
ALEXANDRU  
0700-833  
0700-833  
0700-833

**Stampa**  
ALEXANDRU  
0700-833  
0700-833

Suprafata totala masurata a imobilului = 544 mp  
Suprafata din sol = 15235 mp

**Inspector**  
(Semnatura si parafa)

Confirmarea introducerii imobilului in baza de date integrate si introducerea in planul cadastral

**Stampa**  
ALEXANDRU  
0700-833  
0700-833

Data: 10.2018

Data: /2018



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](http://www.primariatgfrumos.ro),  
[secretariat@primariatgfrumos.ro](mailto:secretariat@primariatgfrumos.ro)

**HOTĂRÂRE NR. 12 din 29.01.2026**

privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării terenul în suprafață de 544,00 mp, situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 18, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 62768

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

**AVÂND ÎN VEDERE :**

- Proiectul de hotărâre nr. 51/PH din 15.01.2026, privind aprobarea vânzării cu drept de preemțiune și întocmirea raportului de evaluare în vederea vânzării, pentru terenul în suprafață de 544,00 mp teren, situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 18, Oraș Târgu Frumos, județul Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 62768;
- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 52/PH din 15.01.2026, întocmit de către primarul orașului Târgu Frumos, județul Iași, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 54/PH din 15.01.2026, întocmit de către compartimentul de resort ;
- Avizele consultative al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Orașul Târgu Frumos, respectiv, nr.20 din 29.01.2026- Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism si agricultura, nr.21 din 29.01.2026-Comisia economica, financiara si de disciplina și nr. 22 din 29.01.2026- Comisia juridică, învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, cultură, culte, tineret și sport;
- Solicitarea înregistrată la secretariatul oraș Târgu Frumos cu nr. 47492/29.09.2025;
- Extras de carte funciara pentru informare, C.F. nr. 62768 Târgu Frumos;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului înscris în cartea Funciară nr. 63268 Târgu Frumos;

- Contract de concesiune nr. 3688/12.12.2022,
- Autorizație de construire nr. 60/09.07.1998
- Sentința Civilă nr. 3402/23.09.1996, emisă de Judecătoria Pașcani
- Proces verbal nr. 15821/16.01.2026

**ÎN CONFORMITATE ȘI CU RESPECTAREA URMĂTOARELOR ACTE NORMATIVE:**

- Art. 129, alin. 2, lit. c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1) din Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Legea 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 si completările ulterioare;

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

- 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. 139, alin. 1 și art. 196, alin.1, lit. a), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,  
**CONSILIUL LOCAL ORAȘUL TÂRGU FRUMOS, JUDEȚUL IAȘI**  
**ADOPTĂ PREZENTA HOTĂRÂRE:**

**Art.1** – Se aprobă vânzarea directă cu drept de preempțiune a imobilului-teren, aflat în domeniul privat al Unității Administrativ Teritoriale al Orașului Târgu Frumos, județul Iași, în suprafață de 544,00 mp, situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 18, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62768, nr. cadastral – 62768, cu respectarea dreptului de preempțiune titularului de construcție ce este amplasată pe acest teren.

**Art.2.** (1) Aprobă întocmirea unui Raport de evaluare de către un evaluator autorizat, pentru determinarea valorii de piață a terenului în suprafață de 544 mp, situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 18, oraș Târgu Frumos, înscris în C.F. nr. 62768, nr. cadastral – 62768,

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

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

**Art.4.** Secretarul general al unității administrativ-teritoriale Orașul Târgu Frumos, județul Iași, va asigura comunicarea prezentei hotărâri Instituției Prefectului Județului Iași, în vederea exercitării controlului de legalitate, primarului orașului Târgu Frumos pentru ducerea la îndeplinire, Direcția Economică, Serviciului tehnic, agricol, mediu și patrimoniu precum și compartimentului monitorizare proceduri administrative și operaționale în vederea publicării în Monitorul Oficial Local.

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



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

Hotărârea a fost adoptată în ședința publică ordinară în data de 29.01.2026, cu îndeplinirea condițiilor de cvorum, majoritatea necesară adoptării fiind "majoritatea calificată", aceasta fiind îndeplinită astfel:  
-voturi "pentru" = 15 - voturi "împotriva" = 0 - "abțineri" = 0 - "nu au participat la vot" = 0  
-consilieri locali prezenți=15 - număr de consilieri locali în funcție=15

| PROCEDURI OBLIGATORII (ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS, JUDEȚUL IAȘI NR. 12/2026) |                                                                     |            |                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------|
| Nr. CIL                                                                                                                     | OPERĂȚIUNI EFECTUATE                                                | Data       | Semnătura persoanei responsabile cu efectuarea procedurii |
| 1                                                                                                                           | Adoptarea hotărârii                                                 | 29.01.2026 |                                                           |
| 2                                                                                                                           | Comunicarea către primarul comunei                                  | 29.01.2026 |                                                           |
| 3                                                                                                                           | Comunicarea către prefectul județului                               | 29.01.2026 |                                                           |
| 4                                                                                                                           | Afișarea la consiliul public (L-3)                                  | 29.01.2026 |                                                           |
| 5                                                                                                                           | Comunicarea, numai în cazul celor cu caracter individual            | 29.01.2026 |                                                           |
| 6                                                                                                                           | Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice?, după caz | 29.01.2026 |                                                           |



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

Nr. 1777 / 09.02.2026

### 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 rapoartelor 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 1088,00 mp, situat în strada Șoseaua Buznea, nr. 1, înscris în Cartea funciară nr. 61662;
- ✓ Imobil teren, în suprafață de 544,00 mp, situat în strada Constantin Erbiceanu, nr. 18, înscris în Cartea Funciară nr. 62768.

Vă mulțumim!

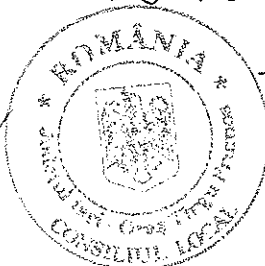
Comp. Investiții, Achiziții publice și IT  
Cons. Potroghiu Cristina Mihaela

PRIMAR,  
NECULAI ZUGRAVU

SE CONFIRMĂ FAPTUL CĂ PREZENTĂ ANEXĂ FARE PARTE  
INTEGRANTĂ DIN H.C.L. NR. 39 ADOPTATĂ LA 26.03.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CIVREAN ANA-MARIA ALEXANDRU



SECRETAR GENERAL AL  
JUDEȚUL TÂRGU FRUMOS  
CRISTINA MIHAELA POTROGHIU