



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
CONSILIUL LOCAL
Cod fiscal 4541068



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

HOTĂRÂRE NR. 45 din 26.03.2026

privind aprobarea concesiunii, conform Legii 50/1991, art. 15, lit. e), a suprafeței de 108,00 mp înscrisă în Cartea Funciara nr. 64742, nr. cadastral 64742, situat în strada Cuza Vodă, zona nr. 11, Orașul Târgu Frumos, județul Iași

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. 236 /PH din 10.03.2026, privind aprobarea concesiunii, conform Legii 50/1991, art. 15, lit. e), a suprafeței de 108,00 mp înscrisă în Cartea Funciara nr. 64742, nr. cadastral 64742, situat în strada Cuza Vodă, zona nr. 11, orașul Târgu Frumos, județul Iași;
- Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 237/PH din 10.03.2026, întocmit de către primarul orașului Târgu Frumos, județul Iași, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate înregistrat cu nr. 239/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. 89 din 26.03.2026- *Comisia de amenajare a teritoriului, urbanism, protecție mediu, turism și agricultură*, nr. 90 din 26.03.2026- *Comisia economică, financiară și de disciplină și nr. 91 din 26.03.2026-Comisia juridică, învățământ, sănătate, familie, muncă și protecție socială, cultură, culte, tineret și sport*;
- Solicitarea înregistrată la U A T Orașul Tg Frumos cu nr. 15827/16.01.2026;
- Extras de carte funciara pentru informare, Cartea Funciară nr. 64742 ;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului înscris în cartea Funciară nr. 64742 Târgu Frumos;
- Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 20774/17.03.2026 întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 19310- Macovei Otilia;

În conformitate cu respectarea următoarelor acte normative:

- Art. 108, art. 129, alin. (2), lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea 287/2009 privind Codul Civil;
- 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. Aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea imobilului teren în suprafață de 108,00 mp, situat în Oraș Târgu Frumos, str. Cuza Vodă, zona nr. 11, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 64742, având nr. cadastral 64742, conform **ANEXEI nr 1** la prezenta hotărâre.

Art.2. Aprobă concesionarea, conform prevederilor art. 15, lit. e) din Legea nr. 50/1991, a suprafeței de 108,00 mp, aflat în domeniul privat al U A T Orașul Tg Frumos și înscrisă în Cartea Funciara nr. 64742 Târgu Frumos, nr. cadastral 64711, situat în strada str. Cuza Vodă, zona nr. 11, Orașul Târgu Frumos.

Art.3. Își însușește raportul de evaluare nr. 20774/17.03.2026 întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 19310- Macovei Otilia, pentru imobilul situat în Oraș Târgu Frumos, str. Cuza Vodă, zona nr. 11, jud. Iași, înscris în Cartea Funciară nr. 64742 Târgu Frumos, având nr. cadastral 64711, conform **ANEXEI nr 2** la prezenta hotărâre.

Art.4. Aprobă înscrierea în Cartea Funciara nr. 64742 Târgu Frumos, a sarcinilor, ca urmare a prevederilor art. 2 din prezentul proiect de hotărâre.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei se împuternicește Primarul orasului Targu Frumos prin aparatul de specialitate.

Art.6. 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
CRÎȘMĂRIUC COSTEL

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

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

CARTUȘ NECESAR DE ÎNSERAT PE ORICE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI, DUPĂ SEMNATURA PREȘEDINTELUI DE ȘEDINȚĂ ȘI CEĂ A SECRETARULUI GENERAL AL ORAȘULUI			
PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI TÂRGU FRUMOS, JUDEȚUL IAȘI NR. 45/2026			
Nr. CIL	OPERATIUNI EFECTUATE	Data ZZ/LL/AN	Scmântim persoanei responsabile să rețină/re procedură
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 celui cu caracter individual(4+5)	26.03.2026	
6	Hotărârea devine obligatorie(6) sau produce efecte juridice(7), după caz	26.03.2026	



ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
Cod fiscal 4541068



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

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii, conform Legii 50/1991, art. 15, lit. e), a suprafeței de 108,00 mp înscrisă în Cartea Funciara nr. 64742, nr. cadastral 64742, situat în strada Cuza Vodă, nr. 11, orașul Târgu Frumos, județul Iași

Cap. I. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

1.1. Terenul care urmează a fi concesiunat în suprafață de 108,00 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 64742, nr. cadastral 64742, este situat în strada Cuza Vodă, zona nr. 11, oraș Târgu Frumos, județul Iași. Terenul precizat în planșa anexa este la dispoziția Consiliului Local oraș Târgu Frumos .

1.2. Terenul care face obiectul concesiunii, aparține domeniului privat al orașului Târgu Frumos conform Hotărârii Consiliului Local nr. 178/23.12.2010.

Cap. II. MOTIVATIA CONESIONARII

Conform prevederilor art. 15, lit. e) din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și urmarea cerinței mai sus menționată, se solicită concesiunarea suprafeței de 108,00 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 64742, nr. cadastral 64742, în vederea extinderii imobilului existent cu destinație de anexa gospodărească, ce este edificat pe terenul înscris în Cartea Funciara nr. 63070, conform schiței anexe.

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun concesiunarea unor bunuri –terenuri din proprietatea privată a Orașului Târgu Frumos, potrivit prevederilor art. 15, lit. e) din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, sunt următoarele:

Având în vedere prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) *"privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului"* potrivit alin (6) *"Consiliile locale hotărăsc vânzarea, darea în administrare, concesiunarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii"* din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ

- prevederile art. 139 alin. (2) lit. g) *"hotarasc privind administrarea patrimoniului"* din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ
- exploatarea eficientă a terenului;
- completarea nivelului de dezvoltare urbană a zonei;
- dezvoltarea echilibrată și durabilă a orașului;
- creșterea veniturilor la bugetul local, atragerea de fonduri suplimentare;
- evitarea degradării factorilor de mediu.

Concesionarul va trebui să asigure o folosire cât mai judicioasă a terenului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare de protejare a mediului.

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului și P.S.I.

Suprafața de 108,00 mp înscrisă în Cartea Funciara nr. 64742, nr. cadastral 64742, în prezent este liberă de sarcini.

Cap. III. DURATA CONCESIONĂRII

Terenul propus spre concesionare este situat în strada Cuza Vodă, zona nr. 11, oraș Târgu Frumos, intravilan oraș Târgu Frumos.

Durata concesionării terenului : **25 ani** de la data întocmirii contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile *cu posibilitatea încetării anticipate a valabilității contractului în cazul în care interesul public național sau local o va impune.*

La expirarea termenului stabilit prin prezentul contract, acesta se poate prelungi, prin acordul de voință a părților, încheiată în formă scrisă.

Cap. IV. ELEMENTE DE PRET

4.1. Prețul redevenței imobilului identificat la art. 1 din prezenta hotărâre, se va stabili în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Orașului Târgu Frumos nr. 8/29.01.2025 și a raportului de evaluare nr. 20774/17.03.2026, întocmit de expert evaluator membru corporativ ANEVAR nr. 19310- Macovei Otilia, care face parte integrantă din proiectul de hotărâre – Anexa nr. 2,

4.2. Plata redevenței corespunzătoare concesionării imobilului identificat mai sus se va face anual, la casieria Biroului de Impozite și Taxe Locale din cadrul Primăriei orașului Târgu Frumos sau prin virament în contul RO75TREZ40821A300530XXXX. Plata poate fi efectuată anticipat pentru întregul an – la începutul anului – sau în două rate egale, scadente la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, ale anului în curs.

4.3. Redevanța anuală va fi indexată conform ratei inflației.

4.4. Pentru neplata la termen a sumelor datorate din derularea contractului de concesiune se percep majorări de întârziere în procent de 1% din cuantumul obligațiilor principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la stingerea integrală a obligațiilor principale datorate.

În cazul în care se constată întârzieri mai mari de 6 luni la plata redevenței, atunci contractul de concesiune se reziliază de plin drept fără a fi necesară vreo altă formalitate și/sau intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

Cap. V. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

5.1. Investițiile edificate, vor respecta prevederile certificatului de urbanism și autorizației de construcție, conform Legii nr. 50 din 29 iulie 1991, (**republicată**) (*actualizată*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

5.2. Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal.

5.4. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

Cap. VI. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Procedura de concesiune propusă va fi conform art. 15, lit e), Legii nr. 50 din 29 iulie 1991, (**republicată**) (*actualizată*) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

SE CONFIRMĂ FAPTUL CĂ PREZENTA ANEXĂ FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN H.C.L. NR. 45 ADOPTATĂ LA DATA DE 26.03.2026

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CIUREA ANDREI ALEXANDRU



SECRETAR GENERAL AL UAT
ORAȘUL TG FRUMOS, JUDEȚ IAȘI
CRÎȘMĂRIUC COSTEL

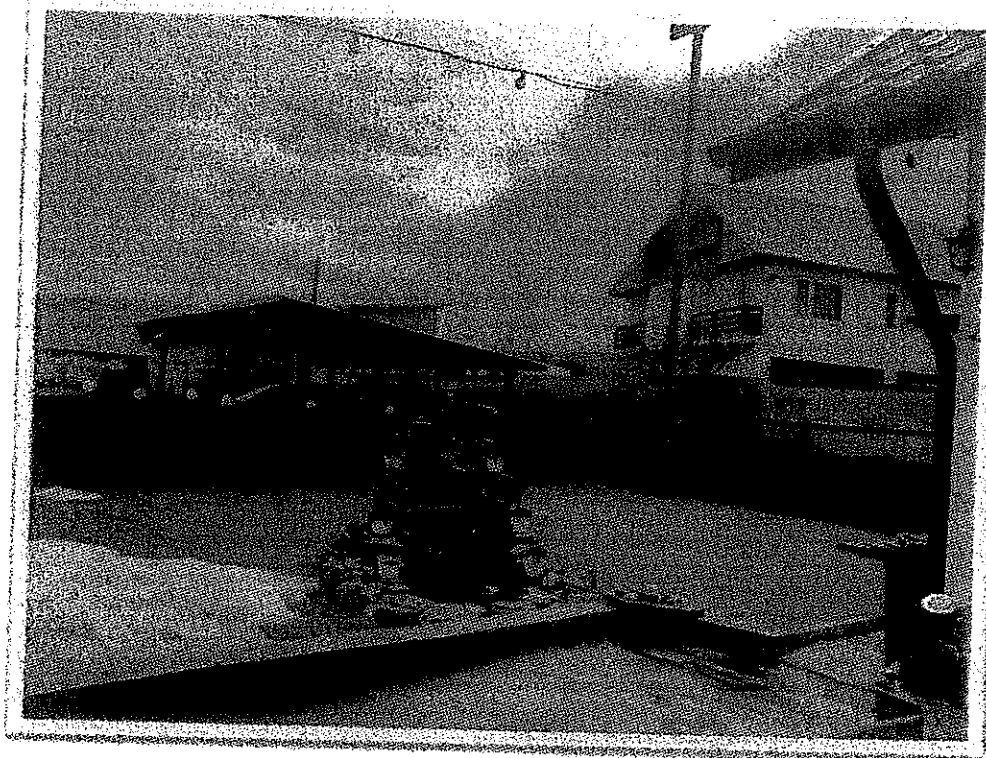
8
ORAȘUL TÂRGU FRUMOS
JUDEȚUL IAȘI
SECRETARIAT

ANEXA NR.2 LA H.C.L. NR.45 DIN 26.03.2026
INTRARE / IEȘIRE NR. 20774
Ziua 17. Luna 03. Anul 2026

Nr. 202546/06.03.2026

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară – Teren intravilan



Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, zona nr.11, Jud. Iași

Valoare de piață 3.700 EURO (18.847 LEI)

Client: Primaria Orașului Târgu Frumos

Utilizator desemnat: Primaria Orașului Târgu Frumos

Proprietar: Oraș Târgu Frumos, domeniul privat

Data raportului: 06.03.2026

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

	Cuprins	
I.	Sinteza raportului	3
II.	Certificare.....	5
III.	Termeni de referință ai evaluării.....	6
1.	Evaluatorul	6
2.	Clientul și utilizatorii desemnați	6
3.	Activul supus evaluării; drepturi de proprietate evaluate.....	6
4.	Moneda evaluării	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.	Specialist	10
12.	Tipul raportului.....	10
13.	Restricții de utilizare, difuzare și publicare	10
14.	Conformitatea cu SEV.....	11
IV.	Prezentarea datelor	11
1.	Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare	11
2.	Descrierea situației juridice	13
3.	Descrierea amplasamentului și terenului	14
4.	Componente asociate.....	15
5.	Istoricul proprietății	15
V.	Analiza pieței imobiliare	16
1.	Contextul general.....	16
2.	Segmentul de piață relevant, caracterizare și delimitare	16
3.	Analiza cererii	17
4.	Analiza ofertei	17
5.	Relația dintre cerere și ofertă	17
6.	Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii.....	17
VI.	Analiza CMBU.....	18
VII.	Evaluarea.....	19
1.	Modalități de abordare a valorii; selectarea metodelor adecvate	19
2.	Evaluarea terenului	19
VIII.	Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii.....	25
1.	Sinteza rezultatelor metodelor aplicate	25
2.	Analiza rezultatelor metodelor aplicate	25
3.	Concluzia asupra valorii	25
	Anexa 1 - Informații de piață utilizate	26
	Anexa 2 – Documentar foto.....	32
	Anexa 3 - Documente.....	36

I. Sinteza raportului

Proprietatea evaluată: Teren intravilan cu suprafață din măsurată de 108 mp și suprafață din acte 300 mp, situat în Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, zona nr.11, Jud. Iași.

Mențiune: Conform Extrasului de Carte Funciară nr. cerere 42987 din data de 31.10.2025, suprafața măsurată este de 108 mp, iar suprafața din acte este de 300 mp. În procesul de evaluare a fost luată în considerare suprafața măsurată de 108 mp.

Tip imobil: Teren intravilan

Adresa: Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, zona nr.11, 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 18406/16.02.2026.

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 Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, zona nr.11, Jud. Iași, în suprafață de 108 mp, având nr. cadastral 64742, intabulat în CF 64742.

Sarcini: Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 42987 din data de 31.10.2025 asupra proprietății imobiliare subiect nu există sarcini. În procesul evaluării am luat în considerare proprietatea imobiliară în ipoteza dreptului deplin și liberă de sarcini.

Inspekția proprietății și toate analizele necesare au fost efectuate de către Macovei Otilia (membru titular ANEVAR număr legitimație 19310), în data de 26.02.2026.

Data evaluare: 26.02.2026

Data inspekție: 26.02.2026

Data raportului: 06.03.2026

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):**

3.700 EURO (18.847 LEI)

Curs valutar: 1 EUR= 5,0937 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 Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, zona nr. 11, Jud. Iași, în suprafață măsurată de 108 mp, identificat cu nr. cad. 64742, înscris în CF nr. 64742.

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 desemnate ale certificării.

Denumire evaluator, număr legitimație, specializare :

Membru Titular ANEVAR

Macovei Otilia

Legitimație număr 19310

Expert Evaluator autorizat ANEVAR

EPI - Evaluator Bunuri Imobile

EBM - Evaluator Bunuri Mobile

otilia.evaluator@yahoo.com

0787-683-641

III. Termeni de referință ai evaluării

1. Evaluatorul

Membru titular:
Macovei Otilia
Legitimatie: 19310
Specializarea E.P.I., E.B.M.
Telefon: 0787-683-641
E-mail: otilia.evaluator@yahoo.com

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

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

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate respectând codul de etică și în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

2. Clientul și utilizatorii desemnați

Client: Primaria Orașului Târgu Frumos

Utilizator desemnat: Primaria Orașului Târgu Frumos

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

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

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

3. Activul supus evaluării; drepturi de proprietate evaluate

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra Teren intravilan situat în Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, zona nr.11, Jud. Iași, în suprafață măsurată de 108 mp, având nr. cadastral 64742, intabulat în CF 64742.

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

Tip imobil: Teren intravilan

Adresa: Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, zona nr.11, Jud. Iași

4. Moneda evaluării

Rezultatul evaluării și va raporta în moneda europeană (Euro) și în moneda națională (Ieu), cursul de schimb între cele două monede fiind cel raportat de Banca Națională a României pentru data evaluării.

Curs valutar: 1 EUR = 5,0937 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 18406/16.02.2026.

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: 26.02.2026

Data raportului: 06.03.2026

Data inspecției: 26.02.2026

8. Natura și amploarea activităților evaluatorului

Inspecția proprietății s-a efectuat de către Macovei Otilia (membru titular ANEVAR), în data de 26.02.2026. 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 18406/16.02.2026;
- Extras de carte funciara nr. cerere 42987/31.10.2025
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Limitări cu privire la informații sau documente: Extras de carte funciara actualizat, Act Administrativ nr. 178, din 23/12/2010 emis de ORAȘ TG. FRUMOS, Act Administrativ nr. 47770, din 01/10/2025 emis de ORAȘ TG. FRUMOS, Act Administrativ nr. 47770, din 31/10/2025 emis de ORAȘ 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, www.olx.ro, www.publi24.ro, www.stroria.ro, www.interimobiliare.ro, www.imobiliare.ro, discuții cu proprietarii și chiriașii din zona de referință.

Oferte vânzare teren

Element de comparație	Subiect	Proprietati comparabile		
		C1	C2	C3
Preț de oferta/vanzare (EURO)		30,00 €	30,00 €	32,00 €
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vânzare	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)
Condiții de piață (euro/mp)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Localizare	Oras Targu Frumos, Str. Cuza Voda, zona nr.11, Jud. Iasi	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Zorilor	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Trandafirilor	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Noua
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)	108	915	600	1000
Deschiderea	14,32	14,15	18	20
Topografia (forma, panta etc.)	plan, neregulat	plan, regulat	plan, regulat	plan, regulat

10. Ipoteze semnificative; ipoteze speciale semnificative

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

- Nu s-a făcut nicio investigație și nici nu s-au inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel că aceste părți sunt în stare tehnică bună. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnică a părților neinspectate și acest raport nu trebuie considerat că ar valida integritatea elementelor.
- Nu îmi asum nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informații neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu fac investigații pentru a le descoperi.
- Suprafețele pe baza cărora se estimează valoarea sunt cele din documentele puse la dispoziția evaluatorului. Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor ce au întocmit documentele ce stau la baza evaluării.
- 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.
- Valoarea Proprietății Imobiliare a fost determinată în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se considera ca acest drept de acces se va menține și atașa nerestricțiv proprietății imobiliare subiect, considerată ca un tot întreg.
- La data evaluării, evaluatorului nu i s-au pus la dispoziție Extras de carte funciara actualizat, Act Administrativ nr. 178, din 23/12/2010 emis de ORAȘ TG. FRUMOS, Act Administrativ nr. 47770, din 01/10/2025 emis de ORAȘ TG. FRUMOS, Act Administrativ nr. 47770, din 31/10/2025 emis de ORAȘ 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.

Conform informațiilor disponibile din Planul Urbanistic Zonal (PUZ), terenul evaluat este situat într-o zonă identificată cu risc de inundații. Această situație poate impune restricții legale și tehnice asupra posibilităților de construire și utilizare a terenului. La data evaluării, nu a fost pus la dispoziția evaluatorului un Certificat de Urbanism valabil, care să confirme regimul juridic, economic și tehnic al terenului. În consecință, evaluarea s-a realizat sub ipoteza că regimul juridic, economic și tehnic al terenului nu au suferit modificări care să limiteze posibilitățile de dezvoltare ale acestuia și că acestea sunt în concordanță cu dezvoltarea vecinătăților. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele neconcordanțe care pot apărea ulterior datei evaluării. Valoarea de piață estimată în prezentul raport se bazează pe documentele disponibile și pe analiza vecinătăților. În cazul în care, ulterior, se constată informații contrare, concluziile evaluării pot necesita revizuire.

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

Standarde de evaluare:

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

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

Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte.

IV. Prezentarea datelor

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

Proprietatea imobiliara supusa evaluării este situată în Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, zona nr.11, Jud. Iași, jud. Iași în zona mediană a Orașului Târgu Frumos

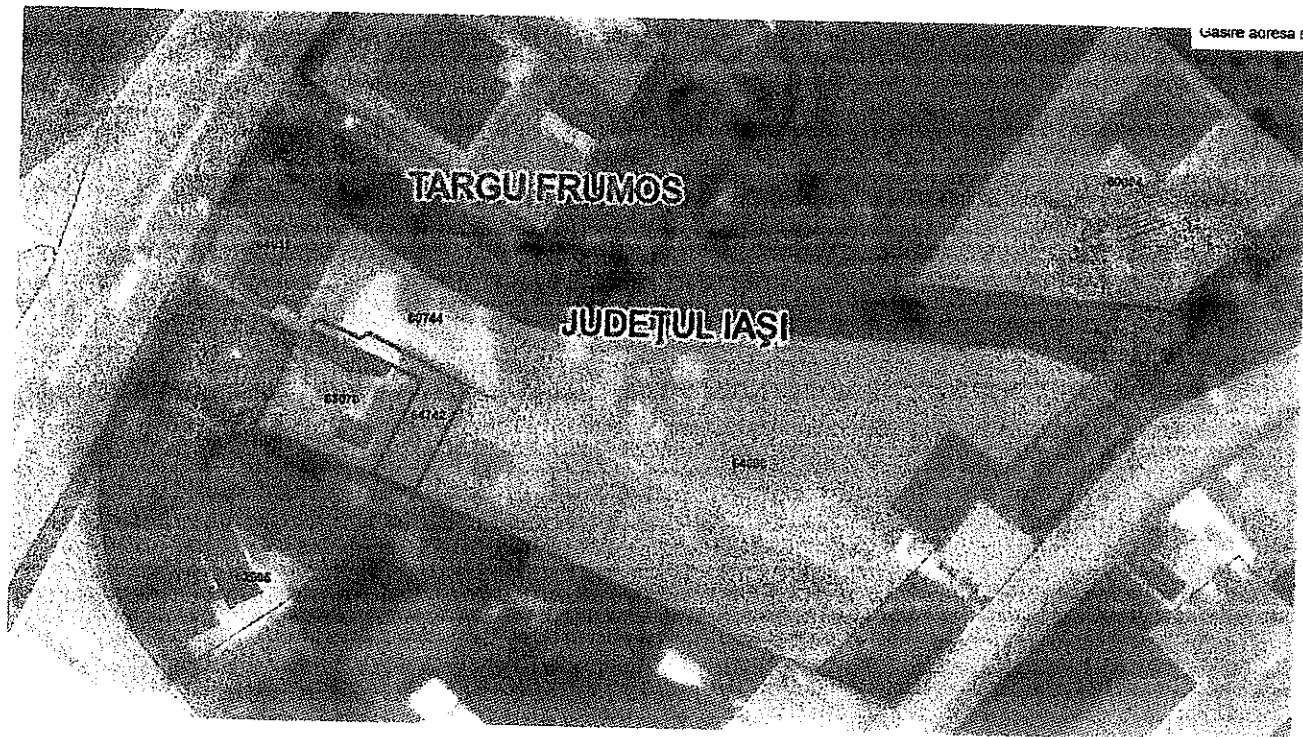
Târgu Frumos este un oraș în județul Iași, Moldova, România. Se află în Câmpia Jijiei, lângă Bahluiet. Are o suprafață de 15,13 km². Populația este de 9.597 locuitori, determinată în 1 decembrie 2021, prin recensământ, chestionar.

Localitatea este situată în zona estică a județului, pe malurile Bahluietului. Orașul este străbătut de șoseaua națională DN28 care leagă Iașul de Roman. La Târgu Frumos, din DN28 se ramifică șoselele naționale DN28A, care duce spre vest la Pașcani și Moțca (unde se termină în DN2), și DN28B care duce spre nord la Hârlău și la Botoșani. Prin oraș trece calea ferată Pașcani-Iași. În Târgu Frumos se află reședința comunei Ion Neculce care înconjoară ca un inel orașul.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Târgu Frumos se ridică la 9.597 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 10.475 de locuitori majoritatea locuitorilor sunt români (70,92%), cu minorități de romi (4,77%) și ruși lipoveni (2,72%), iar pentru 21,48% nu se cunoaște apartenența etnică. Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși



ANCPI



2. Descrierea situației juridice

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip Teren intravilan, identificată cu nr. cad. 64742, înscrisă în Cartea Funciară nr. 64742.

Adresă: Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, zona nr.11, Jud. Iași

Proprietatea imobiliară descrisă mai sus este deținută de către Oraș Târgu Frumos, domeniul privat, în baza Act Administrativ nr. 178, din 23/12/2010 emis de Oraș Tg. Frumos, Act Administrativ nr. 47770, din 01/10/2025 emis de Oraș Tg. Frumos și Act Administrativ nr. 47770, din 31/10/2025 emis de Oraș Tg. Frumos.



ANCP



2. Descrierea situației juridice

Se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare de tip Teren intravilan, identificată cu nr. cad. 64742, înscrisă în Cartea Funciară nr. 64742.

Adresă: Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, zona nr.11, Jud. Iași

Proprietatea imobiliară descrisă mai sus este deținută de către Oraș Târgu Frumos, domeniul privat, în baza Act Administrativ nr. 178, din 23/12/2010 emis de Oraș Tg. Frumos, Act Administrativ nr. 47770, din 01/10/2025 emis de Oraș Tg. Frumos și Act Administrativ nr. 47770, din 31/10/2025 emis de Oraș Tg. Frumos.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
42987 / 31/10/2025	
Act Administrativ nr. 178, din 23/12/2010 emis de ORAS TG.FRUMOS; Act Administrativ nr. 47770, din 01/10/2025 emis de ORAS TG.FRUMOS; Act Administrativ nr. 47770, din 31/10/2025 emis de ORAS TG. FRUMOS;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	
1/1	
1) ORASUL TARGU FRUMOS, domeniul privat	

Sarcini: Conform Extrasului de Carte Funciară având nr. cerere 42987 din data de 31.10.2025 asupra proprietății imobiliare subiect nu sunt înscrise sarcini. În procesul evaluării am luat în considerare proprietatea imobiliară în ipoteza dreptului deplin și liberă de sarcini.

C. Partea III. SARCINI.

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

3. Descrierea amplasamentului și terenului

Identificare	Proprietatea imobiliara supusa evaluării este situată în Oraș Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, zona nr.11, 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 Str. 22 Decembrie 1989, prin intermediul lotului de teren cu nr. cadastral 64698												
Utilități	La limita proprietății: energie electrica, apa, gaz, canalizare												
Suprafață teren	108 mp												
Deschidere	Terenul are deschidere de 14,32 ml la lotul de teren cu nr. cadastral 64698												
Topografie	Conform planului de amplasament, lotul de teren are o formă neregulată, iar conform inspecției în teren, lotul de teren este plan. Terenul este intravilan si are următoarea categoria de folosință: curți constructii Date referitoare la teren <table><tr><th>Nr Crt</th><th>Categorie folosință</th><th>Intra vilan</th><th>Suprafața (mp)</th><th>Tarla</th><th>Parcelă</th></tr><tr><td>1</td><td>curți constructii</td><td>DA</td><td>Din acte: 300 Masurate: 108</td><td>67</td><td>4225/1 (cuprinde% din 4224, 4239, 4228)</td></tr></table>	Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	1	curți constructii	DA	Din acte: 300 Masurate: 108	67	4225/1 (cuprinde% din 4224, 4239, 4228)
Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă								
1	curți constructii	DA	Din acte: 300 Masurate: 108	67	4225/1 (cuprinde% din 4224, 4239, 4228)								
Indicatori urbanistici. Restricții de Urbanism	În urma inspecției s-a observat că spre limita proprietății, pe aliniamentul stradal, este amplasat un stâlp pentru rețea electrică de joasă/medie tensiune. Prezența acestuia nu afectează utilizabilitatea terenului și nu generează un impact semnificativ asupra valorii de piață, fiind specific infrastructurii uzuale din zonă. Proprietarul nu a pus la dispoziție documente din care să reiasă că terenul este sau nu traversat de vreo magistrală de gaze naturale sau petrol. La data evaluării nu a fost pus la dispoziție un certificat de urbanism. În prezentul raport de evaluare, considerăm că nu există vicii ascunse, sau alți factori care să influențeze valoarea de piață a proprietății și că proprietatea imobiliară se conformează reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare.												
Împrejurimi	La data inspecției, terenul nu era împrejmuit												

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

Plan de amplasament	Plan de amplasament și delimitare a imobilului <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Nr. CADASTRAL</td> <td style="width: 20%;">Suprafața măsurată a imobilului (mp)</td> <td style="width: 50%;">ADRESĂ IMOBIL:</td> </tr> <tr> <td>64742</td> <td>108mp</td> <td>Întravăsen oraș Tg. Frumos, str. Cuza Voda, zona nr. 11, județ Iași (Tarele 67, Parcela 4225/1 (cuprinde % din 4224, 4230, 4220))</td> </tr> <tr> <td>Nr. Carte Funciară:</td> <td></td> <td>Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>TG. FRUMOS</td> </tr> </table> SCARA 1:500 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Nr. Plot</th> <th>Suprafața măsurată (mp)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>23</td><td>14.223</td></tr> <tr><td>22</td><td>9.592</td></tr> <tr><td>37</td><td>4.059</td></tr> <tr><td>38</td><td>1.289</td></tr> <tr><td>39</td><td>5.272</td></tr> <tr><td>40</td><td>0.580</td></tr> <tr><td>41</td><td>1.312</td></tr> <tr><td>42</td><td>0.319</td></tr> <tr><td>43</td><td>10.827</td></tr> <tr><td>44</td><td>4.178</td></tr> <tr><td>45</td><td>12.769</td></tr> <tr><td>46</td><td>2.722</td></tr> <tr><td>24</td><td>2.722</td></tr> </tbody> </table>	Nr. CADASTRAL	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	ADRESĂ IMOBIL:	64742	108mp	Întravăsen oraș Tg. Frumos, str. Cuza Voda, zona nr. 11, județ Iași (Tarele 67, Parcela 4225/1 (cuprinde % din 4224, 4230, 4220))	Nr. Carte Funciară:		Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.)			TG. FRUMOS	Nr. Plot	Suprafața măsurată (mp)	23	14.223	22	9.592	37	4.059	38	1.289	39	5.272	40	0.580	41	1.312	42	0.319	43	10.827	44	4.178	45	12.769	46	2.722	24	2.722
Nr. CADASTRAL	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	ADRESĂ IMOBIL:																																							
64742	108mp	Întravăsen oraș Tg. Frumos, str. Cuza Voda, zona nr. 11, județ Iași (Tarele 67, Parcela 4225/1 (cuprinde % din 4224, 4230, 4220))																																							
Nr. Carte Funciară:		Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.)																																							
		TG. FRUMOS																																							
Nr. Plot	Suprafața măsurată (mp)																																								
23	14.223																																								
22	9.592																																								
37	4.059																																								
38	1.289																																								
39	5.272																																								
40	0.580																																								
41	1.312																																								
42	0.319																																								
43	10.827																																								
44	4.178																																								
45	12.769																																								
46	2.722																																								
24	2.722																																								
Mențiuni/Diferențe între scriptic și faptic	Construcțiile de pe teren nu fac parte din obiectul evaluării.																																								

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 100 mp și 1.000 mp) și aria pieței zona mediană 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 mediană a Orașului Târgu Frumos, s-a constatat faptul ca imobilele oferite spre vânzare sunt într-un număr mediu.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma ca piața specifică este cea a proprietăților imobiliare de tip – Teren intravilan, cu suprafețe cuprinse între 100 mp și 1.000 mp, situate în zona mediană 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, prețurile de tranzacționare ale terenurilor cu destinație mixtă rezidențială-comercială din zona mediană a Orașului Târgu Frumos se situează în intervalul cuprins între 30-50 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%/15% 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-comercial din zona analizată scoase la vânzare este în medie de 5% și poate ajunge până la maxim 10%.

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

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

5. Relația dintre cerere și ofertă

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

6. Absorbția subiectului în piața specifică; concluzii

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Prin urmare, având

În vedere suprafața medie raportată la stocul întregii localități, se preconizează ca vânzare terenului s-ar putea face cu ușurință către un participant tipic de pe piață. Din punctul de vedere al gradului de absorbție a proprietăților de tipul celei analizate, având în vedere elementele expuse mai sus apreciem că proprietatea, având în vedere caracteristicile sale și de localizare prezintă un grad mediu de absorbție. Estimăm că perioada de expunere pe piață a unei proprietăți similare în condițiile actuale este de aproximativ 6-12 luni.

Concluzii

Oferta de proprietăți similar - În stagnare

Echilibrul pieței - Echilibru relativ

Plaja de valori oferite spre vânzare pentru proprietăți similare: 30-50 euro/mp

Marje de negociere pentru proprietăți similare oferite spre vânzarea: 5 - 10%

VI. Analiza CMBU

Ca și valoarea de piață, cea mai bună utilizare este un concept de piață. Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele Internaționale de Evaluare 104 (SEV 104) ca fiind "utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării".

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietății analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietății prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, precum și de creșterea potențială a valorii.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- Permisă legal.
- Posibilă fizic.
- Fezabilă financiar.
- Maxim productivă.

Potrivit standardelor de evaluare a bunurilor ediția 2025, utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.

Cea mai 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.

Având în vedere utilizările terenurilor situate în imediata vecinătate, atributele localizării, restricțiile legale, precum și alți factori referitori la zona de amplasare, considerăm utilizarea mixtă: rezidențial-comercială a fi rezonabilă și adecvată, reprezentând cea mai bună utilizare pentru teren. 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 mixtă: rezidențial-comercială.

VII. Evaluarea

1. Modalități de abordare a valorii; selectarea metodelor adecvate

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

Evaluatoarea nu li se cere să utilizeze mai multe metode pentru evaluarea unui activ, mai ales atunci când evaluatorul are un grad mare de încredere în precizia și credibilitatea unei singure metode, ținând cont de datele și circumstanțele contractului de evaluare. Cu toate acestea, evaluatoarea 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.

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 3
Preț de oferta/vanzare (EURO)		27.450	18.000	17.009
Suprafata teren (mp)	108	915	600	1000
Euro/mp oferta		30	30	32
Date disponibile		Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Preț ajustat (euro/mp)		29	29	30
Ajustari specifice tranzacției				
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		29	29	30
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		29	29	30
Condiții de vânzare	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)	Fara (obiective)
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		29	29	30
Condiții de plată (euro/mp)	Prezent	Prezent	Prezent	Prezent
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		29	29	30
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Suprafața construită demolabilă (stadiu avansat de degradare) (mp)		0	0	0
Cost demolare euro/mp		35	35	35
Ajustare (euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		29	29	30
Ajustari specifice proprietății				
Localizare	Oras Targu Frumos, Str. Cuza Voda, zona nr.11, Jud. Iasi	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Zorilor	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Trandafirilor	Oras Targu Frumos, Jud. Iasi - Str. Noua
Zonă	mediana	inferior	inferior	inferior
Ajustare (%)		20%	20%	20%
Ajustare (euro)		6	6	6
Preț ajustat (euro/mp)		34	34	37
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0

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

Preț ajustat (euro/mp)		34	34	37
Tip teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare (euro/mp)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		34	34	37
Utilități	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare	curent, apa, gaz, canalizare
Ajustare apă (0.5-1 euro/mp)		0	0	0
Ajustare canalizare (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare curent electric (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare gaz (1-2 euro/mp)		0	0	0
Ajustare totala utilitatii (euro)		0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (euro/mp)		34	34	37
Suprafață (mp)	108	915	600	1.000
Ajustare (%)		15%	10%	15%
Ajustare (euro)		5	3	5
Preț ajustat (euro/mp)		39	38	42
Deschiderea	14,32	14.15	18	20
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (euro)		0	0	0
Preț ajustat (euro/mp)		39	38	42
Topografia (forma, panta etc.)	plan, neregulat	plan, regulat	plan, regulat	plan, regulat
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (euro)		-4	-4	-4
Preț ajustat (euro/mp)		35 €	34 €	38 €
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietății		7	5	7
Ajustare totală netă (EURO)		7	5	7
Ajustare totală netă (%)		24%	19%	24%
Ajustare totală brută (EURO)		15	13	16
Ajustare totală brută (%)		52%	45%	52%
Preț ajustat (euro/mp)		35	34	38
VALOARE ESTIMATĂ (EURO)	34			
* cea mai mica ajustare totala bruta în valoare absolută s-a a efectuat pentru comparabila:				B

Valoare teren	3.700 €	echivalent a	18.847 lei
---------------	---------	--------------	------------

Justificare ajustări asupra prețurilor de vânzare ale proprietăților comparabile pentru toate diferențele observate în urma analizei rezultate și recunoscute de către participanții pe piață. Dacă proprietatea comparabilă este inferioară celei subiect, prețul comparabilei va fi ajustat în sens pozitiv (în plus). Dacă proprietatea comparabilă este superioară celei subiect, prețul eu va fi ajustat în sens negativ (în minus)	
Preț de oferta/vanzare (EURO)	
Ca urmare a discuțiilor purtate cu ofertanți de proprietăți similare din zona studiată, respectiv cu agenții care intermediază vânzarea proprietăților în cauză și proprietari, am aplicat o ajustare negativă de pentru comparabilele A, B și C (oferte), reprezentand marja de negociere.	-5%

Drepturi de proprietate			
Dreptul de proprietate transmis - ajustarea se face cand este vorba de vanzarea unei proprietăți fără drept deplin. Evaluatorul trebuie sa stabilească cu precizie atât dreptul de proprietate aferent proprietății subiect, cât și drepturile de proprietate transmise în tranzacțiile comparabile selectate pentru analiză. Evaluatorul va face ajustări care să reflecte diferența între proprietăți închiriate cu chiria de piata si cele închiriate cu o chirie sub sau peste chiria pieței, iar durata de piata a închirierii afectează aceste ajustări. Nu s-au aplicat ajustări, dreptul de proprietate transmis fiind deplin.			
Condiții de finanțare			
Condiții de finanțare - prețul de tranzacționare al unei proprietăți imobiliare poate fi diferit de cel al unei proprietăți identice din cauza aranjamentelor financiare diferite. Definiția valorii de piață recunoaște termenii de plată ca fiind plată integrală în numerar. Ajustările sunt facute pentru situații în care cumparatorul obține din partea vânzătorului o finanțare sub piață/in rate etc. și trebuiesc facute calcule de echivalență cash. Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de vânzare			
Condiții de vânzare - reflectă motivațiile speciale ale părților implicate într-o tranzacție, care pot afecta prețul plătit și chiar să genereze unele tranzacții de natură diferită de cele efectuate pe piață (ex: lipsă de expunere a proprietății pe piață, un preț mai ridicat plătit de cumpărător pentru că terenul are valoare de sinergie etc). Nu au fost necesare ajustări.			
Condiții de piață (euro/mp)			
Condiții de piață - condițiile de piață pot fi diferite de cele existente la data evaluării proprietății subiect. Factorii care influențează condițiile de piață includ: aprecierea sau deprecierea rapidă a valorii proprietății, schimbări în legislația fiscală, fluctuații în cerere și ofertă sau orice combinație a forțelor care determină alterarea condițiilor de piață de la un moment la altul. Nu au fost necesare ajustări deoarece ofertele selectate sunt valabile la data evaluării.			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare			
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare - Ajustările pentru cheltuielile necesare imediat după achiziționarea proprietății subiect reflecta costurile pe care cumparatorul este dispus sa le plătească după achiziționarea unei proprietăți, cum ar fi: cheltuieli de remediere a unor deficiențelor, de demolare a unor părți din construcție etc. Costurile de demolare au fost stabilite pe baza informațiilor primite de la firme de demolare si verificarea pietei specifice.			
	suprafata constructiei demolabile (stadiu avansat de degradare) (mp)	Cost euro/mp demolare si transport	Ajustare valorica in euro/mp {(Sc * euro/mp)/suprafata teren} (euro)
Comparabila 1	0,00	35	0 €
Comparabila 2	0,00	35	0 €
Comparabila 3	0,00	35	0 €
Localizare			
Ajustarea pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate (în cadrul cartierului, a zonei sau a altor amplasamente în care se găsesc imobile cu caracteristici și cotații de preț asemnatoare). Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți datorită localizării într-o zonă. Chiar și în cadrul aceleiași zone pot apărea diferențe; ex.: amplasarea lângă o zonă de agrement, sau în imediata apropiere a mijloacelor de transport, a centrelor comerciale etc. Evaluatorul trebuie să identifice dacă piața recunoaște faptul că o locație este mai bună decât alta, din diferite motive. Ajustarea este recunoscuta in piata de catre participantii.			
	Zona	Ajustare %	zona (similara/superioara/inferioara)
Proprietatea subiect	mediana		
Comparabila 1	inferior	20%	inferior
Comparabila 2	inferior	20%	inferior
Comparabila 3	inferior	20%	inferior
Acces			
Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței accesului la teren, iar în cazul existenței accesului, de tipul de drum: asfaltat, pietruit sau drum de pământ. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate tipului de drum de acces către acesta.			
Proprietatea subiect	drum asfaltat	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	drum asfaltat	0%	0
Comparabila 2	drum asfaltat	0%	0
Comparabila 3	drum asfaltat	0%	0
Tip teren			
Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată de tipul terenului (intravilan cc, intravilan arabil, extravilan curți construcții, extravilan arabil). Pentru trecerea terenului din intravilan arabil în intravilan curți construcții costul este de cca. 1 euro/mp, 1,5 eur/mp, 2 euro/mp în funcție de suprafață, locație și destinație.			
Proprietatea subiect	intravilan	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	intravilan	0%	0
Comparabila 2	intravilan	0%	0
Comparabila 3	intravilan	0%	0
Utilități			

Utilitățile exterioare pot fi asigurate public sau privat sau poate exista necesitatea dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament, cum ar fi fose septice/ecologice, puțuri de apă și pompe de căldură geotermală. Ajustarea ține cont de diferența de cotație de preț datorată existenței sau inexistenței utilităților (apa, canal, curent, gaz) pe teren/la limita terenului/în apropiere/la distanță. Diferențele au fost estimate în urma analizei pieței specifice.

Proprietatea subiect	curent, apa, gaz, canalizare	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	curent, apa, gaz, canalizare	0%	0
Comparabila 2	curent, apa, gaz, canalizare	0%	0
Comparabila 4	curent, apa, gaz, canalizare	0%	0

Suprafață (mp)

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. În piața este recunoscut faptul că un teren cu o suprafață de teren mai mică se vinde la un preț unitar mai mare, iar un teren cu o suprafață mai mare se vinde la un preț unitar mai mic. Ajustarea este recunoscută în piața de către participanți.

Proprietatea subiect	108	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	915,00	15%	5,1 €
Comparabila 2	600,00	10%	3,4 €
Comparabila 3	1000,00	15%	5,5 €

Deschiderea

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestor caracteristici fizice. Ajustările cuantifică diferența de cotație de preț datorată dimensiunii frontului stradal, raportului între laturi (front stradal/adancime). Cu cât un teren are un front stradal cu o lungime mai mare cu atât prețul unitar tinde să crească, dacă un teren are două fronturi stradale prețul unitar tinde să crească. Amplasamentele pe colț pot avea o utilitate mai mare decât celelalte, deoarece permit mai multă flexibilitate în amplasarea construcțiilor și în parcelarea terenurilor mari.

Proprietatea subiect	14	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	14,15	0%	0
Comparabila 2	18,00	0%	0
Comparabila 3	20,00	0%	0

Topografia (forma, panta etc.)

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

Proprietatea subiect	plan, neregulat	Ajustare %	Ajustarea absoluta (euro)
Comparabila 1	plan, regulat	-10%	-4
Comparabila 2	plan, regulat	-10%	-4
Comparabila 3	plan, regulat	-10%	-4

VIII. Analiza rezultatelor și concluzii asupra valorii

1. Sinteza rezultatelor metodelor aplicate

Abordarea prin piață 3.700 EURO (18.847 LEI)

2. Analiza rezultatelor metodelor aplicate

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

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

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

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

3. Concluzia asupra valorii

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

3.700 EURO (18.847 LEI)

Anexa 1 - Informații de piață utilizate

1. Oferte vânzare teren

C1 <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-915-mp-asfalt-utilitati-acte-la-zi-IDjkzjc.html>



Cristian
Pe OLX din aprilie 2025
Activ pe 13 aprilie 2025

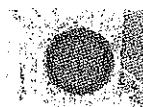
Trimite mesaj

☎ 073 613 4664

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Targu Frumos,
Iasi
la 44km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Areți mai multe ✓

Postat 13 aprilie 2025



Teren intravilan 915 mp | asfalt, utilitati, acte la zi

30 €

Persoana fizica

Suprafata utila: 915 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan pe str. Zorilor - 915 mp, deschidere la stradă 14.5 m.

Acces la asfalt, toate utilitățile prezente la teren.

Terenul este intabulat, actele sunt la zi, liber de sarcini.

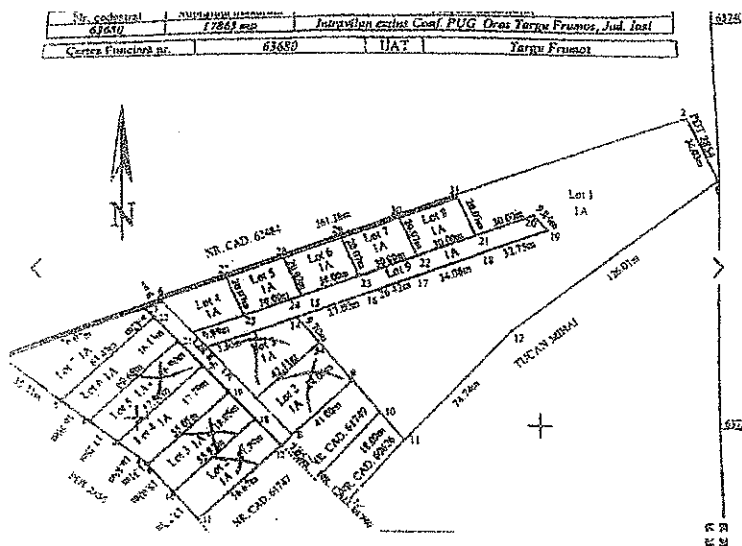
Preț 30 EUR/mp negociabil.

ID: 285652674

Vizualizări: 167

Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Zorilor, jud Iasi, suprafata teren: 915 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, canalizare, drum acces: asfaltat, deschidere: 14.5 ml.

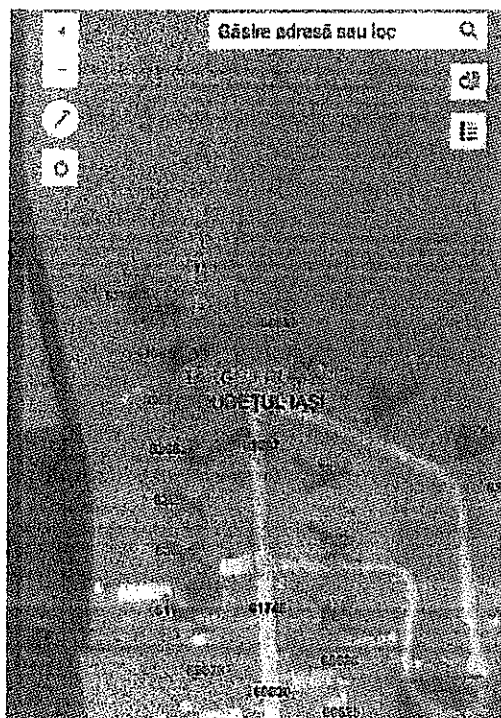
C2 <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-targu-frumos-cart-florilor-600-sau-1000-mp-IDh5sdX.html>



Postat 15 aprilie 2020

Vand teren intravilan Targu Frumos cart Florilor 600 sau 1000 mp

30 € Prețul e negociabil



PRIVAT

1991mariustucan
Pe OLX din mai 2020
Activ ieri la 08:38

Trimite mesaj

074 740 9180

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Targu Frumos,
Iasi
la 44km de tine



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Areți mai multe

Publicitate

Persoana fizică

Suprafata utila: 15 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand loturi teren intravilan parcele cu suprafete de 600mp-{30€mp}sau 1000mp-{29€mp} in orasul Targu Frumos cartierul Florilor .

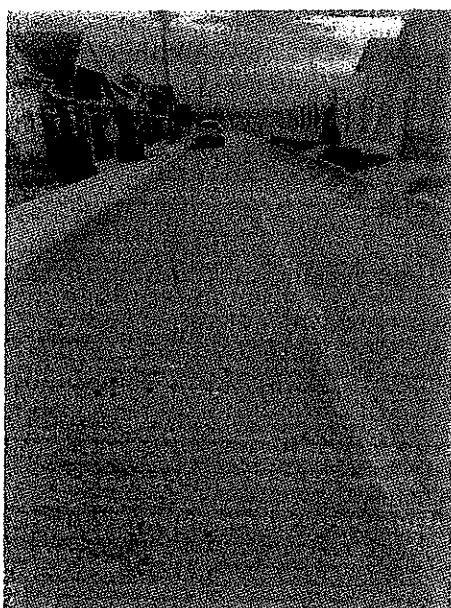
ID: 252497849

Vizualizări: 1992

 Raportează

Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Trandafirilor, jud Iasi, suprafata teren: 1000 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, canalizare, drum acces: asfaltat, deschidere: 18 ml.

C3 <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-strada-noua-IDjmk7P.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



PRIVAT 



Constantin

Pe OLX din august 2022

Activ pe 19 aprilie 2025

Trimite mesaj

 074 123 2241

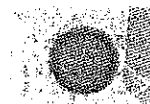
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Targu Frumos,
Iasi

la 44km de tine





DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe 

Postat 19 aprilie 2025

Vând teren strada Nouă

32 000 €

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vând teren intravilan 1000 mp pe strada Nouă, oraș Tg.Frumos

ID: 266070565

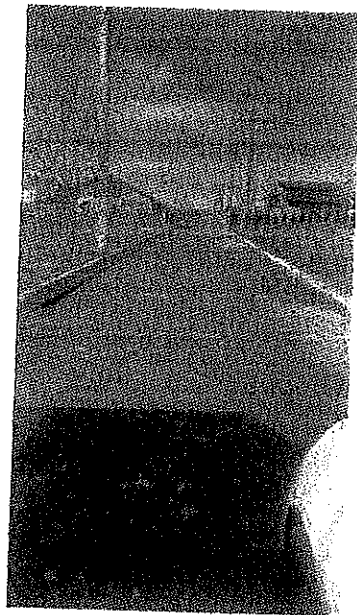
Vizualizări: 125



Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Noua, jud Iasi, suprafata teren: 1000 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, canalizare, drum acces: asfaltat, deschidere: 20 ml.

Alte oferte

C4 <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-rate-rate-ocazie-30-eur-mp-IDj7zt7.html>



PRIVAT ⓘ



Proprietar

Pe OLX din iunie 2016

Activ pe 21 aprilie 2025

Trimite mesaj

☎ 0747 516 984

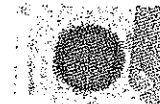
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Targu Frumos,
Iasi

la 44km de line



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

are să mai multe ▼

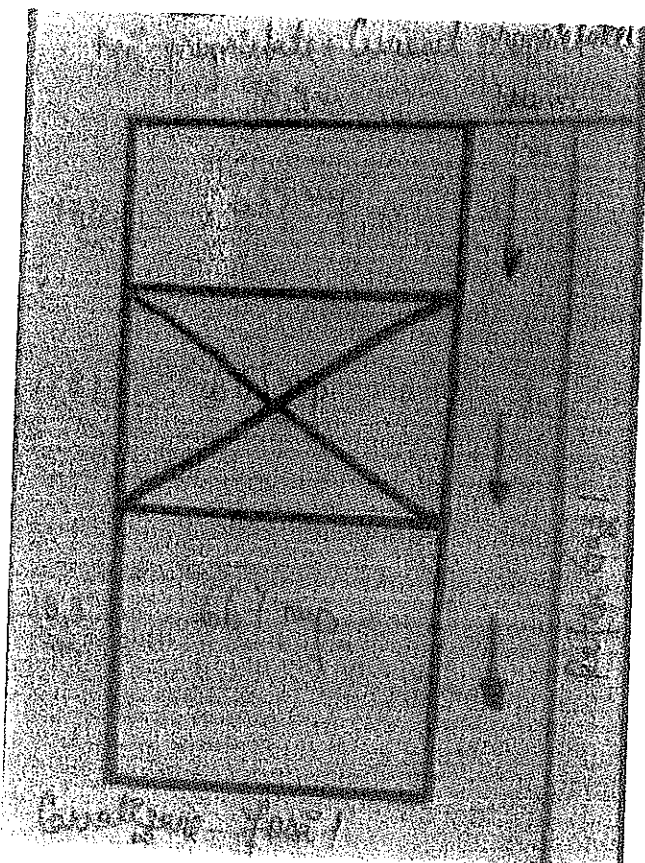
Publicitate

17

Postat 10 aprilie 2025

Vand teren intravilan!Rate!Rate!Ocazie-30 eur/mpi

19 350 €



Persoana fizica

Suprafata utila: 645 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravilan pentru constructie Casa in suprafata de 645 mp (Latime-17,82m x Lungime-36,2m) in apropierea Primariei Ion Neculce, drumuri servitute de 7m si 8m si drum de acces sosea in apropiere! Mentionez ca loturile sunt intabulate, actele pregatite vanzare, au certificat de urbanism (se poate construi fara restrictii)! Lotul are apa Apavital-la proprietate + Curent E-on Grid-la proprietate, Canalizare (deocamdata -fosa), Retea Gaz foarte aproape! Pret 30 eur/mp! Vand cu avans + 2 Rate-Notariat!

ID: 262559029

Vizualizări: 755

 Raportează

Oferta confirmata la data evaluarii. Localizare: loc Tg. Frumos, Str. Garofelor, jud Iasi, suprafata teren: 645 mp, topografie: plan, utilitati: energie electrica, gaz, apa, drum acces: asfaltat, deschidere: 17,82 ml.

C5 <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-pamant-intravilan-targu-frumos-IDjaaQc.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=5>



PRIVAT 



mariana

Pe OLX din noiembrie 2021

Activ ieri la 13:35

[Trimite mesaj](#)

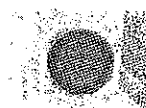
 074 945 9623

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >](#)

LOCALITATE

 Targu Frumos,
Iasi

la 45km de tine



Postat 16 februarie 2025



Vând pământ intravilan Târgu frumos

19 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

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

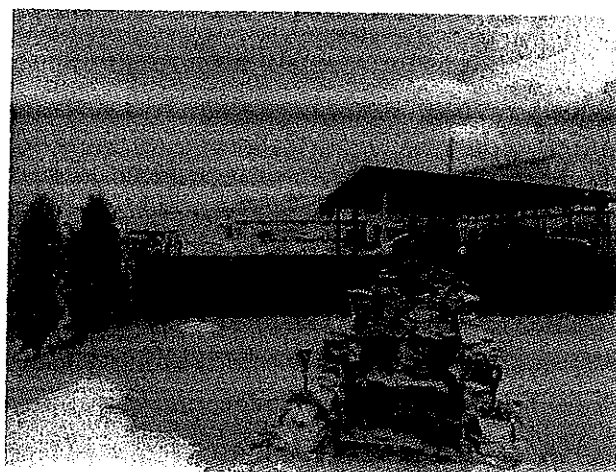
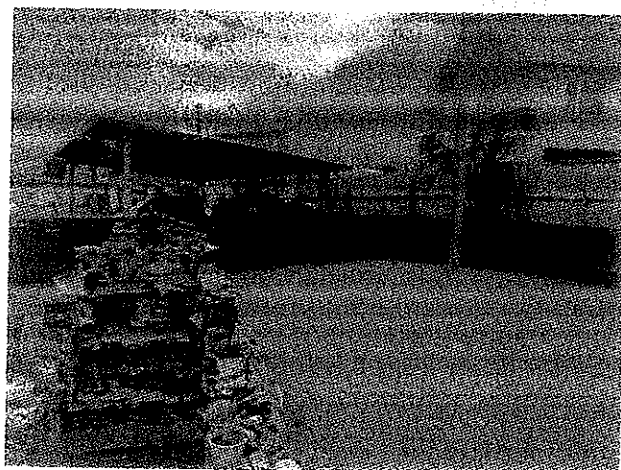
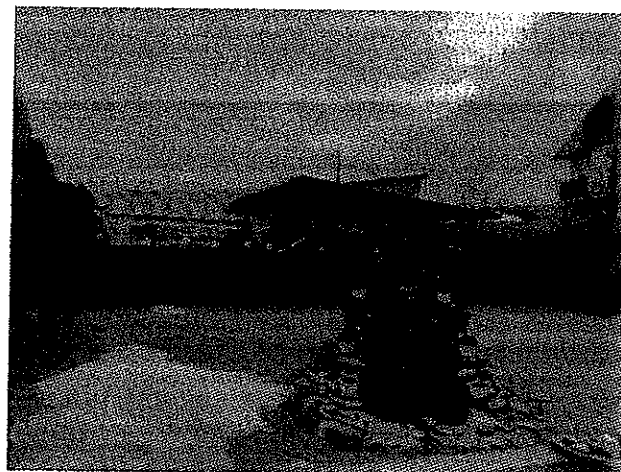
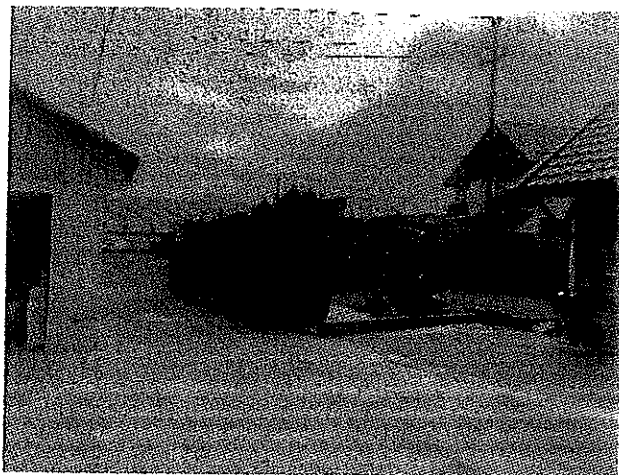
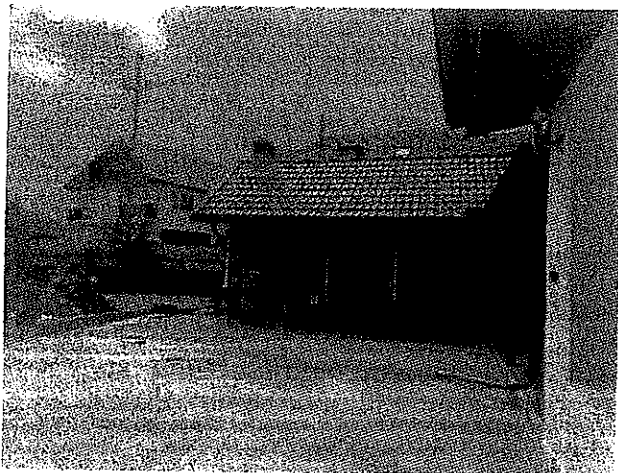
ID: 28375342

Vizualizări: 474

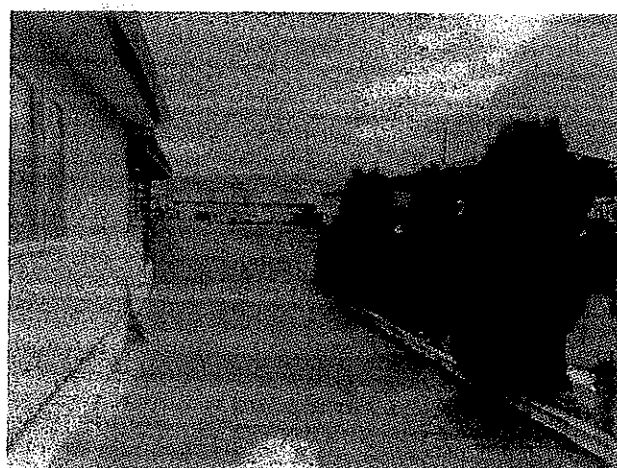
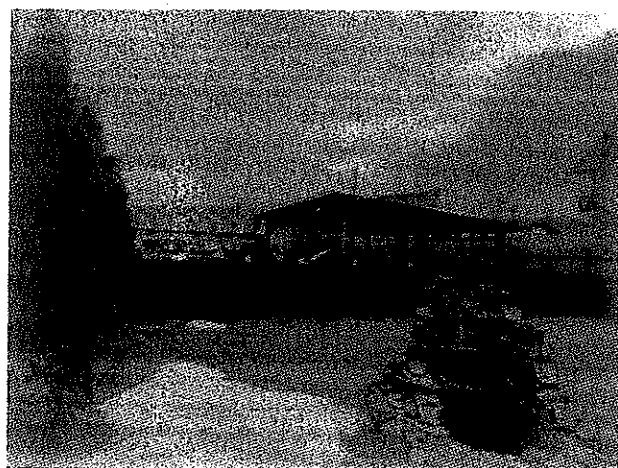
Raportează

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

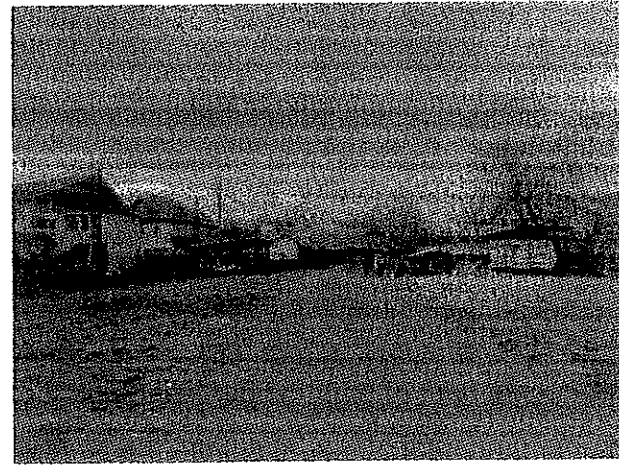
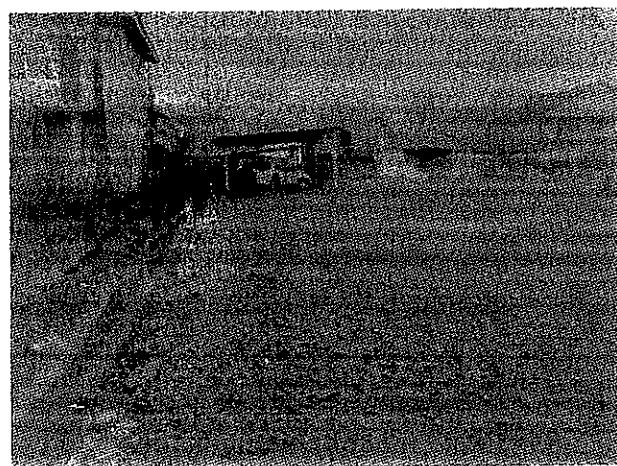
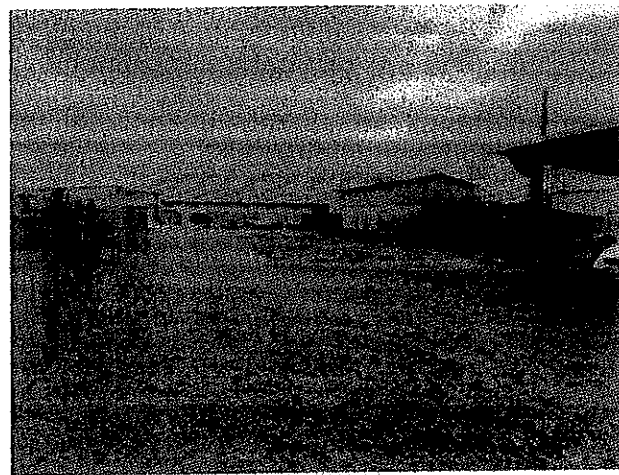
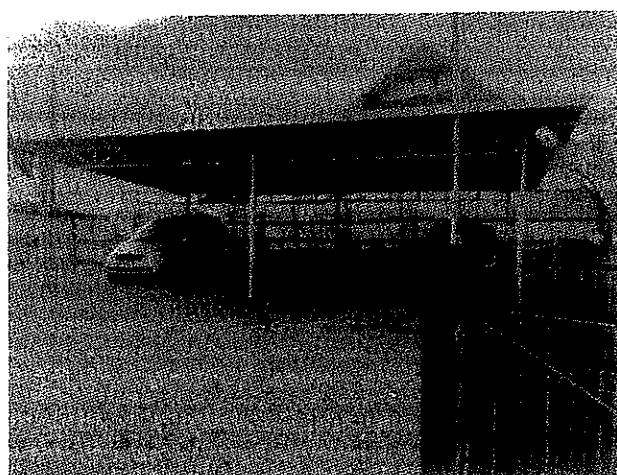
Anexa 2 – Documentar foto



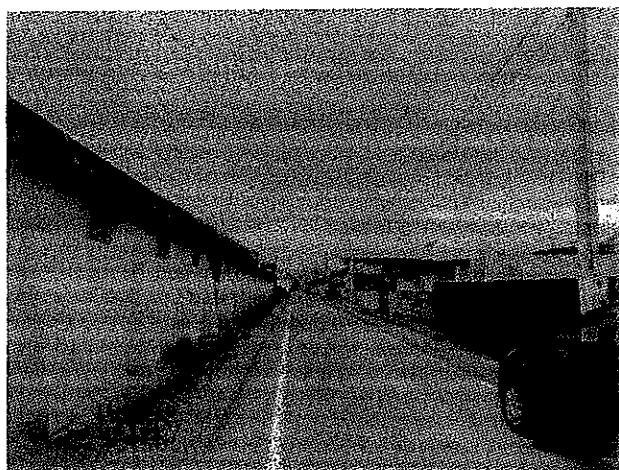
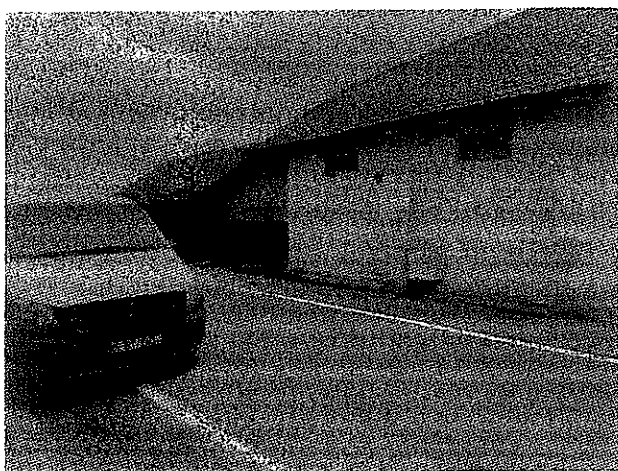
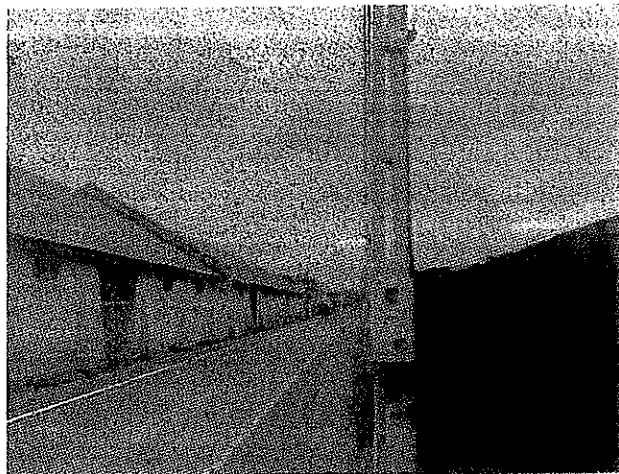
MACOVEI OTILIA P.F.A.
EVALUĂRI PROPRIETĂȚI IMOBILIARE ȘI BUNURI MOBILE



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



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



Anexa 3 - Documente



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64742 Târgu Frumos

Nr. cerere 42987
Ziua 31
Luna 10
Anul 2025

Cod verificare
100196540871



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Iasi, UAT Târgu Frumos, Loc. Târgu Frumos, Str. Cuza Voda, Nr. zona nr. 11

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	64742	Din acte: 300 Masurata: 108	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
42987 / 31/10/2025		
Act Administrativ nr. 178, din 23/12/2010 emis de ORAS TG.FRUMOS; Act Administrativ nr. 47770, din 01/10/2025 emis de ORAS TG.FRUMOS; Act Administrativ nr. 47770, din 31/10/2025 emis de ORAS TG. FRUMOS;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORASUL TARGU FRUMOS, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

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

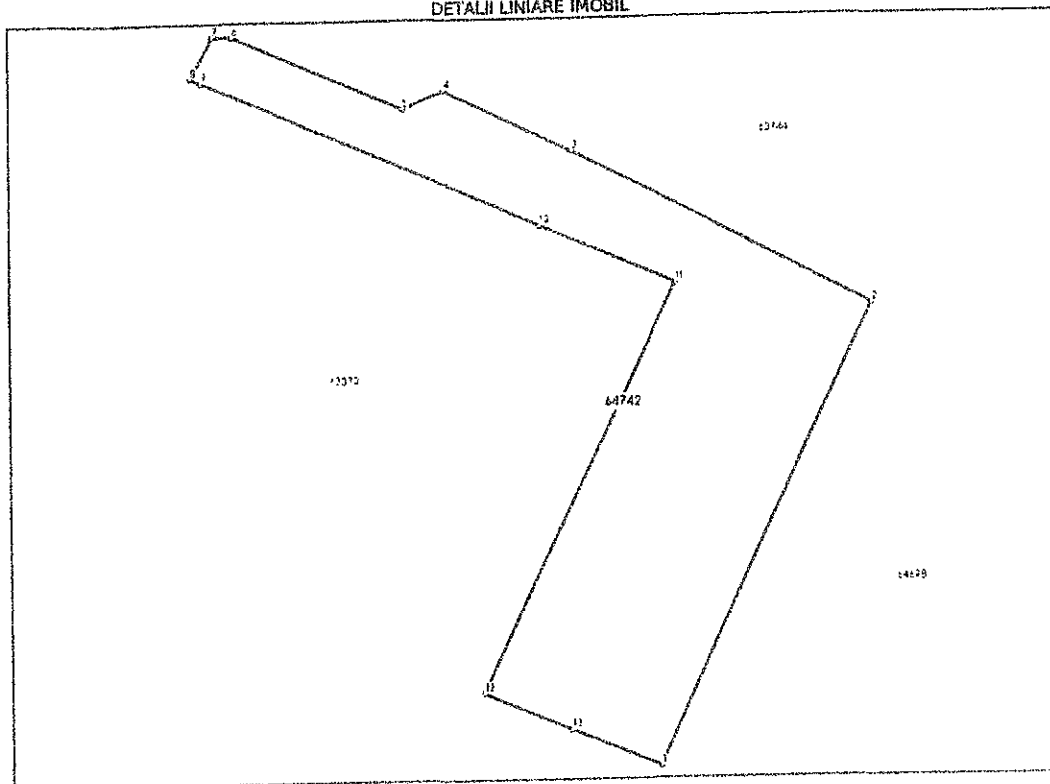
Carte Funciară Nr. 64742 Comuna/Oraș/Municipiu: Târgu Frumos
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64742	Din acte: 300 Masurata: 108	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	Din acte: 300 Masurata: 108	67	4225/1 (cuprinde% din 4224, 4239, 4228)	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	14.323
2	3	9.592
3	4	4.059
4	5	1.269

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

Carte Funciară Nr. 64742 Comuna/Ōraș/Municipiu: Târgu Frumos

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	5.272
6	7	0.58
7	8	1.312
8	9	0.319
9	10	10.522
10	11	4.179
11	12	12.769
12	13	2.722
13	1	2.722

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 6 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
12-01-2026

Asistent Registrator,
LAURA AVĂDĂNEI

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

Pagina 3 din 3

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

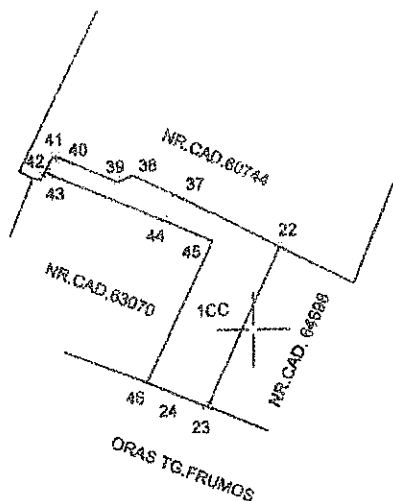
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SCARA 1:500

NR. CADASTRAL	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	ADRESĂ IMOBIL:
04742	108mp	Intravilan oras Tg. Frumos, str. Cuza Voda, zona nr. 11, judet Iasi (Tara 67, Parcela 4225/1 (cuprinde %din 4224, 4239, 4228))
Nr. Carte Funciară:		Unitatea Administrativ Teritorială (U.A.T.) TG. FRUMOS



653500



636700

636700

Nr. Pol.	Lungimi laturi D(h-1)
23	14.323
22	9.592
37	4.053
38	1.289
39	5.272
40	0.560
41	1.312
42	0.319
43	10.522
44	4.179
45	12.701
46	2.722
24	2.722

653500

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	108	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
Total		108	

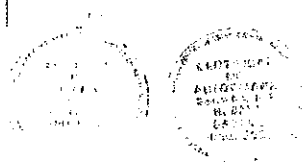
Terenul este parțial împrejmuit cu gard din piatră (neimprejmuit între punctele 48-45-44-43)

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinație	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
Total		-	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 108 mp

Suprafața din act = 300 mp



Digitally signed
by HINDRESCU
GABRIEL
Date: 2025.10.31
12:17:06 +02'00'

Ana-Maria 2026.01.08
Bumbu 09:17:48
+02'00'



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

Nr. 18406 / 16-02-2026

NOTĂ DE COMANDĂ

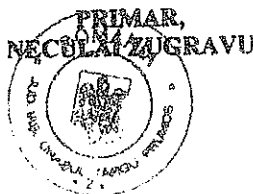
PFA Macovei Otilia
CUI: 51095692
Str. Alexandru cel Bun, nr. 20, Butea, Iași

Vă rugăm să ne efectuați serviciile de evaluare necesare întocmirii rapoartului 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 108,00 mp, situat în strada Cuza Vodă, nr. 11, înscris în Cartea funciară nr. 64742, nr. cadastral 64742.

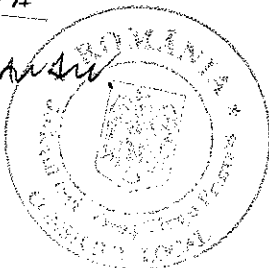
Vă mulțumim!

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



SE CONFIRMĂ FAPTUL CĂ PREZENTA ANEXĂ FACE
PARTE INTEGRANTĂ DIN HCL NR. 45 DIN 26.02.2026.
PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CIVREA ANA-MEI ALEXANDRU



SECRETAR GENERAL AL U.A.T.
ORASUL TÂRGU FRUMOS
CRISTIANE COSTEL