

**PFA TRIFAN**

**C. I. F. - 26111959**

**Nr. 102 din data 28.12. 2010**

## **RAPORT DE EVALUARE**

**Obiectiv:** *Evaluarea bunurilor imobile existente - terenuri extravilane, si intravilane, constructii pe tipuri constructive si destinatii, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77 aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.06, situate in localitatile arondate judecatoriei GALATI*

**Beneficiar:** **CAMERA NOTARILOR PUBLICI**  
Galati, strada George Cosbuc, nr. 1, judetul Galati

**Data evaluarii:** 28-Dec-2010

*Curs valutar de referinta la 28.12.2010;*

**Curs LEI/EUR:** 4,2878

**EVALUATOR**

Parafă

Firma

C. I. F.

Adresa evaluatorului



▪ ing. TRIFAN COSTICA-expert evaluator "imobiliare" "mobiliare" si "intreprinderi"

Nr. 5549 - valabilă 2010

**PFA TRIFAN COSTICA**

26111959 / 2009

▪ Orasul: Galati

▪ Strada Molidului nr. 7, bloc F, scara 1, etaj 2, apartament 10,

▪ Telefon: 0745309721; 0236-467700

▪ Fax:

▪ E-mail: costica\_trifan@yahoo.com

Raportul a fost structurat după cum urmează :

(1) DATE GENERALE:

(2) DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

(3) ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

(4) EVALUARE BUNURI IMOBILIARE

Referitor la aceasta lucrare si valoarea exprimata, menționez:

\* Prezenta lucrare a fost întocmită la solicitarea camerei Notarilor Publici Galati si are ca scop Evaluarea bunurilor imobiliare existente - terenuri extravilane si intravilane, construcții pe tipuri constructive si destinații, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77 aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.06 si adresa Ministerului Transporturilor si Infrastructurii nr 3355/2010 inregistrata la Uniunea Nationala a Notarilor Publici sub nr. 3063/12.10.2010, in localitatile arondate Judecatoriei Galati;

\* Valoarea estimata este valabila în condițiile economice, sociale, politice, fiscale și juridice existente la data evaluării; orice modificare a oricareia dintre aceste conditii poate duce la modificarea valorii de piata ;

\* Valoările estimate, in aceasta lucrare se referă la proprietati imobiliare EXISTENTE si nu in constructie, situate in perimetru judetului Galati;

\* Valoările declarate reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de impozitare a bunului si nu pret informativ de tranzactie a bunurilor imobiliare prezentate;

\* Valoările declarate NU reprezintă preturi informative de tranzactie, iar evaluatorul nu poate garanta obtinerea prin vanzare a unui pret identic cu valoarea estimata in acest raport,

\* Valoarea declarata reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de impozitare a bunului, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77 aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.06;

- Valoarea a fost exprimată fiind seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;

\* Valoarea nu include TVA .

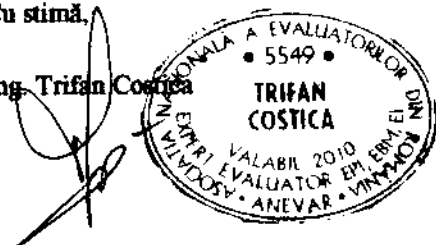
\* Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natura, iar onorariul nu a fost stabilit in functie de valoarea evaluata.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Lucrarea prezentata este de uz intern a Camerei Notarilor Publici Galati, utilizarea in alt scop sau publicarea prezentei se poate face numai cu acordul ambelor parti, nu este o lucrare publica.

Cu stimă,

Ing. Trifan Costica



## Capitolul 1. DATE GENERALE

### SCOPUL EVALUARII

Estimarea valorii bunurilor imobiliare - locuinte, (apartamente si case individuale), anexe gospodaresti, spatii comerciale, hale industriale, terenuri curti-constructii si agricole din localitatile situate in circumscriptia Judecatoriei GALATI, in vederea stabilirii, lucrare intocmita, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77, aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861 / 29.12.2006,

Data de referinta a  
EVALUARII 08.01.2010

Curs de schimb BNR 1 EURO = 4,1679 LEI

### Prezentare evaluator-expert:

Nume , prenume TRIFAN COSTICA  
Adresa: Galati, strada Molidului, nr. 7, bloc F, apart. 10;  
Profesie: Inginer constructor;  
Studii Absolvent al Institutului Politehnic Iasi, Facultatea de Constructii  
Acreditari Membru ANEVAR; acreditat ca expert evaluator imobiliar, mobiliar si intreprinderi

## Capitolul 2. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

### 2.1. DEFINITII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Principiile de baza care stau la baza evaluării proprietatilor imobiliare sunt cererea și oferta, schimbarea, concurența, substitutia, proportii variabile, contributia, cea mai buna utilizare, conformitatea și anticiparea.

Valoarea estimata în aceasta lucrare este "valoarea justa" iar metoda utilizata este Costul de inlocuire net (CIN)

*Valoarea justa reprezinta suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontata la data evaluarii, de bunavoie, între doua parti interesate, aflate în cunostinta de cauza, în cadrul unei tranzactii desfasurate în conditii obiective, când pretul este determinat în mod obiectiv. (IAS 16, par. 6)*

*Costul de inlocuire net (CIN) reprezinta costul curent de inlocuire a unui activ cu un alt activ modern echivalent, din care se scade cota aferenta uzurii fizice și a tuturor formelor relevante de depreciere și optimizare.*

### 2.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

a) Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

b) Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.



- c) Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietățile imobiliare evaluate, fie dreptul de proprietate asupra acestora și care nu sunt cunoscute de către evaluator.
- d) Proprietatea nu a fost expertizată detaliat.
- e) Evaluatorul detine informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte.
- f) Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- g) Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

### 2.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare sau utilizat date și informații în EURO, valoarea finală exprimată este în EURO, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către client.

### 2.5. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

### 2.6. CERTIFICARE

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
  2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
  3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
  4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
  5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta 2007.
  6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

## Capitolul 3. BAZA DE EVALUARE; ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

|   |   |
|---|---|
| <b>REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL</b>                        |   |
| STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE – EDITIA A OPTA 2007 | § IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare<br>§ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață<br>§ IVS 3 – Raportarea evaluării<br>§ IVA 1 – Evaluarea pentru raportare financiară<br>§ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare |
| CADRU LEGAL   | § Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.2006   |



### 3.1 Localitățile aflate în circumscripția judecătorească Galați sunt următoarele:

municipiul Galați  
comuna Vanatori  
comuna Tulucești  
comuna Smardan  
comuna Sendreni  
comuna Branitea  
comuna Frumusita  
comuna Pechea  
comuna Rediu  
comuna Schela  
comuna Scanteiesti  
comuna Schela

comuna limitrofa municipiului Galați  
comuna limitrofa municipiului Galați  
comuna limitrofa municipiului Galați  
comuna limitrofa municipiului Galați

Zonele urbanistice ale municipiului Galați au fost stabilite de comun acord cu Camera Notarilor Publici, pe baza datelor furnizate de piață, respectiv cerere și ofertă, cota de interes, număr de tranzacții cunoscute și prezentate în anexa.

### 3.2 Suprafețele utile de REFERINȚĂ pentru apartamente sunt următoarele:

#### A. Blocuri de locuințe cu un grad de confort I

| Nr. camere   | 1                  | 2  | 3  | 4  | 5  |    |
|--|--------------------|----|----|----|----|----|
| Blocuri de locuințe construite înainte de 01.01.1977   |                    |    |    |    |    |    |
| confort I  | Supraf. Utilă - mp | 30 | 50 | 65 | 80 |    |
| confort II   | Supraf. Utilă - mp | 23 | 36 | 43 | 60 | -  |
| Blocuri de locuințe construite după data de 01.01.1977 |                    |    |    |    |    |    |
| confort I  | Supraf. Utilă - mp | 37 | 52 | 66 | 81 | 98 |

#### B. Blocuri de locuințe cu un grad de confort II

| Nr. camere         | 1  | 2  | 3  | 4  |
|--------------------|----|----|----|----|
| Supraf. Utilă - mp | 26 | 40 | 54 | 60 |

astfel:

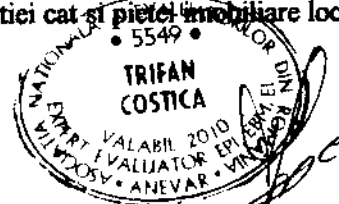
NOTA: Suprafețele utile, ca limită între categoriile de confort I și II, sunt

- apartamentele cu una cameră până la suprafața de 23 mp, vor fi considerate de grad confort II.
- apartamentele cu două camere până la suprafața de 40 mp, vor fi considerate de grad confort II.
- apartamentele cu trei camere până la suprafața de 52 mp, vor fi considerate de grad confort II.
- apartamentele cu patru camere până la suprafața de 60 mp, vor fi considerate de grad confort II.

Această lucrare are la bază un studiu aprofundat de piață rezultat dintr-o analiză în timp a pieței imobiliare a municipiului și județului Galați.

În analiza pieței imobiliare au fost luate în calcul date puse la dispoziție de agenții imobiliare prin publicațiile din presă și site-urile acestora, de birourile notariale de pe raza județului.

Deasemenea s-a avut în vedere și evoluția pe piață a produsului bancar "credit ipotecar" atât prin evoluția dobânzilor, a disponibilităților bancilor, a condițiilor noi de creditare impuse de prudența bancară. A fost luat în calcul și influența programului guvernamental "Prima casă" atât ca impact asupra populației cât și pieței imobiliare locale.



### 3.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.3.1. Aspecte economice:

Proprietatile evaluate sunt constructii civile , industriale si agricole si terenuri intravilane pentru constructii sau extravilane din categoria agricole sau plantatii viticole sau pomicele situate in perimetrul administrativ al judetului Galati

Judetul Galati este unul dintre judetele industrializate ale tarii, situat printre judetele din Romania cu putere economica importanta cu o contributie semnificativa la formarea productiei industriale si agricole a tarii si deasemenea sectorul de constructii civile si industriale este bine reprezentat.

La data evaluarii majoritatea intreprinderilor mari cu capital de stat, din judet, S.C.ARCELLOR MITTAL S.A Galati, S.C. DAMEN S.A.Galati, au fost privatizate, element pozitiv pentru ceea ce reprezinta atractivitatea patrimoniului privatizat si polarizarea resurselor financiare.

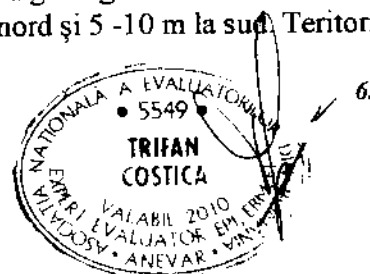
Localitatile importante ale judetului sunt municipiul Galati, resedinta de judet si unul din cele mai importante centre industriale ale tarii, municipiul Tecuci cu localitatile limitrofe, Matca, Draganesti, Munteni, recunoscute pentru productiile agricole legumicole importante, orasul Targu Bujor fost centru viticol, orasul Beresti si comune ca Liesti, Independenta, Ivesti, Umbraresti, Oancea cu posibilitati industriale si agricole importante. Deasemenea Judetul Galati este unul din judetele de frontiera si cu doua puncte de trecere, Oancea si Galati, spre Republica Moldova.

#### 3.3.2. Identificarea pietii si evolutia pietii proprietatii imobiliare rezidentiale

*Piata imobiliara reprezinta interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, de regula bani. Aceasta piata se defineste pe baza titlului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitiilor si chiriilor tipice.*

In cazul proprietatilor de evaluat, tinand cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, acestea se incadreaza in categoria proprietatilor civili industriale si agricole,

Judetul Galati, este situat la extremitatea est-centrală a României, la confluența Dunării cu râurile Siret și Prut, județul Galați are o suprafață de 4.466 km<sup>2</sup>, ceea ce reprezintă 1,9 % din suprafața țării. Județul include patru localități urbane (municipiile Galați și Tecuci și orașele Tg. Bujor și Berești) și 56 comune cuprinzând 180 sate. Zonă de confluență între Platoul Covurlui la nord (50% din suprafața județului), câmpiile Tecuci și Covurlui (34%) și lunca Siretului inferior și a Prutului la sud (16%), județul Galati reprezintă o structură unitară din punct de vedere fizico-geografic. Principalele cursuri de apă sunt Dunărea, Prutul și Siretul, principalele lacuri sunt Lacul Brateș (de luncă) 21 kmp și Lacul Tălăbasca (de luncă). Altitudinea maximă este atinsă în Dealurile Fălciului: 274 m. Clima - teritoriul județului Galați aparține în totalitate sectorului de climă continentală (partea sudică și centrală însumând mai bine de 90% din suprafață, se încadrează în ținutul de climă de câmpie, iar extremitatea nordică reprezentând 10% din teritoriu, în ținutul cu climă de dealuri). În ambele ținuturi climatice, verile sunt foarte calde și uscate, iar iernile geroase, marcate de viscole puternice, dar și de întreruperi frecvente provocate de advecțiile de aer cald și umed din S și SV care determină intervale de încălzire și de topire a stratului de zăpadă. Pe fundalul climatic general, luncile Siretului, Prutului și Dunării introduc în valorile și regimul principalelor elemente meteorologice, modificări care conduc la crearea unui topoclimat specific de luncă, mai umed și mai răcoros vara și mai umed și mai puțin rece iarna. Circulația generală a atmosferei are ca trăsături principale frecvența relativ mare a advecțiilor lente de aer temperat-oceanic din V și NV (mai ales în semestrul cald), frecvența de asemenea mare a advecțiilor de aer temperat-continental din NE și E (mai ales în anotimpul rece), precum și advecțiile mai puțin frecvente de aer arctic din N și aer tropical maritim din SV și S. Relieful - prin poziția sa la exteriorul arcului carpatic, județul Galați ocupă zona de întrepătrundere a marginilor provinciilor fizico-geografice est-europeană, sud-europeană și în parte, central-europeană, ceea ce se reflectă fidel atât în condițiile climaterice în învelișul vegetal și de soluri, cât și în structura geologică a reliefului. Acestea din urmă oferă o priveliște cu înălțimi domolite, cuprinse între 310 m în nord și 5 -10 m la sud. Teritoriul



judetului Galați în sine prezintă un relief tabular cu o fragmentare mai accentuată în nord și mai slabă în sud, distingându-se după altitudine, poziție și particularități de relief, cinci unități geomorfologice: Podișul Covurluiului, Câmpia Tecuciului, Câmpia Covurluiului, Lunca Siretului Inferior și Lunca Prutului de Jos. Formațiunile geologice vechi sunt prea puțin importante din punct de vedere al resurselor minerale. Au fost identificate și se exploatează hidrocarburi - țiței și gaze naturale în zonele Schela - Independența, Munteni - Berheci și Brateș. Formațiunile geologice tinere și în special cuaternare, constituite din argile comune, nisipuri, pietrișuri - exploatare la Galați, Tecuci, Braniștea și din albia minoră a râului Prut, au deosebită importanță pentru industria materialelor de construcții. Rezervații și monumente ale naturii Principala rezervație naturală din județul Galați este localizată pe nisipurile din câmpia Tecuciului și anume la sud de localitatea Liești, în jurul satului Hanu Conachi, pe o fâșie de circa 4 km lungime și 0,5 - 1 km lățime având o suprafață de circa 84 ha și care se continuă până în lunca Siretului. La câțiva kilometri de Municipiul Galați se află rezervația paleontologică de la Barboși (Tirighina) cu o suprafață de circa 1 ha, cuprinzând fosile de moluște din faza Euxinului vechi (cu aproximativ 400000 ani în urmă). De asemenea, nu departe de Galați, și anume la nord de oraș, dar pe valea Prutului, pe teritoriul comunei Tulucești, în locul numit Râpa Bălaia, se află cea de-a doua rezervație paleontologică. A treia rezervație paleontologică se află lângă orașul Tecuci, pe șoseaua Tecuci-Valea Mărului-Pechea-Galați, cu o suprafață de 1,5 ha. Rezervația se află pe terasa inferioară a Bârladului, la punctul numit "La Rateș", adică acolo unde a fost cândva un han. În partea de răsărit a județului, pe teritoriul comunei Băneasa, între localitățile Băneasa și Roșcani, se află Pădurea Băneasa, în care, pe lângă pădurea în sine este ocrotit și bujorul sălbatic, pe seama căruia s-au creat legende și o mare serbare populară care are loc în fiecare an. Se spune că bujorii ar fi apărut din sângele moldovenilor căzuți în lupta de la Roșcani, de la 1574, când armata lui Ioan Vodă cel Viteaz a fost învinsă de turci datorită lipsei de apă. Și în pădurea de la Hanu Conachi se desfășoară în fiecare an, sărbătoarea salcâmului. Aceste două rezervații constituie nu numai obiective științifice, dar și atracții permanente pentru turiști.

La 1 iulie 2003, populația județului îngloba 622.936 de locuitori, ceea ce reprezintă 2,8% din totalul populației României (al nouălea județ al țării), din care 309.018 barbati și 313.918 femei, 355251 locuind în mediul urban și 267.685 în mediul rural. Având 139.5 locuitori/km<sup>2</sup>, județul Galați ocupă locul al treilea ca densitate a populației. Capitala județului, municipiul Galați al cincilea mare oraș din România cu o populație de 300.211 este cel mai mare port al Dunării maritime, situat la 80 de mile de Marea Neagră și la aproximativ 250 km de București și de orașele Iași, Ploiești, Constanța, Chișinău (Republica Moldova) și Odessa (Ucraina). Condițiile naturale ale teritoriului județului Galați poartă în peisaj amprenta unor influențe datorate acelor entități geografice europene care se interferează pe pământul României.

### 3.3.3. Analiza cererii

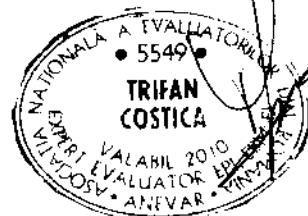
*Cererea reflectă dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor.*

Procesul de privatizare și restructurare a marilor întreprinderi industriale, comerciale și agricole au oferit numeroase oportunități investitorilor autohtoni și străini de mentinere și largire a pieței imobiliare. Zona Libera Galați, înființată în anul 1993, amplasată pe malul Dunării, la sud-est de municipiul Galați constituie un argument în plus pentru atragerea de posibili investitori în această zonă prin facilitățile fiscale pe care le oferă.

Potentialul de dezvoltare a sectorului agroindustrial în zonă, este ridicat și în anii 2007 și parțial 2008 cererea de terenuri pentru astfel de construcții a crescut constant. În aceste condiții categoria de populație care manifestă un interes mai larg pentru locuințele rezidențiale sunt întreprinzătorii particulari, care au reușit în afaceri și doresc să-și construiască locuințe noi, dar din ce în ce mai puțini, iar pentru locuințele de tip apartament, tinerii cu locuri de muncă oarecum sigure la această dată și care încearcă obținerea unei locuințe prin programul "Prima casă" inițiat de Guvernul României prin HGU 60/2009.

În celelalte localități posibilități de câștig sunt mult reduse cu excepția localităților cu activități de producție legumicolă

Tendința actuală a pieței imobiliare este de scădere a numărului de tranzacții, și așa scăzut, pe fondul situației economice existente în România la ora actuală, care a micșorat posibilitățile populației cu venituri peste medie care pot face economii, pe care să le folosească cu destinația de plasament imobiliar.



In anul 2008 piata imobiliara si-a intensificat activitatea, in primele trei luni ale anului a ramas relativ constanta, iar in perioada urmatoare piata imobiliara din Galati a fost dinamica, cererea pentru locuinte fiind in crestere. In anul 2009 s-a constatat o stagnare a tranzactiilor pe piata imobiliara datorita crizei economice ce a afectat si firmele judetului Galati si a blocarii aproape in totalitate a creditului ipotecar de catre conditiile impuse de piata bancara. Anul 2010 a fost si mai puternic marcat de criza economica.

### 3.3.4. Analiza ofertei

*Oferta se refera la disponibilitatea schimbului de proprietate imobiliara.*

Avand in vedere scopul acestei lucrari, au fost luate in considerare proprietati imobiliare comparabile din punct de vedere al destinatiei si al localizarii, iar pentru studiul ofertei competitive au fost analizati diversi factori, cum ar fi: volumul cladirilor nou construite, renovate, modernizate, costurile de construire si renovare, modernizare, disponibilitatea si preturile terenurilor libere si accesul la finantare.

Interesul firmelor de constructii sau al altor societati ce ar putea lansa o oferta competitiva pe piata a scazut in ultima perioada deoarece intampina dificultati de finantare. Exista firme de constructii care scot la vanzare apartamente sau vile nou construite in zone rezidentiale scumpe sau in zone unde se prevede extinderea ulterioara a orasului. Proiectarea, executia si dotarile sunt la un standard foarte ridicat iar preturile sunt corespunzatoare.

### 3.3.5. Echilibrul

Activitatea unei pietei imobiliare este ciclica. La fel ca si ciclul unei afaceri ciclul pietelor imobiliare este caracterizat prin perioade de expansiune, avant, contractie si recesiune.

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ constanta si pretul se schimba in functie de cerere, ceea ce inseamna ca piata municipiului Galati este o piata a vanzatorului caracterizata printr-o cerere in crestere, o insuficienta a ofertei si o crestere a preturilor.

Situatia actuala este provocata atat de nivelul ridicat al dobanzilor si de accesul dificil la finantare, dar si de asteptarile persoanelor care dispun de lichiditati ca pretul locuintelor sa scada.

Astfel se face ca majoritatea tranzactiilor din aceasta perioada au loc cu o pondere ridicata de cash, ceea ce permite cumparatorilor si o pozitie mai puternica de negociere a pretului cu dezvoltatorii.

Pe termen lung, teoretic, cererea si oferta de proprietati imobiliare ar trebui sa tinda spre un echilibru, dar numai in conditiile unei redresari economice a firmelor galatene

### 3.3.6. Previziuni

La ora actuala exista un numar foarte mare de proiecte imobiliare in curs de finalizare dar si un numar mare de proiecte blocate din cauza lipsei de lichiditati pe fondul actualei crize economice. Avand in vedere ca numerosi detinatori de imobile achizitionate prin credite ipotecare se vor confrunta cu probleme in achitarea obligatiilor de plata vor exista oportunitati de achizitionare de imobile la preturi usor reduse (proprietarii aflandu-se sub presiunea timpului).

Targurile imobiliare lansate la inceput de an vin cu inlesniri in ceea ce priveste pretul si modalitatea de plata, oferind facilitati si bonusuri. Preturile nu coboara insa, hotarat.

Ansamblurile vandute acum au fost demarate cand euro era la 3,5-3,6 lei iar preturile materialelor si terenurilor erau mai mari. Aceasta situatie are efecte similare celei generate de angajarea creditelor bancare cu anuitati la nivelul cursului valutar.

Dinamica creditului ipotecar a determinat reducerea substantiala a cererii pe piata materialelor de constructii, fierul si caramizile fiind cu 20-30% mai ieftine decat in urma cu un an. Cheltuielile cu forta de munca tind sa se reduca, la randul lor. Speculatorii imobiliari au inteles ca nu mai au cui sa vanda si au redus pretul terenurilor.

Consider ca un pret corect pentru cumparator va putea fi oferit de dezvoltatorii care demareaza abia acum un proiect rezidential, si care achizitioneaza terenul si materialele de constructii sensibil mai ieftine. Preturile ar putea scadea sub 800 euro/mp construit pe finalul anului. Numarul apartamentelor noi oferite la acest pret nu va fi foarte mare, din cauza reducerii parghiei creditului bancar si a cererii solvabile insa va genera un echilibru intre cerere si oferta pe piata imobiliara. La un moment dat, o parte din investitorii care au construit anul trecut cu credit bancar in spate vor trebui sa vanda foarte ieftin pentru a evita falimentul, chiar la costurile de executie cu un profit minim. Timpul este aliatul principal al cumparatorului acum, si inamicul declarat al vanzatorului.





Capitolul 4. EVALUARE

Valorile estimate, prezentate in tabelele de mai jos sunt exprimate in EURO

**L APARTAMENTE  
MUNICIPIUL GALATI**

**BLOCURI CONSTRUITE INAINTE de 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4**

**GRAD CONFORT 1.**

| zona A | NUMAR CAMERE |        |        |        |   |
|--------|--------------|--------|--------|--------|---|
|        | 1            | 2      | 3      | 4      | 5 |
| PARTER | 13.000       | 24.000 | 31.000 | 36.000 | - |
| ETAJ 1 | 15.000       | 26.000 | 33.000 | 38.000 | - |
| ETAJ 2 | 14.000       | 25.000 | 32.000 | 37.000 | - |
| ETAJ 3 | 14.000       | 25.000 | 32.000 | 37.000 | - |
| ETAJ 4 | 8.000        | 20.000 | 27.000 | 32.000 | - |

| zona B | NUMAR CAMERE |        |        |        |   |
|--------|--------------|--------|--------|--------|---|
|        | 1            | 2      | 3      | 4      | 5 |
| PARTER | 10.000       | 21.000 | 28.000 | 33.000 | - |
| ETAJ 1 | 12.000       | 23.000 | 30.000 | 35.000 | - |
| ETAJ 2 | 11.000       | 22.000 | 29.000 | 34.000 | - |
| ETAJ 3 | 11.000       | 22.000 | 29.000 | 34.000 | - |
| ETAJ 4 | 8.000        | 18.000 | 25.000 | 30.000 | - |

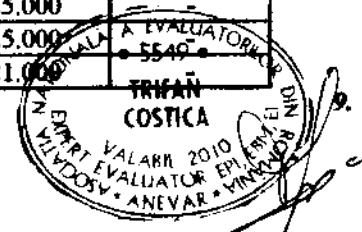
| zona C | NUMAR CAMERE |        |        |        |   |
|--------|--------------|--------|--------|--------|---|
|        | 1            | 2      | 3      | 4      | 5 |
| PARTER | 7.000        | 18.000 | 25.000 | 30.000 | - |
| ETAJ 1 | 9.000        | 20.000 | 27.000 | 32.000 | - |
| ETAJ 2 | 8.000        | 19.000 | 26.000 | 31.000 | - |
| ETAJ 3 | 8.000        | 19.000 | 26.000 | 31.000 | - |
| ETAJ 4 | 5.000        | 15.000 | 22.000 | 27.000 | - |

**GRAD CONFORT CONFORT 2**

| zona A | NUMAR CAMERE |        |        |        |   |
|--------|--------------|--------|--------|--------|---|
|        | 1            | 2      | 3      | 4      | 5 |
| PARTER | 7.000        | 18.000 | 25.000 | 30.000 | - |
| ETAJ 1 | 9.000        | 20.000 | 27.000 | 32.000 | - |
| ETAJ 2 | 8.000        | 19.000 | 26.000 | 31.000 | - |
| ETAJ 3 | 8.000        | 19.000 | 26.000 | 31.000 | - |
| ETAJ 4 | 5.000        | 15.000 | 22.000 | 27.000 | - |

| zona B | NUMAR CAMERE |        |        |        |   |
|--------|--------------|--------|--------|--------|---|
|        | 1            | 2      | 3      | 4      | 5 |
| PARTER | 5.000        | 15.000 | 22.000 | 27.000 | - |
| ETAJ 1 | 7.000        | 17.000 | 24.000 | 29.000 | - |
| ETAJ 2 | 6.000        | 16.000 | 23.000 | 28.000 | - |
| ETAJ 3 | 6.000        | 16.000 | 23.000 | 28.000 | - |
| ETAJ 4 | 3.000        | 12.000 | 19.000 | 24.000 | - |

| zona C | NUMAR CAMERE |        |        |        |   |
|--------|--------------|--------|--------|--------|---|
|        | 1            | 2      | 3      | 4      | 5 |
| PARTER | 4.000        | 12.000 | 19.000 | 24.000 | - |
| ETAJ 1 | 6.000        | 14.000 | 21.000 | 26.000 | - |
| ETAJ 2 | 5.000        | 13.000 | 20.000 | 25.000 | - |
| ETAJ 3 | 5.000        | 13.000 | 20.000 | 25.000 | - |
| ETAJ 4 | 2.000        | 9.000  | 16.000 | 21.000 | - |



**BLOCURI CONSTRUITE DUPA DATA DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4**

| NUMAR CAMERE |        |        |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| zona A       | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      |
| PARTER       | 14.000 | 27.000 | 34.000 | 40.000 | 44.000 |
| ETAJ 1       | 16.000 | 29.000 | 36.000 | 42.000 | 46.000 |
| ETAJ 2       | 15.000 | 28.000 | 35.000 | 41.000 | 45.000 |
| ETAJ 3       | 15.000 | 28.000 | 35.000 | 41.000 | 45.000 |
| ETAJ 4       | 12.000 | 24.000 | 31.000 | 37.000 | 41.000 |

| NUMAR CAMERE |        |        |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| zona B       | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      |
| PARTER       | 12.000 | 24.000 | 30.000 | 36.000 | 40.000 |
| ETAJ 1       | 14.000 | 26.000 | 32.000 | 38.000 | 42.000 |
| ETAJ 2       | 13.000 | 25.000 | 31.000 | 37.000 | 41.000 |
| ETAJ 3       | 13.000 | 25.000 | 31.000 | 37.000 | 41.000 |
| ETAJ 4       | 10.000 | 21.000 | 27.000 | 33.000 | 37.000 |

| NUMAR CAMERE |        |        |        |        |        |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| zona C       | 1      | 2      | 3      | 4      | 5      |
| PARTER       | 10.000 | 21.000 | 27.000 | 33.000 | 37.000 |
| ETAJ 1       | 12.000 | 23.000 | 29.000 | 35.000 | 39.000 |
| ETAJ 2       | 11.000 | 22.000 | 28.000 | 34.000 | 38.000 |
| ETAJ 3       | 11.000 | 22.000 | 28.000 | 34.000 | 38.000 |
| ETAJ 4       | 8.000  | 18.000 | 24.000 | 30.000 | 34.000 |

Nota: Regimul de inaltime de baza pentru blocurile existente in municipiul Galati este P +4. In anumite zone in care, din cerinte arhitecturale, in conditiile unor masuri de consolidare speciale a terenului s-au construit si blocuri de locuinte cu un regim de inaltime mai mare sau mai mic. Urmare celor prezentate, in paginile urmatoare sunt prezentate valorile estimate pentru structuri cu un regim de inaltime P+9, urmand ca pentru alte tipuri de regim de inaltime sa se utilizeze valorile estimate pentru structurile P+9, cu precizarile din tabelul de mai jos.

| P+9    | P+11 | P+10 | P+8 | P+7 | P+6 | P+5 |
|--------|------|------|-----|-----|-----|-----|
| PARTER | P    | P    | P   | P   | P   | P   |
| ETAJ 1 | E1   | E1   | E1  | E1  | E1  | E1  |
| ETAJ 2 | E2   | E2   | E2  | E2  | E2  | E2  |
| ETAJ 3 | E3   | E3   | E3  | E3  | E3  | E3  |
| ETAJ 4 | E4   | E4   | E4  | E4  | E4  | E4  |
| ETAJ 5 | E5   | E5   | E5  | E5  | E5  | E9  |
| ETAJ 6 | E6   | E6   | E6  | E6  | E9  |     |
| ETAJ 7 | E7   | E7   | E7  | E9  |     |     |
| ETAJ 8 | E7   | E8   | E9  |     |     |     |
| ETAJ 9 | E8   | E8   |     |     |     |     |
|        | E8   | E9   |     |     |     |     |
|        | E9   |      |     |     |     |     |

| P+9    | P+3 | P+2 | P+1 |
|--------|-----|-----|-----|
| PARTER | P   | P   | P   |
| ETAJ 1 | E1  | E1  | E4  |
| ETAJ 2 | E2  | E4  |     |
| ETAJ 3 | E4  |     |     |
| ETAJ 4 |     |     |     |



GRAD DE CONFORT I

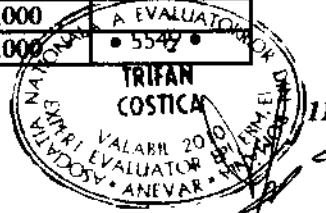
| zona A | NUMAR CAMERE |        |        |        |   |
|--------|--------------|--------|--------|--------|---|
|        | 1            | 2      | 3      | 4      | 5 |
| PARTER | 13.000       | 24.000 | 31.000 | 36.000 | - |
| ETAJ 1 | 15.000       | 26.000 | 33.000 | 38.000 | - |
| ETAJ 2 | 15.000       | 26.000 | 33.000 | 38.000 | - |
| ETAJ 3 | 15.000       | 26.000 | 33.000 | 38.000 | - |
| ETAJ 4 | 14.000       | 25.000 | 32.000 | 37.000 | - |
| ETAJ 5 | 14.000       | 25.000 | 32.000 | 37.000 | - |
| ETAJ 6 | 13.500       | 24.500 | 31.500 | 36.500 | - |
| ETAJ 7 | 13.500       | 24.500 | 31.500 | 36.500 | - |
| ETAJ 8 | 13.000       | 24.000 | 31.000 | 36.000 | - |
| ETAJ 9 | 10.000       | 21.000 | 28.000 | 33.000 | - |

| zona B | NUMAR CAMERE |        |        |        |   |
|--------|--------------|--------|--------|--------|---|
|        | 1            | 2      | 3      | 4      | 5 |
| PARTER | 10.000       | 21.000 | 28.000 | 33.000 | - |
| ETAJ 1 | 12.000       | 23.000 | 30.000 | 35.000 | - |
| ETAJ 2 | 12.000       | 23.000 | 30.000 | 35.000 | - |
| ETAJ 3 | 12.000       | 23.000 | 30.000 | 35.000 | - |
| ETAJ 4 | 11.000       | 22.000 | 29.000 | 34.000 | - |
| ETAJ 5 | 11.000       | 22.000 | 29.000 | 34.000 | - |
| ETAJ 6 | 10.500       | 21.500 | 28.500 | 33.500 | - |
| ETAJ 7 | 10.500       | 21.500 | 28.500 | 33.500 | - |
| ETAJ 8 | 10.000       | 21.000 | 28.000 | 33.000 | - |
| ETAJ 9 | 7.000        | 18.000 | 25.000 | 30.000 | - |

| zona C | NUMAR CAMERE |        |        |        |   |
|--------|--------------|--------|--------|--------|---|
|        | 1            | 2      | 3      | 4      | 5 |
| PARTER | 7.000        | 18.000 | 25.000 | 30.000 | - |
| ETAJ 1 | 9.000        | 20.000 | 27.000 | 32.000 | - |
| ETAJ 2 | 9.000        | 19.000 | 26.000 | 31.000 | - |
| ETAJ 3 | 9.000        | 19.000 | 26.000 | 31.000 | - |
| ETAJ 4 | 8.000        | 19.000 | 26.000 | 31.000 | - |
| ETAJ 5 | 8.000        | 19.000 | 26.000 | 31.000 | - |
| ETAJ 6 | 7.500        | 18.500 | 25.500 | 30.500 | - |
| ETAJ 7 | 7.500        | 18.500 | 25.500 | 30.500 | - |
| ETAJ 8 | 7.000        | 18.000 | 25.000 | 30.000 | - |
| ETAJ 9 | 4.000        | 15.000 | 22.000 | 27.000 | - |

GRAD DE CONFORT II

| zona A | NUMAR CAMERE |        |        |        |   |
|--------|--------------|--------|--------|--------|---|
|        | 1            | 2      | 3      | 4      | 5 |
| PARTER | 7.000        | 18.000 | 25.000 | 30.000 | - |
| ETAJ 1 | 9.000        | 20.000 | 27.000 | 32.000 | - |
| ETAJ 2 | 8.000        | 19.000 | 26.000 | 31.000 | - |
| ETAJ 3 | 8.000        | 19.000 | 26.000 | 31.000 | - |
| ETAJ 4 | 8.000        | 19.000 | 26.000 | 31.000 | - |
| ETAJ 5 | 8.000        | 19.000 | 26.000 | 31.000 | - |
| ETAJ 6 | 7.500        | 18.500 | 25.500 | 30.500 | - |
| ETAJ 7 | 7.500        | 18.500 | 25.500 | 30.500 | - |
| ETAJ 8 | 7.000        | 18.000 | 25.000 | 30.000 | - |
| ETAJ 9 | 5.000        | 16.000 | 23.000 | 28.000 | - |


 A EVALUATOR  
 • 5542 •  
 TRIFAN  
 COSTICA  
 ASOCIATIA NATIONALA DE EVALUATORI IMOBILIARI  
 VALABIL 2010  
 ANEVAR •

| <b>NUMAR CAMERE</b> |          |          |          |          |          |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>zona B</b>       | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> |
| PARTER              | 5.000    | 15.000   | 22.000   | 27.000   | -        |
| ETAJ 1              | 7.000    | 17.000   | 24.000   | 29.000   | -        |
| ETAJ 2              | 6.000    | 16.000   | 23.000   | 28.000   | -        |
| ETAJ 3              | 6.000    | 16.000   | 23.000   | 28.000   | -        |
| ETAJ 4              | 6.000    | 16.000   | 23.000   | 28.000   | -        |
| ETAJ 5              | 6.000    | 16.000   | 23.000   | 28.000   | -        |
| ETAJ 6              | 5.500    | 15.500   | 22.500   | 27.500   | -        |
| ETAJ 7              | 5.500    | 15.500   | 22.500   | 27.500   | -        |
| ETAJ 8              | 5.000    | 15.000   | 22.000   | 27.000   | -        |
| ETAJ 9              | 3.000    | 13.000   | 20.000   | 25.000   | -        |

| <b>NUMAR CAMERE</b> |          |          |          |          |          |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>zona C</b>       | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> |
| PARTER              | 4.000    | 12.000   | 19.000   | 24.000   | -        |
| ETAJ 1              | 6.000    | 14.000   | 21.000   | 26.000   | -        |
| ETAJ 2              | 5.000    | 13.000   | 20.000   | 25.000   | -        |
| ETAJ 3              | 5.000    | 13.000   | 20.000   | 25.000   | -        |
| ETAJ 4              | 5.000    | 13.000   | 20.000   | 25.000   | -        |
| ETAJ 5              | 5.000    | 13.000   | 20.000   | 25.000   | -        |
| ETAJ 6              | 4.500    | 12.500   | 19.500   | 24.500   | -        |
| ETAJ 7              | 4.500    | 12.500   | 19.500   | 24.500   | -        |
| ETAJ 8              | 4.000    | 12.000   | 19.000   | 24.000   | -        |
| ETAJ 9              | 2.000    | 10.000   | 17.000   | 22.000   | -        |

**BLOCURI CONSTRUITE DUPA 01.01.1977 - regim de inaltime P + 9**

| <b>NUMAR CAMERE</b> |          |          |          |          |          |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>zona A</b>       | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> |
| PARTER              | 14.000   | 27.000   | 34.000   | 40.000   | 44.000   |
| ETAJ 1              | 16.000   | 29.000   | 36.000   | 42.000   | 46.000   |
| ETAJ 2              | 15.000   | 28.000   | 35.000   | 41.000   | 45.000   |
| ETAJ 3              | 15.000   | 28.000   | 35.000   | 41.000   | 45.000   |
| ETAJ 4              | 15.000   | 28.000   | 35.000   | 41.000   | 45.000   |
| ETAJ 5              | 15.000   | 28.000   | 35.000   | 41.000   | 45.000   |
| ETAJ 6              | 14.500   | 27.500   | 34.500   | 40.500   | 44.500   |
| ETAJ 7              | 14.500   | 27.500   | 34.500   | 40.500   | 44.500   |
| ETAJ 8              | 14.000   | 27.000   | 34.000   | 40.000   | 44.000   |
| ETAJ 9              | 11.000   | 24.000   | 31.000   | 37.000   | 41.000   |

| <b>NUMAR CAMERE</b> |          |          |          |          |          |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>zona B</b>       | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> |
| PARTER              | 12.000   | 24.000   | 30.000   | 36.000   | 40.000   |
| ETAJ 1              | 14.000   | 26.000   | 32.000   | 38.000   | 42.000   |
| ETAJ 2              | 13.000   | 25.000   | 31.000   | 37.000   | 41.000   |
| ETAJ 3              | 13.000   | 25.000   | 31.000   | 37.000   | 41.000   |
| ETAJ 4              | 13.000   | 25.000   | 31.000   | 37.000   | 41.000   |
| ETAJ 5              | 13.000   | 25.000   | 31.000   | 37.000   | 41.000   |
| ETAJ 6              | 12.500   | 24.500   | 30.500   | 36.500   | 40.500   |
| ETAJ 7              | 12.500   | 24.500   | 30.500   | 36.500   | 40.500   |
| ETAJ 8              | 12.000   | 24.000   | 30.000   | 36.000   | 40.000   |
| ETAJ 9              | 9.000    | 21.000   | 27.000   | 33.000   | 37.000   |

| <b>NUMAR CAMERE</b> |          |          |          |          |          |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| <b>zona C</b>       | <b>1</b> | <b>2</b> | <b>3</b> | <b>4</b> | <b>5</b> |
| PARTER              | 10.000   | 21.000   | 27.000   | 33.000   | 37.000   |
| ETAJ 1              | 12.000   | 23.000   | 29.000   | 35.000   | 39.000   |
| ETAJ 2              | 11.000   | 22.000   | 28.000   | 34.000   | 38.000   |
| ETAJ 3              | 11.000   | 22.000   | 28.000   | 34.000   | 38.000   |
| ETAJ 4              | 11.000   | 22.000   | 28.000   | 34.000   | 38.000   |
| ETAJ 5              | 11.000   | 22.000   | 28.000   | 34.000   | 38.000   |
| ETAJ 6              | 10.500   | 21.500   | 27.500   | 33.500   | 37.500   |
| ETAJ 7              | 10.500   | 21.500   | 27.500   | 33.500   | 37.500   |
| ETAJ 8              | 10.000   | 21.000   | 27.000   | 33.000   | 37.000   |
| ETAJ 9              | 7.000    | 18.000   | 24.000   | 30.000   | 34.000   |

VALABIL 2010  
 VALABIL Evaluator  
 ANEVAR  
 COSTICA  
 12.

**BLOCURI puse in functiune dupa 1990 si CONFORT SPORT**

- Blocurile A3, A12, Pescarus din strada Traian
- Blocurile V2; V3; V3A; V4; V5 din strada Tecuci , zona Albatros
- Strada Domneasca Blocurile Modern; Select; 5U1; 5U2
- Strada Egalitatii Blocurile Cocor; Egreta
- Cartier Mazepa; Blocurile Paltin, Dafin, Gorun,Rachita; F7, DL1; DL2; DL3;

| zona A | NUMAR CAMERE |        |        |        |        |
|--------|--------------|--------|--------|--------|--------|
|        | 1            | 2      | 3      | 4      | 5      |
| PARTER | 18.000       | 33.000 | 41.000 | 49.000 | 54.000 |
| ETAJ 1 | 20.000       | 35.000 | 43.000 | 51.000 | 56.000 |
| ETAJ 2 | 19.000       | 34.800 | 42.800 | 50.800 | 55.800 |
| ETAJ 3 | 19.000       | 34.800 | 42.800 | 50.800 | 55.800 |
| ETAJ 4 | 19.000       | 34.800 | 42.800 | 50.800 | 55.800 |
| ETAJ 5 | 19.000       | 34.800 | 42.800 | 50.800 | 55.800 |
| ETAJ 6 | 18.500       | 34.600 | 42.600 | 50.600 | 55.600 |
| ETAJ 7 | 18.500       | 34.600 | 42.600 | 50.600 | 55.600 |
| ETAJ 8 | 18.000       | 34.100 | 42.100 | 50.100 | 55.100 |
| ETAJ 9 | 15.000       | 34.000 | 42.000 | 50.000 | 55.000 |

**BLOCURI puse in functiune dupa 2000 si CONFORT SPORT**

| zona A | NUMAR CAMERE |        |        |        |        |
|--------|--------------|--------|--------|--------|--------|
|        | 1            | 2      | 3      | 4      | 5      |
| PARTER | 25.000       | 40.000 | 48.000 | 56.000 | 61.000 |
| ETAJ 1 | 27.000       | 42.000 | 50.000 | 58.000 | 63.000 |
| ETAJ 2 | 26.000       | 41.800 | 49.800 | 57.800 | 62.800 |
| ETAJ 3 | 26.000       | 41.800 | 49.800 | 57.800 | 62.800 |
| ETAJ 4 | 26.000       | 41.800 | 49.800 | 57.800 | 62.800 |
| ETAJ 5 | 26.000       | 41.800 | 49.800 | 57.800 | 62.800 |
| ETAJ 6 | 25.500       | 41.600 | 49.600 | 57.600 | 62.600 |
| ETAJ 7 | 25.500       | 41.600 | 49.600 | 57.600 | 62.600 |
| ETAJ 8 | 25.000       | 41.100 | 49.100 | 57.100 | 62.100 |
| ETAJ 9 | 22.000       | 41.000 | 49.000 | 57.000 | 62.000 |

**LOCUINTE in CAMINE DE NEFAMILISTI sau BLOCURI DE GARSONIERE**

|        | GRUP SANITAR COMUN |             | GRUP SANITAR INDIVIDUAL |             |
|--------|--------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|        | Su. < 15 mp        | Su. > 15 mp | Su. < 15 mp             | Su. > 15 mp |
| PARTER | 3.920              | 4.900       | 5.880                   | 7.840       |
| ETAJ 1 | 6.100              | 5.200       | 6.240                   | 8.320       |
| ETAJ 2 | 4.120              | 5.150       | 6.180                   | 8.240       |
| ETAJ 3 | 4.000              | 5.000       | 6.000                   | 8.000       |
| ETAJ 4 | 3.800              | 4.750       | 5.700                   | 7.600       |

|        | GRUP SANITAR COMUN |             | GRUP SANITAR INDIVIDUAL |             |
|--------|--------------------|-------------|-------------------------|-------------|
|        | Su. < 15 mp        | Su. > 15 mp | Su. < 15 mp             | Su. > 15 mp |
| PARTER | 3.880              | 4.850       | 5.820                   | 7.760       |
| ETAJ 1 | 4.200              | 5.250       | 6.300                   | 8.400       |
| ETAJ 2 | 4.200              | 5.250       | 6.300                   | 8.400       |
| ETAJ 3 | 4.120              | 5.150       | 6.180                   | 8.240       |
| ETAJ 4 | 4.080              | 5.100       | 6.120                   | 8.160       |
| ETAJ 5 | 4.000              | 5.000       | 6.000                   | 8.000       |
| ETAJ 6 | 4.000              | 5.000       | 6.000                   | 8.000       |
| ETAJ 7 | 3.920              | 4.900       | 5.880                   | 7.840       |
| ETAJ 8 | 3.920              | 4.900       | 5.880                   | 7.840       |
| ETAJ 9 | 3.680              | 4.600       | 5.520                   | 7.360       |

In aceasta categorie vor fi incluse si blocurile a caror apartamente au un grad de confort scazut, au o suprafata utila mult limita de calcul al apartamentelor de confort II, ( sub 80% ), au o cota foarte scazuta pe piata imobiliara, nu sunt acceptate ca obiect al unei tranzactii prin acordare de credit ipotecar de nici una din bancile comerciale locale.



**LOCUINTE la MANSARDA BLOCURILOR DE LOCUINTE**

| zona A   | NUMAR CAMERE |        |        |        |   |
|----------|--------------|--------|--------|--------|---|
|          | 1            | 2      | 3      | 4      | 5 |
| MANSARDA | 16.500       | 23.100 | 27.500 | 31.900 | - |

| zona B   | NUMAR CAMERE |        |        |        |   |
|----------|--------------|--------|--------|--------|---|
|          | 1            | 2      | 3      | 4      | 5 |
| MANSARDA | 15.000       | 21.000 | 25.000 | 29.000 | - |

| zona C   | NUMAR CAMERE |        |        |        |   |
|----------|--------------|--------|--------|--------|---|
|          | 1            | 2      | 3      | 4      | 5 |
| MANSARDA | 13.500       | 18.900 | 22.500 | 26.100 | - |

**MUNICIPIUL GALATI**

**LOCUINTE INDIVIDUALE**

Constructii cu pereti din PAIANTA

| ZONE URBANISTICE DE GRAD |    |    |        |
|--------------------------|----|----|--------|
| A                        | B  | C  | D      |
|                          |    |    | EUR/mp |
| 70                       | 60 | 40 | 20     |

Constructii cu structura si pereti din LEMN

| ZONE URBANISTICE DE GRAD |    |    |        |
|--------------------------|----|----|--------|
| A                        | B  | C  | D      |
|                          |    |    | EUR/mp |
| 80                       | 60 | 40 | 25     |

Constructii cu pereti din ZIDARIE - regim inaltime PARTER

| ZONE URBANISTICE DE GRAD |    |    |        |
|--------------------------|----|----|--------|
| A                        | B  | C  | D      |
|                          |    |    | EUR/mp |
| 100                      | 80 | 50 | 30     |

Constr. cu structura beton armat si zidarie - regim inaltime P+1E si mai multe

Constructii realizate inainte de 1990

| ZONE URBANISTICE DE GRAD |     |    |        |
|--------------------------|-----|----|--------|
| A                        | B   | C  | D      |
|                          |     |    | EUR/mp |
| 180                      | 120 | 80 | 50     |

Constructii realizate intre 1990 si 2000

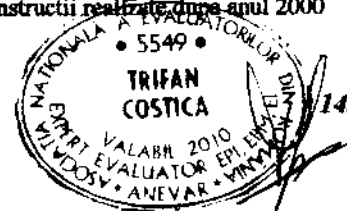
| ZONE URBANISTICE DE GRAD |     |    |        |
|--------------------------|-----|----|--------|
|                          |     |    | EUR/mp |
| 200                      | 120 | 80 | 50     |

Constructii realizate dupa anul 2000

| ZONE URBANISTICE DE GRAD |     |     |        |
|--------------------------|-----|-----|--------|
|                          |     |     | EUR/mp |
| 300                      | 200 | 150 | 100    |

NOTA: \* Suprafata ce se va lua in calculul valorii unei constructii, la constructiile realizate in regim de inaltime parter este suprafata ocupata la sol din documentatia cadastrala, iar pentru constructiile P + 1E si mai multe, suprafata de calcul este suprafata ocupata la sol inmultita cu numarul de nivele sau suma suprafetelor desfasurate mentionate in anexele de la documentatia cadastrala (foaie de avere):

\* Pentru locuintele din zona "Arcasilor" se vor utiliza preturi corespunzatoare zonei B - Constructii realizate dupa anul 2000



**ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate;magazii**

|   |   | ZONE URBANISTICE DE GRAD |       |       |        |
|---|---|--------------------------|-------|-------|--------|
|   |   | A                        | B     | C     | D      |
| 1 | Constructii cu pereti paianta, inv. tabla         |                          |       |       | EUR/mp |
|   |   | 40,00                    | 30,00 | 15,00 | 10,00  |
| 2 | Constr. pereti din zidarie, inv tabla             |                          |       |       | EUR/mp |
|   |   | 60                       | 40    | 30    | 15     |
| 3 | Constr. cu structura metal pereti si inv tabla    |                          |       |       | EUR/mp |
|   |   | 60                       | 40    | 30    | 15     |
| 4 | Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv tabla |                          |       |       | EUR/mp |
|   |   | 40                       | 30    | 20    | 10     |

**TERENURI INTRAVILANE**  
**Curti - constructii**

| ZONE URBANISTICE DE GRAD |       |       |       |
|--------------------------|-------|-------|-------|
| A                        | B     | C     | D     |
| EURO/MP                  |       |       |       |
| 100,00                   | 80,00 | 30,00 | 18,00 |

**NOTA: Zona strada Arcasilor se va considera O VALOARE DE 40 EURO/mp;;**

**Terenuri agricole**

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |       |        |        |
|----------------------------|-------|--------|--------|
| arabil                     | vie   | livada | pasune |
| EUR/HA                     |       |        |        |
| 3.500                      | 4.500 | 4.500  | 2.000  |

**TERENURI EXTRAVILANE**  
**Terenuri agricole**

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |       |        |        |
|----------------------------|-------|--------|--------|
| arabil                     | vie   | livada | pasune |
| EUR/HA                     |       |        |        |
| 2.500                      | 3.000 | 3.000  | 1.500  |

**SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC**

| ZONE URBANISTICE DE GRAD |     |    |        |
|--------------------------|-----|----|--------|
| A                        | B   | C  | D      |
|                          |     |    | EUR/mp |
| 180                      | 100 | 60 | 30     |

**SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE**

|   |   | ZONE URBANISTICE DE GRAD |     |     |        |
|---|---|--------------------------|-----|-----|--------|
|   |   | A                        | B   | C   | D      |
| 1 | Constr. pereti din zidarie, inv terasa                          |                          |     |     | EUR/mp |
|   |   | 260                      | 240 | 190 | 140    |
| 2 | Constr. cu structura aluminis si geamuri termopan, inv. tabla   |                          |     |     | EUR/mp |
|   |   | 300                      | 250 | 200 | 170    |
| 3 | Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv tabla (chiosc) |                          |     |     | EUR/mp |
|   |   | 100                      | 70  |     | 30     |



## HALE INDUSTRIALE

Hale construite înainte de anul 1990

|   |                                  | ZONE URBANISTICE DE GRAD |     |    |        |
|---|----------------------------------|--------------------------|-----|----|--------|
|   |                                  | A                        | B   | C  | D      |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                          |     |    | EUR/mp |
|   |                                  | -                        | 100 | 70 | 40     |

|   |                               |   |     |    |        |
|---|-------------------------------|---|-----|----|--------|
| 2 | Constr. cu structura metalica |   |     |    | EUR/mp |
|   |                               | - | 100 | 70 | 40     |

Hale construite dupa anul 1990

|   |                                  | ZONE URBANISTICE DE GRAD |     |     |        |
|---|----------------------------------|--------------------------|-----|-----|--------|
|   |                                  | A                        | B   | C   | D      |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                          |     |     | EUR/mp |
|   |                                  | -                        | 200 | 100 | 50     |

|   |                               |   |     |     |        |
|---|-------------------------------|---|-----|-----|--------|
| 2 | Constr. cu structura metalica |   |     |     | EUR/mp |
|   |                               | - | 200 | 100 | 50     |

## DEPOZITE; MAGAZII; ANEXE

|   |                                     | ZONE URBANISTICE DE GRAD |    |    |        |
|---|-------------------------------------|--------------------------|----|----|--------|
|   |                                     | A                        | B  | C  | D      |
| 1 | Constr. cu Structura beton si metal |                          |    |    | EUR/mp |
|   |                                     | -                        | 70 | 50 | 30     |

|   |                           |   |    |    |        |
|---|---------------------------|---|----|----|--------|
| 2 | Constr. cu structura lemn |   |    |    | EUR/mp |
|   |                           | - | 50 | 30 | 10     |

## COMUNE DIN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI GALATI - inclusiv cele limitrofe

**BLOCURI CONSTRUITE INAINTE DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4**

### GRAD CONFORT I.

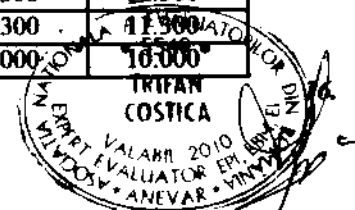
|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |
|--------|--------------|-------|-------|-------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     |
| PARTER | 2.000        | 5.000 | 7.000 | 9.000 |
| ETAJ 1 | 2.500        | 5.500 | 7.500 | 9.500 |
| ETAJ 2 | 2.300        | 5.300 | 7.300 | 9.300 |
| ETAJ 3 | 2.300        | 5.300 | 7.300 | 9.300 |
| ETAJ 4 | 1.000        | 4.000 | 6.000 | 8.000 |

### GRAD CONFORT II.

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |
|--------|--------------|-------|-------|-------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     |
| PARTER | 1.000        | 3.000 | 5.000 | 7.000 |
| ETAJ 1 | 1.500        | 3.500 | 5.500 | 7.500 |
| ETAJ 2 | 1.300        | 3.300 | 5.300 | 7.300 |
| ETAJ 3 | 1.300        | 3.300 | 5.300 | 7.300 |
| ETAJ 4 | -            | 2.000 | 4.000 | 6.000 |

**BLOCURI CONSTRUITE DUPA DATA DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |        |        |
|--------|--------------|-------|-------|--------|--------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4      | 5      |
| PARTER | 2.000        | 6.000 | 8.000 | 10.000 | 11.000 |
| ETAJ 1 | 2.500        | 6.500 | 8.500 | 10.500 | 11.500 |
| ETAJ 2 | 2.300        | 6.300 | 8.300 | 10.300 | 11.300 |
| ETAJ 3 | 2.300        | 6.300 | 8.300 | 10.300 | 11.300 |
| ETAJ 4 | 1.000        | 5.000 | 7.000 | 9.000  | 10.000 |





**LOCUINTE INDIVIDUALE**

**Constructii cu pereti din PALANTA**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 25               | 15      | 10         |        |

**Constructii cu structura si pereti din LEMN**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 30               | 20      | 10         |        |

**Constructii cu pereti din ZIDARIE**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 100              | 80      | 40         |        |

**Constr. cu structura beton armat si zidarie - regim inaltime P+1E si mai multe**

**Constructii realizate inainte de ANUL 2000**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 100              | 80      | 40         |        |

**Constructii realizate dupa ANUL 2000**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 180              | 120     | 80         |        |

**ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate; magazii**

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constructii cu pereti palanta, inv. tabla          | 20               | 10      | 5          |        |
| 2 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba          | 60               | 45      | 20         |        |
| 3 | Constr. cu structura metal pereti si inv. tabla    | 45               | 35      | 20         |        |
| 4 | Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv. tabla | 25               | 20      | 15         |        |

**TERENURI; CURTI-CONSTRUCTII INTRAVILANE**

comuna VANATORI + SENDRENI

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 25,00            | 15,00   | 10,00      |        |



## comuna TULUCESTI + SMARDAN

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 20,00            | 12,00   | 5,00       |        |

**TERENURI AGRICOLE INTRAVILANE**

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |       |        |        | EUR/HA |
|----------------------------|-------|--------|--------|--------|
| arabil                     | vie   | livada | pasune |        |
| 1.500                      | 1.800 | 1.800  | 800    |        |

**TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE**

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |       |        |        | EUR/HA |
|----------------------------|-------|--------|--------|--------|
| arabil                     | vie   | livada | pasune |        |
| 1.000                      | 1.500 | 1.500  | 550    |        |
| 700                        | 700   | 700    | 300    |        |

CU acces la drum asfaltat

FARA acces la drum asfaltat

**SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 100              | 80      | 50         |        |

**SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE**

| ZONE URBANISTICE |   |            |     | EUR/mp |  |
|------------------|---|------------|-----|--------|--|
| centrala         | mediana   | periferica |     |        |  |
| 1                | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba                               | 150        | 120 | 80     |  |
| 2                | Constr. cu struct metal, tampl aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla | 160        | 100 | 50     |  |
| 3                | Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv. tabla (chiosc)        | 80         | 60  | 30     |  |

**HALE INDUSTRIALE**

| ZONE URBANISTICE |                                  |            |    | EUR/mp |  |
|------------------|----------------------------------|------------|----|--------|--|
| centrala         | mediana                          | periferica |    |        |  |
| 1                | Constr. cu Structura beton armat | 80         | 60 | 40     |  |
| 2                | Constr. cu structura metalica    | 90         | 70 | 50     |  |

**MAGAZII; DEPOZITE**

| ZONE URBANISTICE |                                     |            |    | EUR/mp |  |
|------------------|-------------------------------------|------------|----|--------|--|
| centrala         | mediana                             | periferica |    |        |  |
| 1                | Constr. cu Structura beton si metal | 60         | 50 | 40     |  |
| 2                | Constr. cu structura lemn           | 40         | 30 | 20     |  |



**COMUNE aflate in CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI GALATI**

**LOCUINTE INDIVIDUALE**

**Constructii cu pereti din PAIANTA**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 20               | 10      | 5          |        |

**Constructii cu pereti din ZIDARIE**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 60               | 40      | 25         |        |

**Constr. cu structura beton armat si zidarie - regim inaltime P+1E si mai multe**

**Constructii realizate inainte de ANUL 2000**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 80               | 70      | 40         |        |

**Constructii realizate dupa ANUL 2000**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 120              | 70      | 50         |        |

**ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate; magazii**

| ZONE URBANISTICE                                     |         |            | EUR/mp |  |
|--|---------|------------|--------|--|
| centrala   | mediana | periferica |        |  |
| 1 Constructii cu pereti paianta, inv. tabla          | 15      | 8          | 4      |  |
| 2 Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba          | 40      | 35         | 30     |  |
| 3 Constr. cu structura metal pereti si inv. tabla    | 35      | 30         | 25     |  |
| 4 Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv. tabla | 20      | 15         | 10     |  |

**TERENURI INTRAVILANE: CURTI-CONSTRUCTII**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 8,00             | 5,00    | 3,00       |        |

**TERENURI AGRICOLE INTRAVILANE**

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |       |        |        |
|----------------------------|-------|--------|--------|
| arabil                     | vie   | livada | pasune |
| 1.400                      | 1.500 | 1.500  | 800    |

**TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE**

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |     |        |        |
|----------------------------|-----|--------|--------|
| arabil                     | vie | livada | pasune |
| 700                        | 750 | 750    | 400    |

TRIFAN COSTICA  
VALABIL 2010  
EVALUATOR IMOBILIAR  
ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR

**SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 100              | 80      | 50         |        |

**SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE**

| ZONE URBANISTICE                            |         |            | EUR/mp |
|---|---------|------------|--------|
| centrala                                    | mediana | periferica |        |
| 1 Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba |         |            |        |
| 120   | 100     | 80         |        |

| ZONE URBANISTICE  |         |            | EUR/mp |
|---|---------|------------|--------|
| centrala  | mediana | periferica |        |
| 2 Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla |         |            |        |
| 100   | 80      | 60         |        |

| ZONE URBANISTICE   |         |            | EUR/mp |
|--|---------|------------|--------|
| centrala   | mediana | periferica |        |
| 3 Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv. tabla (chiosc) |         |            |        |
| 50   | 30      | 20         |        |

**HALE INDUSTRIALE**

| ZONE URBANISTICE                   |         |            | EUR/mp |
|------------------------------------|---------|------------|--------|
| centrala                           | mediana | periferica |        |
| 1 Constr. cu Structura beton armat |         |            |        |
| 60                                 | 50      | 40         |        |

| ZONE URBANISTICE                |         |            | EUR/mp |
|---------------------------------|---------|------------|--------|
| centrala                        | mediana | periferica |        |
| 2 Constr. cu structura metalica |         |            |        |
| 65                              | 55      | 40         |        |

**MAGAZII; DEPOZITE; ANEXE**

| ZONE URBANISTICE                      |         |            | EUR/mp |
|---------------------------------------|---------|------------|--------|
| centrala                              | mediana | periferica |        |
| 1 Constr. cu Structura beton si metal |         |            |        |
| 30                                    | 20      | 10         |        |

| ZONE URBANISTICE            |         |            | EUR/mp |
|-----------------------------|---------|------------|--------|
| centrala                    | mediana | periferica |        |
| 2 Constr. cu structura lemn |         |            |        |
| 15                          | 10      | 8          |        |

**NOTA:** - Suprafata ce se va lua in calculul valorii unei constructii, la constructiile realizate in regim de inaltime parter este suprafata ocupata la sol din documentatia cadastrala, iar pentru constructiile P + 1E si mai multe, suprafata de calcul este suprafata ocupata la sol inmultita cu numarul de nivele sau suma suprafetelor desfasurate mentionate in anexele de la documentatia cadastrala (foaie de avere):

- Pentru apartamentele, construite dupa 1977, care au suprafetele utile sub suprafata utila de referinta a apartamentelor de confort II, valoarea estimata in raport se va diminua cu 35%
- Pentru apartamentele situate in mediu rural, care nu dispun de utilitati, respectiv de racord la reseaua de apa si canalizare, nu sunt racordate la centrale termice, si nu dispun de sobe de teracota pentru incalzire, valoarea estimata in raport se va diminua cu 35%.
- Constructiile cu un grad avansat de uzura si care au mentionat in documentatia topografica pentru intabularea dreptului de proprietate mentiunea - autodemolabila -, vor fi luate in calcul cu o valoare de 30% din valoarea corespunzatoare zonei si tipului de constructie, prezentata in acest Raport
- Constructiile cu alta destinatie, decat in variantele descrise sau cu alta pozitie de amplasament vor fi identificate, descrise si evaluate, de un specialist autorizat, avand ca punct de referinta prezenta lucrare.
- Terenurile aflate in zone inundabile sau in alta conditie decat in prezenta lucrare vor trebui identificate, descrise si evaluate, in conditiile prezentei lucrari, de un evaluator autorizat.

intocmit  
ing. TRIFAN COSTICA



PFA TRIFAN

C. I. F. - 26111959

Nr. 104 din data 28.12. 2010

## RAPORT DE EVALUARE

**Obiectiv:** *Evaluarea bunurilor imobile existente - terenuri extravilane, si intravilane, constructii pe tipuri constructive si destinatii, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77 aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.06, situate in localitatile arondate judecatoriei LIESTI*

**Beneficiar:** *CAMERA NOTARILOR PUBLICI*  
*Galati, strada George Cosbuc, nr. 1, judetul Galati*

**Data evaluarii:** 28-Dec-2010

*Curs valutar de referinta la 08.01.2010;*

**Curs LEI/EUR:** 4,2878

**EVALUATOR**

Parafă

Firma

C. I. F.

Adresa evaluatorului



▪ **ing. TRIFAN COSTICA**-expert evaluator "imobiliare" "mobiliare" si "intreprinderi"

Nr. 5549 – valabilă 2010

PFA TRIFAN COSTICA

26111959 / 2009

▪ **Orasul:** Galati

▪ **Strada** Molidului nr. 7, bloc F, scara 1, etaj 2, apartament 10,

▪ **Telefon:** 0745309721; 0236-467700

▪ **Fax:**

▪ **E-mail:** costica\_trifan@yahoo.com

**Raportul a fost structurat după cum urmează :**

- (1) DATE GENERALE:
- (2) DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE
- (3) ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
- (4) EVALUARE BUNURI IMOBILIARE

**Referitor la aceasta lucrare si valoarea exprimata, menționez:**

**\* Prezenta lucrare a fost întocmita la solicitarea camerei Notarilor Publici Galati si are ca scop Evaluarea bunurilor imobiliare existente - terenuri extravilane si intravilane, constructii pe tipuri constructive si destinatii, în conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat în aplicarea art. 77 aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.06, în adresa Ministerului Transporturilor si Infrastructurii nr 3355/2010 înregistrata la Uniunea Nationala a Notarilor Publici sub nr. 3063/12.10.2010 în localitatile arondate Judecatoriei LIESTI;**

**\* Valoarea estimata este valabilă în condițiile economice, sociale, politice, fiscale și juridice existente la data evaluării; orice modificare a oricareia dintre aceste conditii poate duce la modificarea valorii de piata ;**

**\* Valoările estimate, în aceasta lucrare se referă la proprietati imobiliare EXISTENTE si nu în constructie, situate în perimetru judetului Galati;**

**\* Valoările declarate reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de impozitare a bunului si nu pret informativ de tranzactie a bunurilor imobiliare prezentate;**

**\* Valoările declarate NU reprezintă preturi informative de tranzactie, iar evaluatorul nu poate garanta obtinerea prin vanzare a unui pret identic cu valoarea estimata în acest raport,**

**\* Valoarea declarata reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de impozitare a bunului, în conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat în aplicarea art. 77 aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.06;**

**- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în**

**\* Valoarea nu include TVA .**

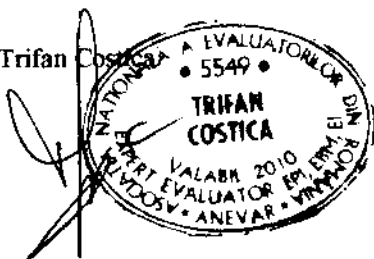
**\* Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natura, iar onorariul nu a fost stabilit în functie de valoarea evaluata.**

**Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).**

**Lucrarea prezentata este de uz intern a Camerei Notarilor Publici Galati, utilizarea în alt scop sau publicarea prezentei se poate face numai cu acordul ambelor parti, nu este o lucrare publica.**

Cu stimă,

Ing. Trifan Costica



## Capitolul 1. DATE GENERALE

**SCOPUL EVALUARII** Estimarea valorii bunurilor imobiliare - locuinte, (apartamente si case individuale), anexe gospodaresti, spatii comerciale, hale industriale, terenuri curti-constructii si agricole din localitatile situate in circumscripția Judecatoriei GALATI, in vederea stabilirii, lucrare intocmita, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77, aliniaz 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861 / 29.12.2006,

**Data de referinta a EVALUARII** 28.12.2010

**Curs de schimb BNR** 1 EURO -- 4,2878 LEI

Prezentare evaluator-expert:

Nume , prenume TRIFAN COSTICA  
Adresa: Galati, strada Molidului, nr. 7. bloc F. apart. 10;  
Profesie: Inginer constructor;  
Studii Absolvent al Institutului Politehnic Iasi, Facultatea de Constructii  
Acreditari Membru ANEVAR; acreditat ca expert evaluator imobiliar, mobilier si intreprinderi

## Capitolul 2. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

### 2.1. DEFINITII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuițare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Principiile de baza care stau la baza evaluării proprietatilor imobiliare sunt cererea și oferta, schimbarea, concurența, substitutia, proportii variabile, contributia, cea mai buna utilizare, conformitatea și anticiparea.

Valoarea estimata în aceasta lucrare este "valoarea justa" iar metoda utilizata este Costul de înlocuire net (CIN)

*Valoarea justa reprezinta suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontata la data evaluării, de bunavoie, între doua parti interesate, aflate în cunostinta de cauza, în cadrul unei tranzactii desfasurate în conditii obiective, când pretul este determinat în mod obiectiv.(IAS 16, par. 6)*

*Costul de înlocuire net (CIN) reprezinta costul curent de înlocuire a unui activ cu un alt activ modern echivalent, din care se scade cota aferenta uzurii fizice și a tuturor formelor relevante de depreciere și optimizare.*

### 2.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

a) Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

b) Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.



c) Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatile imobiliare evaluate, fie dreptul de proprietate asupra acestora și care nu sunt cunoscute de către evaluator.

d) Proprietatea nu a fost expertizată detaliat.

e) Evaluatorul detine informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte.

f) Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.

g) Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

### 2.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare sau utilizat date și informații în EURO, valoarea finală exprimată este în EURO, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către client.

### 2.5. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

### 2.6. CERTIFICARE

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.

2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.

4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.

5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta 2007.

6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

## Capitolul 3. BAZA DE EVALUARE; ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

|   |   |
|---|---|
| <b>REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL</b>                        |   |
| STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE – EDITIA A OPTA 2007 | § IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare<br>§ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață<br>§ IVS 3 – Raportarea evaluării<br>§ IVA 1 – Evaluarea pentru raportare financiară<br>§ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare |
| CADRU LEGAL   | § Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861 / 29.12.2006.  |





**3.1 Localitatile arondate circumscriptiei judecatoriei LIESTI sunt urmatoarele:**

comuna LIESTI  
 comuna Ivesti  
 comuna Barcea  
 comuna Umbraresti  
 comuna Costachi Negri  
 comuna Fundeni  
 comuna Grivita  
 comuna Namoloasa  
 comuna Piscu  
 comuna Tudor Vladimirescu  
 comuna Independenta

**3.2 Suprafetele utile de REFERINTA pentru apartamente sunt urmatoarele:**

**A. Blocuri de locuinte cu un grad de confort I**

| Nr. camere  |                    | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
|---|--------------------|----|----|----|----|----|
| <b>Blocuri de locuinte construite inainte de 01.01.1977</b>   |                    |    |    |    |    |    |
| <b>confort I</b>  | Supraf. Utila - mp | 30 | 50 | 65 | 80 |    |
| <b>confort II</b>   | Supraf. Utila - mp | 23 | 36 | 43 | 60 | -  |
| <b>Blocuri de locuinte construite dupa data de 01.01.1977</b> |                    |    |    |    |    |    |
| <b>confort I</b>  | Supraf. Utila - mp | 37 | 52 | 66 | 81 | 98 |

**B. Blocuri de locuinte cu un grad de confort II**

| Nr. camere         | 1  | 2  | 3  | 4  |
|--------------------|----|----|----|----|
| Supraf. Utila - mp | 26 | 40 | 54 | 60 |

astfel:

NOTA: Suprafetele utile , ca limita intre categoriile de confort I si II, sunt

- apartamentele cu una camera pana la suprafata de 23 mp, vor fi considerate de grad confort II.
- apartamentele cu doua camere pana la suprafata de 40 mp, vor fi considerate de grad confort II.
- apartamentele cu trei camere pana la suprafata de 52 mp, vor fi considerate de grad confort II.
- apartamentele cu patru camere pana la suprafata de 60 mp, vor fi considerate de grad confort II.

Suprafetele utile de calcul pentru apartamente sunt urmatoarele:

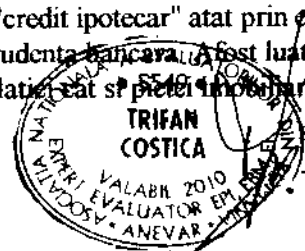
Nota: Regimul de inaltime de baza pentru blocurile existente in zona oras Tg. Bujor este P +4.  
 Pentru structuri cu un regim de inaltime diferit sa vor utiliza valorile estimate pentru structuri P+4 in conditiile prezentate in tabelul de mai jos.

| P+4    | P+3 | P+2 | P+1 |
|--------|-----|-----|-----|
| PARTER | P   | P   | P   |
| ETAJ 1 | E1  | E1  | E4  |
| ETAJ 2 | E2  | E4  |     |
| ETAJ 3 | E4  |     |     |
| ETAJ 4 |     |     |     |

Aceasta lucrare are la baza un studiu aprofundat de piata rezultat dintr-o analiza in timp a pietei imobiliare a municipiului si judetului Galati.

In analiza pietei imobiliare au fost luate in calcul date puse la dispozitie de agentiile imobiliare prin publicatiile din presa si site-urile acestora, de birourile notariale de pe raza judetului.

Deasemenea s-a avut in vedere si a evolutiei pe piata a produsului bancar "credit ipotecar" atat prin evolutia dobanzilor, a disponibilitatilor bancilor, a conditiilor noi de creditare impuse de prudenta bancara. A fost luat in calcul si influenta programului guvernamental "Prima casa " ata ca impact asupra populatiei ca si pietei imobiliare locale.



### 3.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.3.1. Aspecte economice:

Proprietatile evaluate sunt constructii civile , industriale si agricole si terenuri intravilane pentru constructii sau extravilane din categoria agricole sau plantatii viticole sau pomicole situate in perimetrul administrativ al judetului Galati

Judetul Galati este unul dintre judetele industrializate ale tarii, situat printre judetele din Romania cu putere economica importanta cu o contributie semnificativa la formarea productiei industriale si agricole a tarii si deasemenea sectorul de constructii civile si industriale este bine reprezentat.

La data evaluarii majoritatea intreprinderilor mari cu capital de stat, din judet, S.C.ARCELLOR MITTAL S.A Galati, S.C. DAMEN S.A.Galati, au fost privatizate, element pozitiv pentru ceea ce reprezinta atractivitatea patrimoniului privatizat si polarizarea resurselor financiare.

Localitatile importante ale judetului sunt municipiul Galati, resedinta de judet si unul din cele mai importante centre industriale ale tarii, municipiul Tecuci cu localitatile limitrofe, Matca, Draganesti, Munteni, recunoscute pentru productiile agricole legumicole importante, orasul Targu Bujor fost centru viticol, orasul Beresti si comune ca Liesti, Independenta, Ivesti, Umbraresti, Oancea cu posibilitati industriale si agricole importante. Deasemenea Judetul Galati este unul din judetele de frontiera si cu doua puncte de trecere, Oancea si Galati, spre Republica Moldova.

#### 3.3.2. Identificarea pietii si evolutia pietii proprietatii imobiliare rezidentiale

*Piata imobiliară reprezintă interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă dreptul de proprietate contra altor bunuri, de regula bani. Aceasta piață se definește pe baza titlului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investițiilor si chiriilor tipice.*

In cazul proprietatilor de evaluat, tinand cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, acestea se incadreaza in categoria proprietatilor civili industriale si agricole,

Judetul Galati, este situat la extremitatea est-centrală a României, la confluența Dunării cu râurile Siret și Prut, județul Galați are o suprafață de 4.466 km<sup>2</sup>, ceea ce reprezintă 1,9 % din suprafața țării. Județul include patru localități urbane (municipiile Galați și Tecuci și orașele Tg. Bujor și Berești) și 56 comune cuprinzând 180 sate. Zonă de confluență între Platoul Covurlui la nord (50% din suprafața județului), câmpiile Tecuci și Covurlui (34%) și lunca Siretului inferior și a Prutului la sud (16%), județul Galati reprezintă o structură unitară din punct de vedere fizico-geografic. Principalele cursuri de apă sunt Dunărea, Prutul și Siretul, principalele lacuri sunt Lacul Brateș (de luncă) 21 kmp și Lacul Tălăbasca (de luncă). Altitudinea maximă este atinsă în Dealurile Fălciului: 274 m. Clima - teritoriul județului Galați aparține în totalitate sectorului de climă continentală (partea sudică și centrală însumând mai bine de 90% din suprafață, se încadrează în ținutul de climă de câmpie, iar extremitatea nordică reprezentând 10% din teritoriu, în ținutul cu climă de dealuri). În ambele ținuturi climatice, verile sunt foarte calde și uscate, iar iernile geroase, marcate de viscole puternice, dar și de întreruperi frecvente provocate de advecțiile de aer cald și umed din S și SV care determină intervale de încălzire și de topire a stratului de zăpadă. Pe fundalul climatic general, luncile Siretului, Prutului și Dunării introduc în valorile și regimul principalelor elemente meteorologice, modificări care conduc la crearea unui topoclimat specific de luncă, mai umed și mai răcoros vara și mai umed și mai puțin rece iarna. Circulația generală a atmosferei are ca trăsături principale frecvența relativ mare a advecțiilor lente de aer temperat-oceanic din V și NV (mai ales în semestrul cald), frecvența de asemenea mare a advecțiilor de aer temperat-continental din NE și E (mai ales în anotimpul rece), precum și advecțiile mai puțin frecvente de aer arctic din N și aer tropical maritim din SV și S. Relieful - prin poziția sa la exteriorul arcului carpatic, județul Galați ocupă zona de întrepătrundere a marginilor provinciilor fizico-geografice est-europeană, sud-europeană și în parte, central-europeană, ceea ce se reflectă fidel atât în condițiile climaterice în învelișul vegetal și de soluri, cât și în structura geologică a reliefului. Acestea din urmă oferă o privescătoare cu înălțimi domolite, cuprinse între 310 m în nord și 5 -10 m la sud. Teritoriul



judetului Galați în sine prezintă un relief tabular cu o fragmentare mai accentuată în nord și mai slabă în sud, distingându-se după altitudine, poziție și particularități de relief, cinci unități geomorfologice: Podișul Covurluiului, Câmpia Tecuciului, Câmpia Covurluiului, Lunca Siretului Inferior și Lunca Prutului de Jos. Formațiunile geologice vechi sunt prea puțin importante din punct de vedere al resurselor minerale. Au fost identificate și se exploatează hidrocarburi - țitei și gaze naturale în zonele Schela - Independența, Munteni - Berheci și Brateș. Formațiunile geologice tinere și în special cuaternare, constituite din argile comune, nisipuri, pietrișuri - exploatare la Galați, Tecuci, Braniștea și din albia minoră a râului Prut, au deosebită importanță pentru industria materialelor de construcții. Rezervații și monumente ale naturii Principala rezervație naturală din județul Galați este localizată pe nisipurile din câmpia Tecuciului și anume la sud de localitatea Liești, în jurul satului Hanu Conachi, pe o fâșie de circa 4 km lungime și 0,5 - 1 km lățime având o suprafață de circa 84 ha și care se continuă până în lunca Siretului. La câțiva kilometri de Municipiul Galați se află rezervația paleontologică de la Barboși (Tirighina) cu o suprafață de circa 1 ha, cuprinzând fosile de moluște din faza Euxinului vechi (cu aproximativ 400000 ani în urmă). De asemenea, nu departe de Galați, și anume la nord de oraș, dar pe valea Prutului, pe teritoriul comunei Tulucești, în locul numit Râpa Bălaia, se află cea de-a doua rezervație paleontologică. A treia rezervație paleontologică se află lângă orașul Tecuci, pe șoseaua Tecuci-Valea Mărului-Pechea-Galați, cu o suprafață de 1,5 ha. Rezervația se află pe terasa inferioară a Bârladului, la punctul numit "La Rateș", adică acolo unde a fost cândva un han. În partea de răsărit a județului, pe teritoriul comunei Băneasa, între localitățile Băneasa și Roșcani, se află Pădurea Băneasa, în care, pe lângă pădurea în sine este ocrotit și bujorul sălbatic, pe seama căruia s-au creat legende și o mare serbare populară care are loc în fiecare an. Se spune că bujorii ar fi apărut din sângele moldovenilor căzuți în lupta de la Roșcani, de la 1574, când armata lui Ioan Vodă cel Viteaz a fost învinsă de turci datorită lipsei de apă. Și în pădurea de la Hanu Conachi se desfășoară în fiecare an, sărbătoarea salcâmului. Aceste două rezervații constituie nu numai obiective științifice, dar și atracții permanente pentru turiști.

La 1 iulie 2003, populația județului îngloba 622.936 de locuitori, ceea ce reprezintă 2,8% din totalul populației României (al nouălea județ al țării), din care 309.018 barbati și 313.918 femei, 355251 locuind în mediul urban și 267.685 în mediul rural. Având 139.5 locuitori/km<sup>2</sup>, județul Galați ocupă locul al treilea ca densitate a populației. Capitala județului, municipiul Galați al cincilea mare oraș din România cu o populație de 300.211 este cel mai mare port al Dunării maritime, situat la 80 de mile de Marea Neagră și la aproximativ 250 km de București și de orașele Iași, Ploiești, Constanța, Chișinău (Republica Moldova) și Odessa (Ucraina). Condițiile naturale ale teritoriului județului Galați poartă în peisaj amprenta unor influențe datorate acelor entități geografice europene care se interferează pe pământul României.

### 3.3.3. Analiza cererii

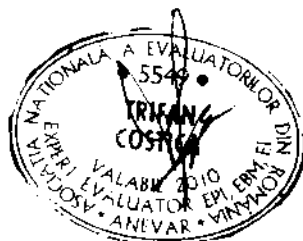
*Cererea reflectă, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor.*

Procesul de privatizare și restructurare a marilor întreprinderi industriale, comerciale și agricole au oferit numeroase oportunități investitorilor autohtoni și străini de menținere și largire a pieței imobiliare. Zona Libera Galați, înființată în anul 1993, amplasată pe malul Dunării, la sud-est de municipiul Galați constituie un argument în plus pentru atragerea de posibili investitori în această zonă prin facilitățile fiscale pe care le oferă.

Potentialul de dezvoltare a sectorului agroindustrial în zonă, este ridicat și în anii 2007 și parțial 2008 cererea de terenuri pentru astfel de construcții a crescut constant. În aceste condiții categoria de populație care manifestă un interes mai larg pentru locuințele rezidențiale sunt întreprinzătorii particulari, care au reușit în afaceri și doresc să-și construiască locuințe noi, dar din ce în ce mai puțini, iar pentru locuințele de tip apartament, tinerii cu locuri de muncă oarecum sigure la această dată și care încearcă obținerea unei locuințe prin programul "Prima casă" inițiat de Guvernul României prin HGU 60/2009.

În celelalte localități posibilități de câștig sunt mult reduse cu excepția localităților cu activități de producție legumicolă

Tendința actuală a pieței imobiliare este de scădere a numărului de tranzacții, și așa scăzut, pe fondul situației economice existente în România la ora actuală, care a micșorat posibilitățile populației cu venituri peste medie care pot face economii, pe care să le folosească cu destinația de plasament imobiliar.



În anul 2008 piața imobiliară și-a intensificat activitatea, în primele trei luni ale anului a rămas relativ constantă, iar în perioada următoare piața imobiliară din Galați a fost dinamică, cererea pentru locuințe fiind în creștere. În anul 2009 s-a constatat o stagnare a tranzacțiilor pe piața imobiliară datorită crizei economice ce a afectat și firmele județului Galați și a blocării aproape în totalitate a creditului ipotecar de către condițiile impuse de piața bancară. Anul 2010 a fost și mai puternic marcat de criza economică.

#### 3.3.4. Analiza ofertei

*Oferta se referă la disponibilitatea schimbului de proprietate imobiliară.*

Având în vedere scopul acestei lucrări, au fost luate în considerare proprietăți imobiliare comparabile din punct de vedere al destinației și al localizării, iar pentru studiul ofertei competitive au fost analizați diverși factori, cum ar fi: volumul clădirilor nou construite, renovate, modernizate, costurile de construire și renovare, modernizare, disponibilitatea și prețurile terenurilor libere și accesul la finanțare.

Interesul firmelor de construcții sau al altor societăți ce ar putea lansa o ofertă competitivă pe piața a scăzut în ultima perioadă deoarece întâmpină dificultăți de finanțare. Există firme de construcții care scot la vânzare apartamente sau vile nou construite în zone rezidențiale scumpe sau în zone unde se prevede extinderea ulterioară a orașului. Proiectarea, execuția și dotările sunt la un standard foarte ridicat iar prețurile sunt corespunzătoare.

#### 3.3.5. Echilibru

Activitatea unei piețe imobiliare este ciclică. La fel ca și ciclul unei afaceri ciclul piețelor imobiliare este caracterizat prin perioade de expansiune, avânt, contracție și recesiune.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ constantă și prețul se schimbă în funcție de cerere, ceea ce înseamnă că piața municipiului Galați este o piață a vânzătorului caracterizată printr-o cerere în creștere, o insuficiență a ofertei și o creștere a prețurilor.

Situația actuală este provocată atât de nivelul ridicat al dobânzilor și de accesul dificil la finanțare, dar și de așteptările persoanelor care dispun de lichidități ca prețul locuințelor să scadă.

Astfel se face ca majoritatea tranzacțiilor din această perioadă au loc cu o pondere ridicată de cash, ceea ce permite cumpărătorilor și o poziție mai puternică de negociere a prețului cu dezvoltatorii.

Pe termen lung, teoretic, cererea și oferta de proprietăți imobiliare ar trebui să tindă spre un echilibru, dar numai în condițiile unei redresări economice a firmelor galatene.

#### 3.3.6. Previziuni

La ora actuală există un număr foarte mare de proiecte imobiliare în curs de finalizare dar și un număr mare de proiecte blocate din cauza lipsei de lichidități pe fondul actualei crize economice. Având în vedere că numeroși detinatori de imobile achiziționate prin credite ipotecare se vor confrunța cu probleme în achitarea obligațiilor de plată vor exista oportunități de achiziționare de imobile la prețuri ușor reduse (proprietarii aflându-se sub presiunea timpului).

Targurile imobiliare lansate la început de an vin cu înlesniri în ceea ce privește prețul și modalitatea de plată, oferind facilități și bonusuri. Prețurile nu coboară însă, hotărât.

Ansamblurile vandute acum au fost demarate când euro era la 3,5-3,6 lei iar prețurile materialelor și terenurilor erau mai mari. Această situație are efecte similare celei generate de angajarea creditelor bancare cu anuități la nivelul cursului valutar.

Dinamica creditului ipotecar a determinat reducerea substanțială a cererii pe piața materialelor de construcții, fierul și cărămizile fiind cu 20-30% mai ieftine decât în urmă cu un an. Cheltuielile cu forța de muncă tind să se reducă, la rândul lor. Speculatorii imobiliari au înțeles că nu mai au cui să vândă și au redus prețul terenurilor.

Consider că un preț corect pentru cumpărător va putea fi oferit de dezvoltatorii care demarează abia acum un proiect rezidențial, și care achiziționează terenul și materialele de construcții sensibil mai ieftin. Prețurile ar putea scădea sub 800 euro/mp construit pe finalul anului. Numărul apartamentelor noi oferite la acest preț nu va fi foarte mare, din cauza reducerii parghiei creditului bancar și a cererii solvabile însă va genera un echilibru între cerere și oferta pe piața imobiliară. La un moment dat, o parte din investitorii care au construit anul trecut cu credit bancar în spate vor trebui să vândă foarte ieftin pentru a evita falimentul, chiar la costurile de execuție cu un profit minim. Timpul este aliatul principal al cumpărătorului acum, și inamicul declarat al vânzătorului.



## Comuna LIESTI

BLOCURI CONSTRUIE INAINTE DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4

## GRAD CONFORT I.

|        | NUMAR CAMERE |       |        |        |   |
|--------|--------------|-------|--------|--------|---|
|        | 1            | 2     | 3      | 4      | 5 |
| PARTER | 4.000        | 8.000 | 10.000 | 12.000 | - |
| ETAJ 1 | 4.500        | 8.500 | 10.500 | 12.500 | - |
| ETAJ 2 | 4.300        | 8.300 | 10.300 | 12.300 | - |
| ETAJ 3 | 4.300        | 8.300 | 10.300 | 12.300 | - |
| ETAJ 4 | 3.200        | 7.200 | 9.200  | 11.200 | - |

## GRAD CONFORT II.

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |   |
|--------|--------------|-------|-------|-------|---|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     | 5 |
| PARTER | 2.000        | 4.000 | 5.500 | 7.000 | - |
| ETAJ 1 | 2.500        | 4.500 | 6.000 | 7.500 | - |
| ETAJ 2 | 2.300        | 4.300 | 5.800 | 7.300 | - |
| ETAJ 3 | 2.300        | 4.300 | 5.800 | 7.300 | - |
| ETAJ 4 | 1.200        | 3.200 | 4.700 | 6.200 | - |

BLOCURI CONSTRUIE DUPA DATA DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4

## GRAD CONFORT 1.

|        | NUMAR CAMERE |       |        |        |        |
|--------|--------------|-------|--------|--------|--------|
|        | 1            | 2     | 3      | 4      | 5      |
| PARTER | 5.000        | 9.000 | 11.000 | 13.000 | 15.000 |
| ETAJ 1 | 5.500        | 9.500 | 11.500 | 13.500 | 15.500 |
| ETAJ 2 | 5.300        | 9.300 | 11.300 | 13.300 | 15.300 |
| ETAJ 3 | 5.300        | 9.300 | 11.300 | 13.300 | 15.300 |
| ETAJ 4 | 4.200        | 8.200 | 10.200 | 12.200 | 14.200 |

## Comune IVESTI; INDEPENDENTA; BARCEA; TUDOR VLADIMIRESCU

BLOCURI CONSTRUIE INAINTE DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4

## GRAD CONFORT I.

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |   |
|--------|--------------|-------|-------|-------|---|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     | 5 |
| PARTER | 2.000        | 5.000 | 6.000 | 7.000 | - |
| ETAJ 1 | 2.500        | 5.500 | 6.500 | 7.500 | - |
| ETAJ 2 | 2.300        | 5.300 | 6.300 | 7.300 | - |
| ETAJ 3 | 2.300        | 5.300 | 6.300 | 7.300 | - |
| ETAJ 4 | 1.200        | 4.200 | 5.200 | 6.200 | - |

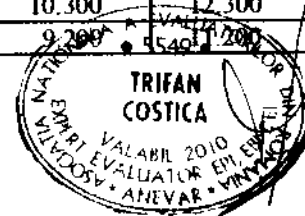
## GRAD CONFORT II.

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |   |
|--------|--------------|-------|-------|-------|---|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     | 5 |
| PARTER | 1.500        | 3.500 | 4.500 | 5.500 | - |
| ETAJ 1 | 2.000        | 4.000 | 5.000 | 6.000 | - |
| ETAJ 2 | 1.800        | 3.800 | 4.800 | 5.800 | - |
| ETAJ 3 | 1.800        | 3.800 | 4.800 | 5.800 | - |
| ETAJ 4 | 700          | 2.700 | 3.700 | 4.700 | - |

BLOCURI CONSTRUIE DUPA DATA DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4

## GRAD CONFORT 1.

|        | NUMAR CAMERE |       |       |        |        |
|--------|--------------|-------|-------|--------|--------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4      | 5      |
| PARTER | 5.000        | 7.000 | 9.000 | 10.000 | 12.000 |
| ETAJ 1 | 5.500        | 7.500 | 9.500 | 10.500 | 12.500 |
| ETAJ 2 | 5.300        | 7.300 | 9.300 | 10.300 | 12.300 |
| ETAJ 3 | 5.300        | 7.300 | 9.300 | 10.300 | 12.300 |
| ETAJ 4 | 4.200        | 6.200 | 8.200 | 9.200  | 11.200 |



**COMUNE DIN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI LIESTI**

**BLOCURI CONSTRUITE INAINTE DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4**

**GRAD CONFORT 1.**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |
|--------|--------------|-------|-------|-------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     |
| PARTER | 1.500        | 4.000 | 5.000 | 6.000 |
| ETAJ 1 | 2.000        | 4.500 | 5.500 | 6.500 |
| ETAJ 2 | 1.800        | 4.300 | 5.300 | 6.300 |
| ETAJ 3 | 1.800        | 4.300 | 5.300 | 6.300 |
| ETAJ 4 | 700          | 3.200 | 4.200 | 5.200 |

**GRAD CONFORT CONFORT 2**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |
|--------|--------------|-------|-------|-------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     |
| PARTER | 1.000        | 2.000 | 3.000 | 4.000 |
| ETAJ 1 | 1.500        | 2.500 | 3.500 | 4.500 |
| ETAJ 2 | 1.300        | 2.300 | 3.300 | 4.300 |
| ETAJ 3 | 1.300        | 2.300 | 3.300 | 4.300 |
| ETAJ 4 | 200          | 1.200 | 2.200 | 3.200 |

**BLOCURI CONSTRUITE DUPA DATA DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4**

**GRAD CONFORT 1.**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |
|--------|--------------|-------|-------|-------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     |
| PARTER | 3.000        | 4.500 | 5.500 | 6.500 |
| ETAJ 1 | 3.500        | 5.000 | 6.000 | 7.000 |
| ETAJ 2 | 3.300        | 4.800 | 5.800 | 6.800 |
| ETAJ 3 | 3.300        | 4.800 | 5.800 | 6.800 |
| ETAJ 4 | 2.200        | 3.700 | 4.700 | 5.700 |

**Comuna LIESTI**

**LOCUINTE INDIVIDUALE**

**Constructii cu pereti din PAIANTA**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 25               | 15      | 10         |        |

**Constructii cu structura si pereti din LEMN**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 30               | 20      | 10         |        |

**Constructii cu structura de zidarie portanta regin inaltime PARTER**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 100              | 80      | 40         |        |

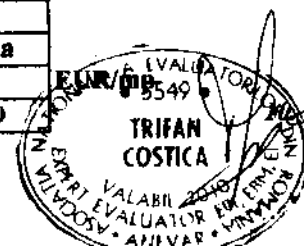
**Constructii cu structura din beton si zidarie regin inaltime P + 1E**

**Constructii realizate intre anii 1990-2000**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 150              | 120     | 80         |        |

**Constructii realizate dupa anul 2000**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 180              | 150     | 100        |        |



ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate; magazii

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constructii cu pereti paianta, inv. tabla          | 15               | 10      | 5          | EUR/mp |
| 2 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba          | 50               | 40      | 20         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metal pereti si inv. tabla    | 50               | 40      | 20         | EUR/mp |
| 4 | Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv. tabla | 15               | 10      | 5          | EUR/mp |

TERENURI INTRAVILANECurti - constructii

| ZONE URBANISTICE |         |            |         |
|------------------|---------|------------|---------|
| centrala         | mediana | periferica |         |
| 8,00             | 6,00    | 3,00       | EURO/MP |

Terenuri agricole

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |       |        |        |        |
|----------------------------|-------|--------|--------|--------|
| arabil                     | vie   | livada | pasune |        |
| 2.000                      | 2.500 | 2.500  | 800    | EUR/HA |

TERENURI EXTRAVILANE

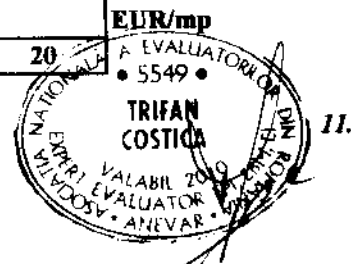
| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |     |        |        |        |
|----------------------------|-----|--------|--------|--------|
| arabil                     | vie | livada | pasune |        |
| 500                        | 550 | 550    | 200    | EUR/HA |

SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC

| ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 150              | 100     | 50         | EUR/mp |

SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba                        | 200              | 140     | 80         | EUR/mp |
| 2 | Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla    | 100              | 80      | 60         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv. tabla (chiosc) | 60               | 40      | 20         | EUR/mp |



**HALE INDUSTRIALE**

|   |                                  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|----------------------------------|------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 80               | 50      | 30         |        |
| 2 | Constr. cu structura metalica    |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 80               | 50      | 30         |        |

**DEPOZITE; MAGAZII**

|   |                                  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|----------------------------------|------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 40               | 30      | 20         |        |
| 2 | Constr. cu structura metalica    |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 45               | 35      | 25         |        |

**Comune IVESTI; INDEPENDENTA; BARCEA; TUDOR VLADIMIRESCU****LOCUINTE INDIVIDUALE**

| Constructii cu pereti din PAIANTA |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|-----------------------------------|--|------------------|---------|------------|--------|
|                                   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|                                   |  |                  |         |            | EUR/mp |
|                                   |  | 25               | 15      | 10         |        |

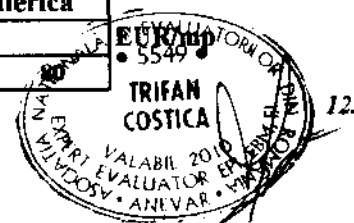
| Constructii cu structura si pereti din LEMN |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|   |  |                  |         |            | EUR/mp |
|   |  | 25               | 15      | 10         |        |

| Constructii cu structura de zidarie portanta regin inaltime PARTER |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|--|--|------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  |                  |         |            | EUR/mp |
|  |  | 100              | 80      | 40         |        |

**Constructii cu structura din beton si zidarie regin inaltime P + 1E ....**

| Constructii realizate inainte de anul 2000 |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|--|--|------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  |                  |         |            | EUR/mp |
|  |  | 140              | 100     | 50         |        |

| Constructii realizate dupa anul 2000 |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|--------------------------------------|--|------------------|---------|------------|--------|
|                                      |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|                                      |  |                  |         |            | EUR/mp |
|                                      |  | 150              | 120     | 80         |        |





ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate; magazii

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constructii cu pereti paianta, inv. tabla          | 15               | 10      | 5          | EUR/mp |
| 2 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba          | 25               | 15      | 8          |        |
| 3 | Constr. cu structura metal pereti si inv. tabla    | 25               | 15      | 8          | EUR/mp |
| 4 | Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv. tabla | 15               | 10      | 5          | EUR/mp |

TERENURI, CURTI-CONSTRUCTII INTRAVILANE

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 6,00             | 4,00    | 2,00       |        |

TERENURI AGRICOLE INTRAVILANE

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |       |        |        | EUR/HA |
|----------------------------|-------|--------|--------|--------|
| arabil                     | vie   | livada | pasune |        |
| 1.500                      | 2.000 | 2.000  | 500    |        |

TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE

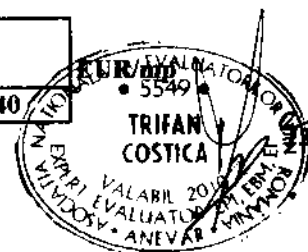
| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |     |        |        | EUR/HA |
|----------------------------|-----|--------|--------|--------|
| arabil                     | vie | livada | pasune |        |
| 500                        | 550 | 550    | 200    |        |

SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 10               | 120     | 100        |        |

SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba                        | 100              | 120     | 80         | EUR/mp |
| 2 | Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla    | 80               | 60      | 40         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv. tabla (chiosc) | 80               | 60      | 40         | EUR/mp |



**HALE INDUSTRIALE**

|   |                                  | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|---|----------------------------------|------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                  |         |            |        |
|   |                                  | 45               | 35      | 25         |        |

|   |                               |    |    |    |        |
|---|-------------------------------|----|----|----|--------|
| 2 | Constr. cu structura metalica |    |    |    | EUR/mp |
|   |                               | 45 | 35 | 25 |        |

**DEPOZITE; MAGAZII**

|   |                                  | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|---|----------------------------------|------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                  |         |            |        |
|   |                                  | 25               | 20      | 15         |        |

|   |                               |    |    |    |        |
|---|-------------------------------|----|----|----|--------|
| 2 | Constr. cu structura metalica |    |    |    | EUR/mp |
|   |                               | 25 | 20 | 15 |        |

**COMUNE aflate in CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI LIESTI****LOCUINTE INDIVIDUALE**

|                                   |  | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|-----------------------------------|--|------------------|---------|------------|--------|
|                                   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| Constructii cu pereti din PAIANTA |  |                  |         |            |        |
|                                   |  | 20               | 10      | 5          |        |

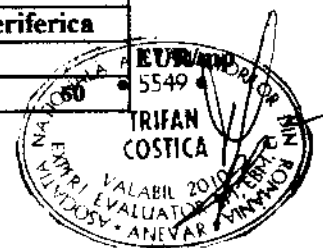
|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| Constructii cu structura si pereti din LEMN |  |                  |         |            |        |
|   |  | 20               | 10      | 5          |        |

|  |  | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|--|--|------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| Constructii cu structura de zidarie portanta regin inaltime PARTER |  |                  |         |            |        |
|  |  | 80               | 60      | 40         |        |

**Constructii cu structura din beton si zidarie regin inaltime P + 1E ....**

|  |  | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|--|--|------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| Constructii realizate intre anii 1990 - 2000 |  |                  |         |            |        |
|  |  | 100              | 70      | 40         |        |

|                                      |  | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|--------------------------------------|--|------------------|---------|------------|--------|
|                                      |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| Constructii realizate dupa anul 2000 |  |                  |         |            |        |
|                                      |  | 150              | 100     |            |        |



ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate;magazii

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constructii cu pereti paianta, inv. tabla          | 10               | 8       | 4          | EUR/mp |
| 2 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ha          | 35               | 30      | 20         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metal pereti si inv. tabla    | 35               | 30      | 20         | EUR/mp |
| 4 | Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv. tabla | 20               | 15      | 10         | EUR/mp |

TERENURI INTRAVILANE; CURTI-CONSTRUCTII

|  |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|--|--|------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  | 5,00             | 3,00    | 2,00       | EUR/mp |

TERENURI AGRICOLE INTRAVILANE

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |     |        |        |
|----------------------------|-----|--------|--------|
| arabil                     | vie | livada | pasune |
| 700                        | 750 | 750    | 400    |

EURO/HA

TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |     |        |        |
|----------------------------|-----|--------|--------|
| arabil                     | vie | livada | pasune |
| 400                        | 450 | 450    | 100    |

EURO/HA

SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC

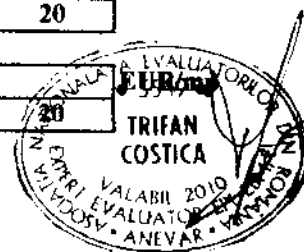
|  |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|--|--|------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  | 100              | 80      | 50         | EUR/mp |

SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ha                        | 120              | 100     | 60         | EUR/mp |
| 2 | Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla    | 100              | 80      | 50         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv. tabla (chiosc) | 50               | 40      | 20         | EUR/mp |

HALE INDUSTRIALE

|   |                                  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|----------------------------------|------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat | 40               | 30      | 20         | EUR/mp |
| 2 | Constr. cu structura metalica    | 40               | 30      |            |        |



**DEPOZITE; MAGAZII**

|   |                                  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|----------------------------------|------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 30               | 20      | 10         |        |
| 2 | Constr. cu structura metalica    |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 30               | 20      | 10         |        |

**NOTA:** - Suprafata ce se va lua in calculul valorii unei constructii, la constructiile realizate in regim de inaltime parter este suprafata ocupata la sol din documentatia cadastrala, iar pentru constructiile P + 1E si mai multe, suprafata de calcul este suprafata ocupata la sol inmultita cu numarul de nivele sau suma suprafetelor desfasurate mentionate in anexele de la documentatia cadastrala (foaie de avere):

- Pentru apartamentele, construite dupa 1977, care au suprafetele utile sub suprafata utila de referinta a apartamentelor de confort II, valoarea estimata in raport se va diminua cu 35%
- Pentru apartamentele situate in mediu rural, care nu dispun de utilitati, respectiv de racord la reseaua de apa si canalizare, nu sunt racordate la centrale termice, si nu dispun de sobe de teracota pentru incalzire, valoarea estimata in raport se va diminua cu 35%.
- Constructiile cu un grad avansat de uzura si care au mentionat in documentatia topografica pentru intabularea dreptului de proprietate mentiunea - autodemolabila -, vor fi luate in calcul cu o valoare de 40% din valoarea corespunzatoare zonei si tipului de constructie, prezentata in acest Raport
- Constructiile cu alta destinatie, decat in variantele descrise sau cu alta pozitie de amplasament vor fi identificate, descrise si evaluate, de un specialist autorizat, avand ca punct de referinta prezenta lucrare.
- Terenurile aflate in zone inundabile sau in alta conditie decat in prezenta lucrare vor trebui identificate, descrise si evaluate, in conditiile prezentei lucrari, de un evaluator autorizat.

**TERENURI FORESTIERE - PADURI**

In ceea ce priveste terenurile ocupate cu paduri la art. 1, Codul Silvic, defineste fondul forestier national ca fiind constituit din "Padurile terenurile destinate impaduririlor, cele care deservesc nevoilor de cultura, productie sau administratie silvica, iazurile albiile parailor precum si terenurile neproductive, inclusiv in amenajamentele silvice, in conditiile legii, indiferent de natura dreptului de proprietate."

Sunt considerate paduri, in sensul prezentului cod silvic, terenurile acoperite cu vegetatie forestiera cu o suprafata mai mare de 0,25 hectare.

O.G. nr. 96 din 1998, privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national, precizeaza ca ca padurile, constituie indiferent de natura de proprietate, o avutie de interes national.

Potrivit legii si criteriilor de zonare, originale si performante pentru Europa, padurile din tara noastra se impart in doua grupe: Paduri cu functii speciale de protectie; si Paduri cu functie de productie si protectie:

In lucrarea de fata se fac referiri numai la padurile din grupa a doua, respectiv paduri cu functie de productie si protectie.

Avand in vedere specificul padurilor din judetul Galati, speciilor de arbori mai fregventi in zona, varsta si dimensiunile arborilor valoarea unui hectar de vegetatie forestiera, pentru localitatile din zona circumscriptiei judecatoriei LIESTI se estimeaza la 1.000 EUR/HA.

intocmit  
ing. TRIFAN COSTICA

PFA TRIFAN

C. I. F. - 26111959

Nr. 106 din data 28.12. 2010

## RAPORT DE EVALUARE

**Obiectiv:** *Evaluarea bunurilor imobile existente - terenuri extravilane, si intravilane, constructii pe tipuri constructive si destinatii, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77 aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.06, situate in localitatile arondate judecatoriei TARGU BUJOR*

**Beneficiar:** *CAMERA NOTARILOR PUBLICI*  
Galati, strada George Cosbuc, nr. 1, judetul Galati

**Data evaluarii:** 28-Dec-2010

*Curs valutar de referinta la 28.12.2010;*

**Curs LEI/EUR:** 4,2878

**EVALUATOR** • ing. TRIFAN COSTICA-expert evaluator "imobiliare" "mobiliare" si "intreprinderi"

Parafă

Firma

C. I. F.

Adresa evaluatorului



Nr. 5549 – valabilă 2010

PFA TRIFAN COSTICA

26111959 / 2009

• Orasul: Galati

• Strada Molidului nr. 7, bloc F, scara 1, etaj 2, apartament 10,

• Telefon: 0745309721; 0236-467700

• Fax:

• E-mail: costica\_trifant@yahoo.com

Raportul a fost structurat după cum urmează :

(1) DATE GENERALE:

(2) DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE:

(3) ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

(4) EVALUARE BUNURI IMOBILIARE

Referitor la aceasta lucrare si valoarea exprimata, menționez:

\* Prezenta lucrare a fost întocmită la solicitarea camerei Notarilor Publici Galati si are ca scop Evaluarea bunurilor imobiliare existente - terenuri extravilane si intravilane, construcții pe tipuri constructive si destinatii, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77 aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.06, si adresa Ministerului Transporturilor si Infrastructurii nr 3355/2010 inregistrata la Uniunea Nationala a Notarilor Publici sub nr. 3063/12.10.2010 in localitatile arondate Judecatoriei TARGU BUJOR;

\* Valoarea estimata este valabilă în condițiile economice, sociale, politice, fiscale și juridice existente la data evaluării; orice modificare a oricareia dintre aceste conditii poate duce la modificarea valorii de piata ;

\* Valorile estimate, in aceasta lucrare se referă la proprietati imobiliare EXISTENTE si nu in constructie, situate in perimetru judetului Galati;

\* Valorile declarate reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de impozitare a bunului si nu pret informativ de tranzactie a bunurilor imobiliare prezentate;

\* Valorile declarate NU reprezintă preturi informative de tranzactie, iar evaluatorul nu poate garanta obtinerea prin vanzare a unui pret identic cu valoarea estimata in acest raport.

\* Valoarea declarata reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de impozitare a bunului, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77 aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.06;

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;

\* Valoarea nu include TVA .

\* Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natura, iar onorariul nu a fost stabilit in functie de valoarea evaluata.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Lucrarea prezentata este de uz intern a Camerei Notarilor Publici Galati, utilizarea in alt scop sau publicarea prezentei se poate face numai cu acordul ambelor parti, nu este o lucrare publica.

Cu stimă,

Ing. Trifan Costica



## Capitolul 1. DATE GENERALE

**SCOPUL EVALUARII**      *Estimarea valorii bunurilor imobiliare - locuinte, (apartamente si case individuale), anexe gospodaresti, spatii comerciale, hale industriale, terenuri curti-constructii si agricole din localitatile situate in circumscriptia Judecatoriei GALATI, in vederea stabilirii, lucrare intocmita, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77, alineat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861 / 29.12.2006,*

**Data de referinta a EVALUARII**      08.01.2010

**Curs de schimb BNR**      1 EURO    4,1679 LEI

### Prezentare evaluator-expert:

Nume , prenume      TRIFAN COSTICA  
Adresa:      Galati, strada Molidului, nr. 7, bloc F. apart. 10;  
Profesie:      Inginer constructor;  
Studii      Absolvent al Institutului Politehnic Iasi, Facultatea de Constructii  
Acreditari      Membru ANEVAR; acreditat ca expert evaluator imobiliar; mobiliar si intreprinderi

## Capitolul 2. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

### 2.1. DEFINITII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare și cea de schimb în contextul general al pieței.

Principiile de baza care stau la baza evaluării proprietatilor imobiliare sunt cererea și oferta, schimbarea, concurența, substitutia, proportii variabile, contributia, cea mai buna utilizare, conformitatea și anticiparea.

Valoarea estimata in aceasta lucrare este "valoarea justa" iar metoda utilizata este Costul de inlocuire net (CIN)

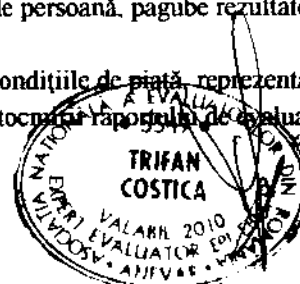
*Valoarea justa reprezinta suma pentru care un activ ar putea fi schimbat sau o datorie decontata la data evaluarii, de bunavoie, intre doua parti interesate, aflate in cunostinta de cauza, in cadrul unei tranzactii desfasurate in conditii obiective, cand pretul este determinat in mod obiectiv. (IAS 16, par. 6)*

*Costul de inlocuire net (CIN) reprezinta costul curent de inlocuire a unui activ cu un alt activ modern echivalent, din care se scade cota aferenta uzurii fizice si a tuturor formelor relevante de depreciere si optimizare.*

### 2.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

a) Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

b) Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.



- c) Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietățile imobiliare evaluate, fie dreptul de proprietate asupra acestora și care nu sunt cunoscute de către evaluator.
- d) Proprietatea nu a fost expertizată detaliat.
- e) Evaluatorul detine informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte.
- f) Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- g) Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

### 2.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare sau utilizat date și informații în EURO, valoarea finală exprimată este în EURO, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către client.

### 2.5. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

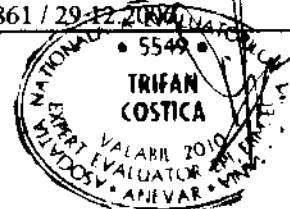
Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

### 2.6. CERTIFICARE

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta 2007.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.  
menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

### Capitolul 3. BAZA DE EVALUARE; ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

|   |   |
|---|---|
| <b>REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL</b>                        |   |
| STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE – EDITIA A OPTA 2007 | § IVS 1 – Valoarea de piață – baze de evaluare<br>§ IVS 2 – Baze de evaluare diferite de valoarea de piață<br>§ IVS 3 – Raportarea evaluării<br>§ IVA 1 – Evaluarea pentru raportare financiară<br>§ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare |
| CADRU LEGAL   | § Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861 / 29.12.2004   |





**3.1 Localitățile arondate circumscriptiei judecatoriei TARGU BUJOR sunt urmatoarele:**

**Oras TARGU BUJOR**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| <b>Beresti</b>    | comuna Smulti        |
| comuna Baleni     | comuna Varlezi       |
| comuna Baneasa    | comuna Vladesti      |
| comuna Corni      | comuna Balabanesti   |
| comuna Cuca       | comuna Balasesti     |
| comuna Draguseni  | comuna Beresti Meria |
| comuna Fartanesti | comuna Cavadinesti   |
| comuna Foltesti   | comuna Oancea        |
| comuna Jorasti    | comuna Suceveni      |
| comuna Mastacani  |                      |

**3.2 Suprafetele utile de REFERINTA pentru apartamente sunt urmatoarele:**

**A. Blocuri de locuinte cu un grad de confort I**

| Nr. camere | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------|---|---|---|---|---|
|------------|---|---|---|---|---|

**Blocuri de locuinte construite inainte de 01.01.1977**

|                   |                    |    |    |    |    |   |
|-------------------|--------------------|----|----|----|----|---|
| <b>confort I</b>  | Supraf. Utila - mp | 30 | 50 | 65 | 80 |   |
| <b>confort II</b> | Supraf. Utila - mp | 23 | 36 | 43 | 60 | - |

**Blocuri de locuinte construite dupa data de 01.01.1977**

|                  |                    |    |    |    |    |    |
|------------------|--------------------|----|----|----|----|----|
| <b>confort I</b> | Supraf. Utila - mp | 37 | 52 | 66 | 81 | 98 |
|------------------|--------------------|----|----|----|----|----|

**B. Blocuri de locuinte cu un grad de confort II**

| Nr. camere         | 1  | 2  | 3  | 4  |
|--------------------|----|----|----|----|
| Supraf. Utila - mp | 26 | 40 | 54 | 60 |

astfel:

NOTA: Suprafetele utile, ca limita intre categoriile de confort I si II, sunt

- apartamentele cu una camera pana la suprafata de 23 mp, vor fi considerate de grad confort II.
- apartamentele cu doua camere pana la suprafata de 40 mp, vor fi considerate de grad confort II.
- apartamentele cu trei camere pana la suprafata de 52 mp, vor fi considerate de grad confort II.
- apartamentele cu patru camere pana la suprafata de 60 mp, vor fi considerate de grad confort II.

Suprafetele utile de calcul pentru apartamente sunt urmatoarele:

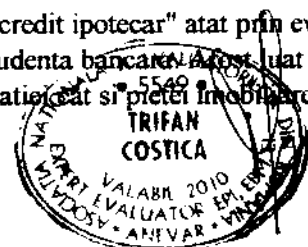
Nota: Regimul de inaltime de baza pentru blocurile existente in zona oras Tg. Bujor este P +4. Pentru structuri cu un regim de inaltime diferit sa vor utiliza valorile estimate pentru structuri P+4 in conditiile prezentate in tabelul de mai jos.

| P+4    | P+3 | P+2 | P+1 |
|--------|-----|-----|-----|
| PARTER | P   | P   | P   |
| ETAJ 1 | E1  | E1  | E4  |
| ETAJ 2 | E2  | E4  |     |
| ETAJ 3 | E4  |     |     |
| ETAJ 4 |     |     |     |

Aceasta lucrare are la baza un studiu aprofundat de piata rezultat dintr-o analiza in timp a pietei imobiliare a municipiului si judetului Galati.

In analiza pietei imobiliare au fost luate in calcul date puse la dispozitie de agentiile imobiliare prin publicatiile din presa si site-urile acestora, de birourile notariale de pe raza judetului.

Deasemenea s-a avut in vedere si a evolutiei pe piata a produsului bancar "credit ipotecar" atat prin evolutia dobanzilor, a disponibilitatilor bancilor, a conditiilor noi de creditare impuse de prudenta bancara, cat si pietei imobiliare locale. si influenta programului guvernamental "Prima casa" atat ca impact asupra populatiei cat si pietei imobiliare locale.



### 3.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.3.1. Aspecte economice:

Proprietatile evaluate sunt constructii civile, industriale si agricole si terenuri intravilane pentru constructii sau extravilane din categoria agricole sau plantatii viticole sau pomicele situate in perimetrul administrativ al judetului Galati

Judetul Galati este unul dintre judetele industrializate ale tarii, situat printre judetele din Romania cu putere economica importanta cu o contributie semnificativa la formarea productiei industriale si agricole a tarii si deasemenea sectorul de constructii civile si industriale este bine reprezentat.

La data evaluarii majoritatea intreprinderilor mari cu capital de stat, din judet, S.C. ARCELLOR MITTAL S.A Galati, S.C. DAMEN S.A. Galati, au fost privatizate, element pozitiv pentru ceea ce reprezinta atractivitatea patrimoniului privatizat si polarizarea resurselor financiare.

Localitatile importante ale judetului sunt municipiul Galati, resedinta de judet si unul din cele mai importante centre industriale ale tarii, municipiul Tecuci cu localitatile limitrofe, Matca, Draganesti, Munteni, recunoscute pentru productiile agricole legumicole importante, orasul Targu Bujor fost centru viticol, orasul Beresti si comune ca Liesti, Independenta, Ivesti, Umbraresti, Oancea cu posibilitati industriale si agricole importante. Deasemenea Judetul Galati este unul din judetele de frontiera si cu doua puncte de trecere, Oancea si Galati, spre Republica Moldova.

#### 3.3.2. Identificarea pietii si evolutia pietii proprietatii imobiliare rezidentiale

Piata imobiliara reprezinta interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, de regula bani. Aceasta piata se desfasoara pe baza titlului de proprietate, potentialului de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitiilor si chiriilor tipice.

In cazul proprietatilor de evaluat, tinand cont de estimarile privind cea mai buna utilizare, acestea se incadreaza in categoria proprietatilor civili industriale si agricole,

Judetul Galati, este situat la extremitatea est-centrala a Romaniei, la confluenta Dunarii cu raurile Siret si Prut, judetul Galati are o suprafata de 4.466 km<sup>2</sup>, ceea ce reprezinta 1,9 % din suprafata tarii. Judetul include patru localitati urbane (municipiile Galati si Tecuci si orasele Tg. Bujor si Beresti) si 56 comune cuprinzand 180 sate. Zona de confluenta intre Platoul Covurlui la nord (50% din suprafata judetului), campii Tecuci si Covurlui (34%) si lunca Siretului inferior si a Prutului la sud (16%), judetul Galati reprezinta o structura unitara din punct de vedere fizico-geografic. Principalele cursuri de apa sunt Dunarea, Prutul si Siretul, principalele lacuri sunt Lacul Brates (de luncă) 21 km<sup>2</sup> si Lacul Tălăbasca (de luncă). Altitudinea maxima este atinsa in Dealurile Fălciului: 274 m. Clima - teritoriul judetului Galati apartine in totalitate sectorului de clima continentală (partea sudică si centrală insumand mai bine de 90% din suprafata, se incadreaza in tinutul de clima de câmpie, iar extremitatea nordică reprezentand 10% din teritoriu, in tinutul cu clima de dealuri). In ambele tinuturi climatice, verile sunt foarte calde si uscate, iar iernile geroase, marcate de viscole puternice, dar si de intreruperi frecvente provocate de advectiile de aer cald si umed din S si SV care determina intervale de incalzire si de topire a stratului de zapada. Pe fundalul climatic general, luncile Siretului, Prutului si Dunarii introduc in valorile si regimul principalelor elemente meteorologice, modificari care conduc la crearea unui topoclimat specific de luncă, mai umed si mai racoros vara si mai umed si mai puțin rece iarna. Circulatia generala a atmosferei are ca trasaturi principale frecventa relativ mare a advectiilor lente de aer temperat-oceanic din V si NV (mai ales in semestrul cald), frecventa de asemenea mare a advectiilor de aer temperat-continental din NE si E (mai ales in anotimpul rece), precum si advectiile mai puțin frecvente de aer arctic din N si aer tropical maritim din SV si S. Relieful - prin pozitia sa la exteriorul arcului carpatic, judetul Galati ocupa zona de intepatrundere a marginilor provinciilor fizico-geografice est-europeana, sud-europeana si in parte, central-europeana, ceea ce se reflecta fidel atat in conditiile climaterice in invelisul vegetal si de soluri, cat si in structura geologica a reliefului. Acestea din urma ofera o priveliste cu inaltimei domolite, cuprinse intre 310 m in nord si 5 -10 m la sud. Teritoriul



județului Galați în sine prezintă un relief tabular cu o fragmentare mai accentuată în nord și mai slabă în sud, distingându-se după altitudine, poziție și particularități de relief, cinci unități geomorfologice: Podișul Covurluiului, Câmpia Tecuciului, Câmpia Covurluiului, Lunca Siretului Inferior și Lunca Prutului de Jos. Formațiunile geologice vechi sunt prea puțin importante din punct de vedere al resurselor minerale. Au fost identificate și se exploatează hidrocarburi - țiței și gaze naturale în zonele Schela - Independența, Munteni - Berheci și Brateș. Formațiunile geologice tinere și în special cuaternare, constituite din argile comune, nisipuri, pietrișuri - exploatare la Galați, Tecuci, Braniștea și din albia minoră a râului Prut, au deosebită importanță pentru industria materialelor de construcții. Rezervații și monumente ale naturii Principala rezervație naturală din județul Galați este localizată pe nisipurile din câmpia Tecuciului și anume la sud de localitatea Liești, în jurul satului Hanu Conachi, pe o fâșie de circa 4 km lungime și 0,5 - 1 km lățime având o suprafață de circa 84 ha și care se continuă până în lunca Siretului. La câțiva kilometri de Municipiul Galați se află rezervația paleontologică de la Barboși (Tirighina) cu o suprafață de circa 1 ha, cuprinzând fosile de moluște din faza Euxinului vechi (cu aproximativ 400000 ani în urmă). De asemenea, nu departe de Galați, și anume la nord de oraș, dar pe valea Prutului, pe teritoriul comunei Tulucești, în locul numit Râpa Bălaia, se află cea de-a doua rezervație paleontologică. A treia rezervație paleontologică se află lângă orașul Tecuci, pe șoseaua Tecuci-Valea Mărului-Pechea-Galați, cu o suprafață de 1,5 ha. Rezervația se află pe terasa inferioară a Bârladului, la punctul numit "La Rateș", adică acolo unde a fost cândva un han. În partea de răsărit a județului, pe teritoriul comunei Băneasa, între localitățile Băneasa și Roșcani, se află Pădurea Băneasa, în care, pe lângă pădurea în sine este ocrotit și bujorul sălbatic, pe seama căruia s-au creat legende și o mare serbare populară care are loc în fiecare an. Se spune că bujorii ar fi apărut din sângele moldovenilor căzuți în lupta de la Roșcani, de la 1574, când armata lui Ioan Vodă cel Viteaz a fost învinsă de turci datorită lipsei de apă. Și în pădurea de la Hanu Conachi se desfășoară în fiecare an, sărbătoarea salcâmului. Aceste două rezervații constituie nu numai obiective științifice, dar și atracții permanente pentru turiști.

La 1 iulie 2003, populația județului îngloba 622.936 de locuitori, ceea ce reprezintă 2,8% din totalul populației României (al nouălea județ al țării), din care 309.018 barbati și 313.918 femei, 355251 locuind în mediul urban și 267.685 în mediul rural. Având 139.5 locuitori/km<sup>2</sup>, județul Galați ocupă locul al treilea ca densitate a populației. Capitala județului, municipiul Galați al cincilea mare oraș din România cu o populație de 300.211 este cel mai mare port al Dunării maritime, situat la 80 de mile de Marea Neagră și la aproximativ 250 km de București și de orașele Iași, Ploiești, Constanța, Chișinău (Republica Moldova) și Odessa (Ucraina). Condițiile naturale ale teritoriului județului Galați poartă în peisaj amprenta unor influențe datorate acelor entități geografice europene care se interferează pe pământul României.

### 3.3.3. Analiza cererii

*Cererea reflectă dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor.*

Procesul de privatizare și restructurare a marilor întreprinderi industriale, comerciale și agricole au oferit numeroase oportunități investitorilor autohtoni și străini de menținere și largire a pieței imobiliare. Zona Libera Galați, înființată în anul 1993, amplasată pe malul Dunării, la sud-est de municipiul Galați constituie un argument în plus pentru atragerea de posibili investitori în această zonă prin facilitățile fiscale pe care le oferă.

Potentialul de dezvoltare a sectorului agroindustrial în zonă, este ridicat și în anii 2007 și parțial 2008 cererea de terenuri pentru astfel de construcții a crescut constant. În aceste condiții categoria de populație care manifestă un interes mai larg pentru locuințele rezidențiale sunt întreprinzătorii particulari, care au reușit în afaceri și doresc să-și construiască locuințe noi, dar din ce în ce mai puțini, iar pentru locuințele de tip apartament, tinerii cu locuri de muncă oarecum sigure la această dată și care încearcă obținerea unei locuințe prin programul "Prima casă" inițiat de Guvernul României prin HGU 60/2009.

În celelalte localități posibilități de câștig sunt mult reduse cu excepția localităților cu activități de producție legumicolă

Tendința actuală a pieței imobiliare este de scădere a numărului de tranzacții, și așa scăzut, pe fondul situației economice existente în România la ora actuală, care a micșorat posibilitățile populației cu venituri peste medie care pot face economii, pe care să le folosească cu destinația de plasament imobiliar.



In anul 2008 piata imobiliara si-a intensificat activitatea, in primele trei luni ale anului a ramas relativ constanta, iar in perioada urmatoare piata imobiliara din Galati a fost dinamica, cererea pentru locuinte fiind in crestere. In anul 2009 s-a constatat o stagnare a tranzactiilor pe piata imobiliara datorita crizei economice ce a afectat si firmele judetului Galati si a blocarii aproape in totalitate a creditului ipotecar de catre conditiile impuse de piata bancara. Anul 2010 a fost si mai puternic marcat de criza economica.

### 3.3.4. Analiza ofertei

*Oferta se refera la disponibilitatea schimbului de proprietate imobiliara.*

Avand in vedere scopul acestei lucrari, au fost luate in considerare proprietati imobiliare comparabile din punct de vedere al destinatiei si al localizarii, iar pentru studiul ofertei competitive au fost analizati diversi factori, cum ar fi: volumul cladirilor nou construite, renovate, modernizate, costurile de construire si renovare, modernizare, disponibilitatea si preturile terenurilor libere si accesul la finantare.

Interesul firmelor de constructii sau al altor societati ce ar putea lansa o oferta competitiva pe piata a scazut in ultima perioada deoarece intampina dificultati de finantare. Exista firme de constructii care scot la vanzare apartamente sau vile nou construite in zone rezidentiale scumpe sau in zone unde se prevede extinderea ulterioara a orasului. Proiectarea, executia si dotarile sunt la un standard foarte ridicat iar preturile sunt corespunzatoare.

### 3.3.5. Echilibru

Activitatea unei pietei imobiliare este ciclica. La fel ca si ciclul unei afaceri ciclul pietelor imobiliare este caracterizat prin perioade de expansiune, avant, contractie si recesiune.

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ constanta si pretul se schimba in functie de cerere, ceea ce inseamna ca piata municipiului Galati este o piata a vanzatorului caracterizata printr-o cerere in crestere, o insuficienta a ofertei si o crestere a preturilor.

Situatia actuala este provocata atat de nivelul ridicat al dobanzilor si de accesul dificil la finantare, dar si de asteptarile persoanelor care dispun de lichiditati ca pretul locuintelor sa scada.

Astfel se face ca majoritatea tranzactiilor din aceasta perioada au loc cu o pondere ridicata de cash, ceea ce permite cumparatorilor si o pozitie mai puternica de negociere a pretului cu dezvoltatorii.

Pe termen lung, teoretic, cererea si oferta de proprietati imobiliare ar trebui sa tinda spre un echilibru, dar numai in conditiile unei redresari economice a firmelor galatene

### 3.3.6. Previzuni

La ora actuala exista un numar foarte mare de proiecte imobiliare in curs de finalizare dar si un numar mare de proiecte blocate din cauza lipsei de lichiditati pe fondul actualei crize economice. Avand in vedere ca numerosi detinatori de imobile achizitionate prin credite ipotecare se vor confrunta cu probleme in achitarea obligatiilor de plata vor exista oportunitati de achizitionare de imobile la preturi usor reduse (proprietarii aflandu-se sub presiunea timpului).

Targurile imobiliare lansate la inceput de an vin cu inlesniri in ceea ce priveste pretul si modalitatea de plata, oferind facilitati si bonusuri. Preturile nu coboara insa, hotarat.

Ansamblurile vandute acum au fost demarate cand euro era la 3,5-3,6 lei iar preturile materialelor si terenurilor erau mai mari. Aceasta situatie are efecte similare celei generate de angajarea creditelor bancare cu anuitati la nivelul cursului valutar.

Dinamica creditului ipotecar a determinat reducerea substantiala a cererii pe piata materialelor de constructii, fierul si caramizile fiind cu 20-30% mai ieftine decat in urma cu un an. Cheltuielile cu forta de munca tind sa se reduca, la randul lor. Speculatorii imobiliari au inteles ca nu mai au cui sa vanda si au redus pretul terenurilor.

Consider ca un pret corect pentru cumparator va putea fi oferit de dezvoltatorii care demareaza abia acum un proiect rezidential, si care achizitioneaza terenul si materialele de constructii sensibil mai ieftine. Preturile ar putea scadea sub 800 euro/mp construit pe finalul anului. Numarul apartamentelor noi oferite la acest pret nu va fi foarte mare, din cauza reducerii parghiei creditului bancar si a cererii solvabile insa va genera un echilibru intre cerere si oferta pe piata imobiliara. La un moment dat, o parte din investitorii care au construit anul trecut cu credit bancar in spate vor trebui sa vanda foarte ieftin pentru a evita falimentul, chiar la costurile de executie cu un profit minim. Timpul este aliatul principal al cumparatorului acum, si inamicul declarat al vanzatorului.



**Capitolul 4. EVALUARE**

Oras **TARGU BUJOR**

**BLOCURI CONSTRUITE INAINTE DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4**

**GRAD CONFORT I.**

|        | NUMAR CAMERE |       |        |        |   |
|--------|--------------|-------|--------|--------|---|
|        | 1            | 2     | 3      | 4      | 5 |
| PARTER | 5.000        | 9.000 | 11.000 | 13.000 | - |
| ETAJ 1 | 5.500        | 9.500 | 11.500 | 13.500 | - |
| ETAJ 2 | 5.300        | 9.300 | 11.300 | 13.300 | - |
| ETAJ 3 | 5.300        | 9.300 | 11.300 | 13.300 | - |
| ETAJ 4 | 4.000        | 8.000 | 10.000 | 12.000 | - |

**GRAD CONFORT II.**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |   |
|--------|--------------|-------|-------|-------|---|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     | 5 |
| PARTER | 2.000        | 4.000 | 7.000 | 9.000 | - |
| ETAJ 1 | 2.500        | 4.500 | 7.500 | 9.500 | - |
| ETAJ 2 | 2.300        | 4.300 | 7.300 | 9.300 | - |
| ETAJ 3 | 2.300        | 4.300 | 7.300 | 9.300 | - |
| ETAJ 4 | 1.000        | 3.000 | 6.000 | 8.000 | - |

**BLOCURI CONSTRUITE DUPA DATA DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4**

**GRAD CONFORT I.**

|        | NUMAR CAMERE |        |        |        |        |
|--------|--------------|--------|--------|--------|--------|
|        | 1            | 2      | 3      | 4      | 5      |
| PARTER | 6.000        | 11.000 | 12.000 | 14.000 | 16.000 |
| ETAJ 1 | 6.500        | 11.500 | 12.500 | 14.500 | 16.500 |
| ETAJ 2 | 6.300        | 11.300 | 12.300 | 14.300 | 16.300 |
| ETAJ 3 | 6.300        | 11.300 | 12.300 | 14.300 | 16.300 |
| ETAJ 4 | 5.000        | 10.000 | 11.000 | 13.000 | 15.000 |

Oras **BERESTI**

**BLOCURI CONSTRUITE INAINTE DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4**

**GRAD CONFORT I.**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |   |
|--------|--------------|-------|-------|-------|---|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     | 5 |
| PARTER | 3.000        | 5.000 | 6.000 | 7.000 | - |
| ETAJ 1 | 3.500        | 5.500 | 6.500 | 7.500 | - |
| ETAJ 2 | 3.300        | 5.300 | 6.300 | 7.300 | - |
| ETAJ 3 | 3.300        | 5.300 | 6.300 | 7.300 | - |
| ETAJ 4 | 2.000        | 4.000 | 5.000 | 6.000 | - |

**GRAD CONFORT II.**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |   |
|--------|--------------|-------|-------|-------|---|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     | 5 |
| PARTER | 1.000        | 3.000 | 4.000 | 5.000 | - |
| ETAJ 1 | 1.500        | 3.500 | 4.500 | 5.500 | - |
| ETAJ 2 | 1.300        | 3.300 | 4.300 | 5.300 | - |
| ETAJ 3 | 1.300        | 3.300 | 4.300 | 5.300 | - |
| ETAJ 4 | -            | 2.000 | 3.000 | 4.000 | - |

**BLOCURI CONSTRUITE DUPA DATA DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4**

**GRAD CONFORT I.**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |        |        |
|--------|--------------|-------|-------|--------|--------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4      | 5      |
| PARTER | 4.000        | 6.000 | 8.000 | 10.000 | 12.000 |
| ETAJ 1 | 4.500        | 6.500 | 8.500 | 10.500 | 12.500 |
| ETAJ 2 | 4.300        | 6.300 | 8.300 | 10.300 | 12.300 |
| ETAJ 3 | 4.300        | 6.300 | 8.300 | 10.300 | 12.300 |
| ETAJ 4 | 3.000        | 5.000 | 7.000 | 9.000  | 11.000 |



**COMUNE DIN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI TARGU BUJOR**

**BLOCURI CONSTRUIE INAINTE DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4  
GRAD CONFORT 1.**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |
|--------|--------------|-------|-------|-------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     |
| PARTER | 1.000        | 2.200 | 4.000 | 5.000 |
| ETAJ 1 | 1.500        | 2.700 | 4.500 | 5.500 |
| ETAJ 2 | 1.300        | 2.500 | 4.300 | 5.300 |
| ETAJ 3 | 1.300        | 2.500 | 4.300 | 5.300 |
| ETAJ 4 | -            | 1.200 | 3.000 | 4.000 |

**GRAD CONFORT 2**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |
|--------|--------------|-------|-------|-------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     |
| PARTER | 500          | 1.500 | 2.500 | 2.500 |
| ETAJ 1 | 1.000        | 2.000 | 3.000 | 3.000 |
| ETAJ 2 | 800          | 1.800 | 2.800 | 2.800 |
| ETAJ 3 | 800          | 1.800 | 2.800 | 2.800 |
| ETAJ 4 | -            | 500   | 1.500 | 1.500 |

**BLOCURI CONSTRUIE DUPA DATA DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4  
GRAD CONFORT 1.**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |
|--------|--------------|-------|-------|-------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     |
| PARTER | 2.500        | 3.500 | 4.500 | 5.500 |
| ETAJ 1 | 3.000        | 4.000 | 5.000 | 6.000 |
| ETAJ 2 | 2.800        | 3.800 | 4.800 | 5.800 |
| ETAJ 3 | 2.800        | 3.800 | 4.800 | 5.800 |
| ETAJ 4 | 1.500        | 2.500 | 3.500 | 4.500 |

**Oras TIRGU BUJOR**

**LOCUINTE INDIVIDUALE**

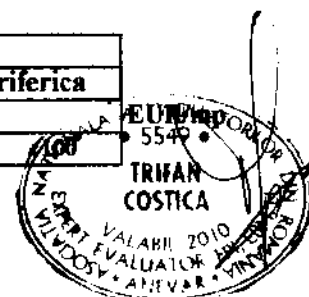
|  |                         |         |            |        |
|--|-------------------------|---------|------------|--------|
| <b>Constructii cu pereti din PAIANTA</b> | <b>ZONE URBANISTICE</b> |         |            | EUR/mp |
|  | centrala                | mediana | periferica |        |
|  | 25                      | 15      | 10         |        |

|  |                         |         |            |        |
|--|-------------------------|---------|------------|--------|
| <b>Constructii cu structura si pereti din LEMN</b> | <b>ZONE URBANISTICE</b> |         |            | EUR/mp |
|  | centrala                | mediana | periferica |        |
|  | 25                      | 15      | 10         |        |

|   |                         |         |            |        |
|---|-------------------------|---------|------------|--------|
| <b>Constructii cu structura de zidarie portanta regim inaltime PARTER</b> | <b>ZONE URBANISTICE</b> |         |            | EUR/mp |
|   | centrala                | mediana | periferica |        |
|   | 100                     | 80      | 40         |        |

|   |                         |         |            |        |
|---|-------------------------|---------|------------|--------|
| <b>Constructii cu structura din beton si zidarie regim inaltime P + 1E ...<br/>Constructii realizate intre 1990 si 2000</b> | <b>ZONE URBANISTICE</b> |         |            | EUR/mp |
|   | centrala                | mediana | periferica |        |
|   | 150                     | 120     | 80         |        |

|   |                         |         |            |        |
|---|-------------------------|---------|------------|--------|
| <b>Constructii realizate dupa anul 2000</b> | <b>ZONE URBANISTICE</b> |         |            | EUR/mp |
|   | centrala                | mediana | periferica |        |
|   | 180                     | 150     |            |        |



ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate;magazii

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constructii cu pereti paianta, inv. tabla          | 15               | 10      | 5          | EUR/mp |
| 2 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba          | 50               | 40      | 20         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metal pereti si inv. tabla    | 50               | 40      | 20         | EUR/mp |
| 4 | Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv. tabla | 15               | 10      | 5          | EUR/mp |

TERENURI INTRAVILANECurti - constructii

| ZONE URBANISTICE |         |            |         |
|------------------|---------|------------|---------|
| centrala         | mediana | periferica |         |
| 8,00             | 6,00    | 3,00       | EURO/MP |

Terenuri agricole

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |       |        |        |
|----------------------------|-------|--------|--------|
| arabil                     | vie   | livada | pasune |
| 2.000                      | 2.500 | 2.500  | 800    |
| EUR/HA                     |       |        |        |

TERENURI EXTRAVILANE

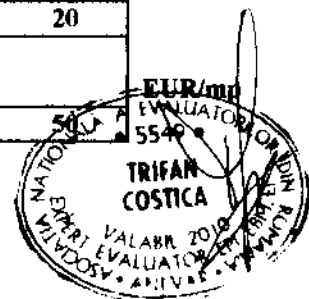
| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |     |        |        |
|----------------------------|-----|--------|--------|
| arabil                     | vie | livada | pasune |
| 500                        | 550 | 550    | 200    |
| EUR/HA                     |     |        |        |

SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC

| ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 150              | 100     | 50         | EUR/mp |

SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba                        | 200              | 140     | 80         | EUR/mp |
| 2 | Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla    | 100              | 80      | 60         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv. tabla (chiosc) | 60               | 40      | 20         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv. tabla (chiosc) | 100              | 75      | 50         | EUR/mp |



## HALE INDUSTRIALE

|   |                                  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|----------------------------------|------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 80               | 50      | 30         |        |
|   |                                  |                  |         |            |        |
| 2 | Constr. cu structura metalica    |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 80               | 50      | 30         |        |
|   |                                  |                  |         |            |        |

## DEPOZITE; MAGAZII

|   |                                  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|----------------------------------|------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 40               | 30      | 20         |        |
|   |                                  |                  |         |            |        |
| 2 | Constr. cu structura metalica    |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 45               | 35      | 25         |        |
|   |                                  |                  |         |            |        |

## Oras BERESTI

## LOCUINTE INDIVIDUALE

| Construcții cu pereti din PALANTA |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|-----------------------------------|--|------------------|---------|------------|--------|
|                                   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|                                   |  | 25               | 15      | 10         | EUR/mp |

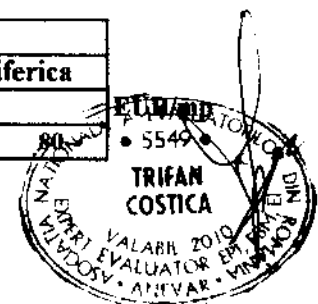
| Construcții cu structura si pereti din LEMN |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|   |  | 25               | 15      | 10         | EUR/mp |

| Construcții cu structura de zidarie portanta regin inaltime PARTER |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|--|--|------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  | 100              | 80      | 40         | EUR/mp |

Construcții cu structura din beton si zidarie regin inaltime P + 1E ....

| Construcții realizate inainte de anul 2000 |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|--|--|------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  | 140              | 100     | 50         | EUR/mp |

| Construcții realizate dupa anul 2000 |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|--------------------------------------|--|------------------|---------|------------|--------|
|                                      |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|                                      |  | 150              | 120     | 80         | EUR/mp |





ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate; magazii

|   |   | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|---|---|------------------|---------|------------|--------|
|   |   | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constructii cu pereti paianta, inv. tabla         | 15               | 10      | 5          | EUR/mp |
| 2 | Constr. pereti din zidarie, inv placa ba          | 25               | 15      | 8          | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metal pereti si inv tabla    | 25               | 15      | 8          | EUR/mp |
| 4 | Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv tabla | 15               | 10      | 5          | EUR/mp |

TERENURI; CURTI-CONSTRUCTII INTRAVILANE

| ZONE URBANISTICE |         |            |  | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--|--------|
| centrala         | mediana | periferica |  |        |
| 6,00             | 4,00    | 2,00       |  |        |

TERENURI AGRICOLE INTRAVILANE

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |       |        |        | EUR/HA |
|----------------------------|-------|--------|--------|--------|
| arabil                     | vie   | livada | pasune |        |
| 1.500                      | 2.000 | 2.000  | 500    |        |

TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE

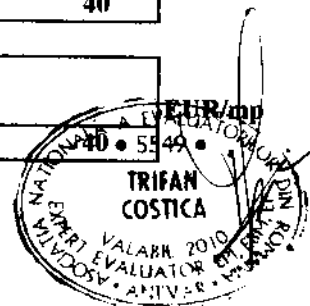
| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |     |        |        | EUR/HA |
|----------------------------|-----|--------|--------|--------|
| arabil                     | vie | livada | pasune |        |
| 500                        | 550 | 550    | 200    |        |

SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 10               | 120     | 100        |        |

SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE

|   |   | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|---|---|------------------|---------|------------|--------|
|   |   | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. pereti din zidarie, inv placa ba                        | 100              | 120     | 80         | EUR/mp |
| 2 | Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla   | 80               | 60      | 40         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv tabla (chiose) | 80               | 60      |            | EUR/mp |



**HALE INDUSTRIALE**

|   |                                  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|----------------------------------|------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 45               | 35      | 25         |        |
| 2 | Constr. cu structura metalica    |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 45               | 35      | 25         |        |

**DEPOZITE; MAGAZII**

|   |                                  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|----------------------------------|------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 25               | 20      | 15         |        |
| 2 | Constr. cu structura metalica    |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 25               | 20      | 15         |        |

**COMUNE aflate in CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI TIRGU BUJOR****LOCUINTE INDIVIDUALE**

| Construcții cu pereti din PALANTA  |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|--|--|------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  | 20               | 10      | 5          | EUR/mp |
| Construcții cu structura si pereti din LEMN                              |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  | 20               | 10      | 5          | EUR/mp |
| Construcții cu structura de zidarie portanta regin inaltime PARTER       |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  | 80               | 60      | 40         | EUR/mp |
| Construcții cu structura din beton si zidarie regin inaltime P + 1E .... |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  | 100              | 70      | 40         | EUR/mp |
| Construcții realizate intre anii 1990 - 2000                             |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  | 150              | 100     | 60         | EUR/mp |
| Construcții realizate dupa anul 2000                                     |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  | 150              | 100     | 60         | EUR/mp |



**ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate;magazii**

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constructii cu pereti paianta, inv. tabla          | 10               | 8       | 4          | EUR/mp |
| 2 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba          | 35               | 30      | 20         |        |
| 3 | Constr. cu structura metal pereti si inv. tabla    | 35               | 30      | 20         | EUR/mp |
| 4 | Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv. tabla | 20               | 15      | 10         | EUR/mp |

**TERENURI INTRAVILANE: CURTI-CONSTRUCTII**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 5,00             | 3,00    | 2,00       |        |

**TERENURI AGRICOLE INTRAVILANE**

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |     |        |        |
|----------------------------|-----|--------|--------|
| arabil                     | vie | livada | pasune |
| 700                        | 750 | 750    | 400    |

EURO/HA

**TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE**

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |     |        |        |
|----------------------------|-----|--------|--------|
| arabil                     | vie | livada | pasune |
| 400                        | 450 | 450    | 100    |

EURO/HA

**SPATHI COMERCIALE LA PARTER DE BLOC**

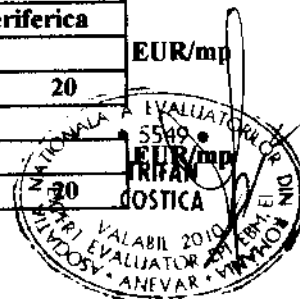
| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 100              | 80      | 50         |        |

**SPATHI COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE**

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba                        | 120              | 100     | 60         | EUR/mp |
| 2 | Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla    | 100              | 80      | 50         |        |
| 3 | Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv. tabla (chiosc) | 50               | 40      | 20         | EUR/mp |

**HALE INDUSTRIALE**

|   |                                  | ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|---|----------------------------------|------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat | 40               | 30      | 20         | EUR/mp |
| 2 | Constr. cu structura metalica    | 40               | 30      | 20         |        |



DEPOZITE; MAGAZII

|   |                                  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|----------------------------------|------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 30               | 20      | 10         |        |
| 2 | Constr. cu structura metalica    |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 30               | 20      | 10         |        |

**NOTA:** Constructiile cu un grad avansat de uzura si care au mentionat in documentatia topografica pentru intabularea dreptului de proprietate mentiunea - autodemolabila -, vor fi luate in calcul cu o valoare mai mica cu 40%.

- Pentru apartamentele situate in mediu rural, care nu dispun de utilitati, respectiv de racord la reseaua de apa si canalizare, nu sunt racordate la centrale termice, si nu dispun de sobe de teracota pentru incalzire, valoarea estimata in raport se va diminua cu 35%.

- Pentru apartamentele, construite dupa 1977, care au suprafetele utile sub suprafata utila de referinta a apartamentelor de confort II, valoarea estimata in raport se va diminua cu 35%

- Suprafata ce se in calculul valorii unei constructii, la constructiile realizate in regim de inaltime parter este suprafata ocupata la sol din documentatia cadastrala, iar pentru constructiile P + IE si mai multe, suprafata de calcul este suprafata ocupata la sol inmultita cu numarul de nivele:

- Constructiile cu alta destinatie, decat in variantele descrise sau cu alta pozitie de amplasament vor fi identificate, descrise si evaluate, de un specialist autorizat, avand ca punct de referinta prezenta lucrare.

- Terenurile aflate in zone inundabile sau in alta conditie decat in prezenta lucrare vor trebui identificate, descrise si evaluate, in conditiile prezentei lucrari, de un evaluator autorizat.

TERENURI FORESTIERE - PADURI

In ceea ce priveste terenurile ocupate cu paduri la art. 1, Codul Silvic, defineste fondul forestier national ca fiind constituit din "Padurile terenurile destinate impaduririlor, cele care deservesc nevoilor de cultura, productie sau administratie silvica, iazurile albiile parailor precum si terenurile neproductive, inclusiv in amenajamentele silvice, in conditiile legii, indiferent de natura dreptului de proprietate."

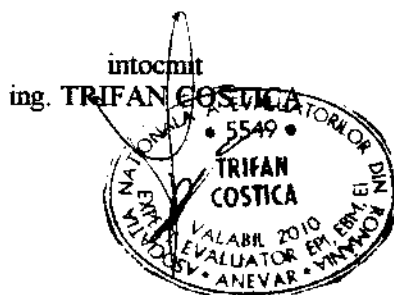
Sunt considerate paduri, in sensul prezentului cod silvic, terenurile acoperite cu vegetatie forestiera cu o suprafata mai mare de 0,25 hectare.

O.G. nr. 96 din 1998, privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national, precizeaza ca ca padurile, constituie indiferent de natura de proprietate, o avutie de interes national.

Potrivit legii si criteriilor de zonare, originale si performante pentru Europa, padurile din tara noastra se impart in doua grupe: Paduri cu functii speciale de protectie; si Paduri cu functie de productie si protectie;

In lucrarea de fata se fac referiri numai la padurile din grupa a doua, respectiv paduri cu functie de productie si protectie.

Avand in vedere specificul padurilor din judetul Galati, speciilor de arbori mai fregventi in zona, varsta si dimensiunile arborilor valoarea unui hectar de vegetatie forestiera, pentru localitatile din zona circumscriptiei judecatorei Tg. Bujor se estimeaza la 1.200 EUR/HA.

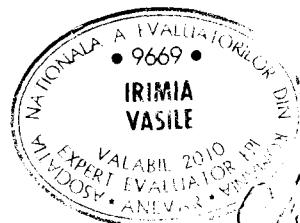


# STUDIU DE EVALUARE

PRETURI INFORMATIVE DE VANZARE – CUMPARARE A CLADIRILOR,  
APARTAMENTELOR SI TERENURILOR.  
pentru municipiul Tecuci si localitatile arondate Judecatoriei  
Tecuci (valabil cu data de 01.02.2011)

BENEFICIAR : CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALATI

INTOCMIT : P.F. Irimia Vasile



# CUPRINS

## 1. INTRODUCERE

## 2. PREZENTAREA METODELOR DE EVALUARE UTILIZATE

### 2.1. APARTAMENTE SITUATE IN MEDIUL URBAN

### 2.2. LOCUINTE SITUATE IN MEDIUL URBAN

### 2.3. TERENURI INTRAVILANE SITUATE IN MEDIUL URBAN 2.4. TERENURI

### EXTRAVILANE SITUATE IN MEDIUL URBAN 2.5. APARTAMENTE SITUATE IN MEDIUL RURAL

### 2.6. LOCUINTE SITUATE IN MEDIUL RURAL

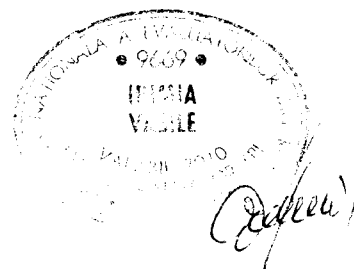
### 2.7. TERENURI INTRAVILANE SITUATE IN MEDIUL RURAL

### 2.8. TERENURI EXTRAVILANE SITUATE IN MEDIUL RURAL

## 3. TABELE SINTEZA CU PRETURI

## 4. NOTE CU PARTICULARITATI

**Evaluator ANEVAR**  
**Ing. Irimia Vasile**  
**nr. Legitimatie 9669**

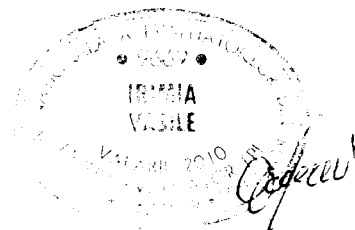


# **STUDIU DE DIAGNOSTIC SI EVALUARE**

- ❖ **APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE DIN  
MUNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **LOCUINTE SITUATE IN MUNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **ANEXE GOSPODARESTI SI GARAJE DIN UNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **TERENURI INTRAVILANE DIN MUNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **TERENURE EXTRAVILANE DIN MUNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE DIN  
MEDIUL RURAL DIN ZONELE LIMITROFE MUNICIPIULUI  
TECUCI**
- ❖ **LOCUINTE SITUATE IN MEDIUL RURAL DIN ZONELE  
LIMITROFE MUNICIPIULUI TECUCI**
- ❖ **TERENURI INTRAVILANE DIN MEDIUL RURAL**
- ❖ **TERENURI EXTRAVILANE DIN MEDIUL RURAL**

**IANUARIE 2011**

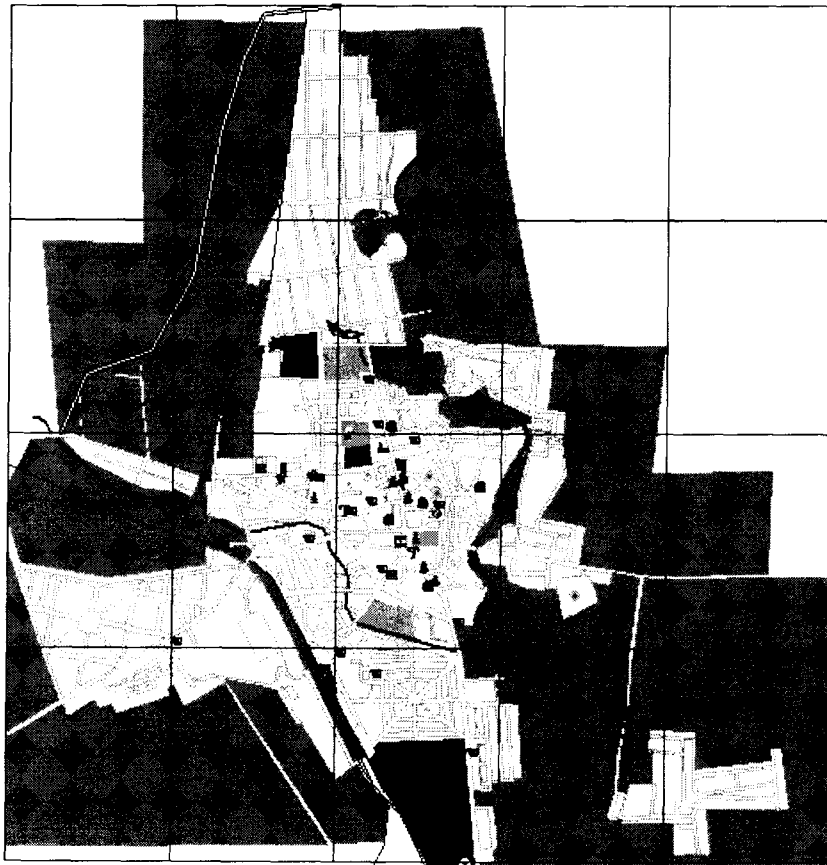
**Evaluator ANEVAR  
Ing. Irimia Vasile  
nr. Legitimatie 9669**



**PF IRIMIA VASILE.**  
TECUCI  
Str. Nicoresti, nr.54, Mobil +40.744.7718.894  
*Servicii profesionale de evaluări*

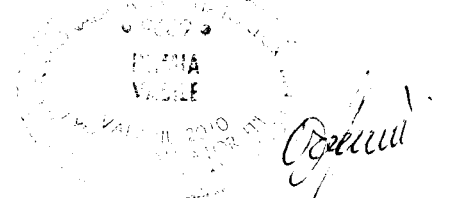
# RAPORT EVALUARE

**FOND IMOBILIAR LOCALITATEA TECUCI SI  
LOCALITATILE ARONDATE JUDECATORIEI  
TECUCI, JUDEȚUL GALATI**



***Beneficiar:* CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALATI**

***Evaluator:* PF IRIMIA VASILE.**





# PF IRIMIA VASILE.

TECUCI

Str. Nicorești, nr.54, Mobil +40.744.7718.894

*Servicii profesionale de evaluări*

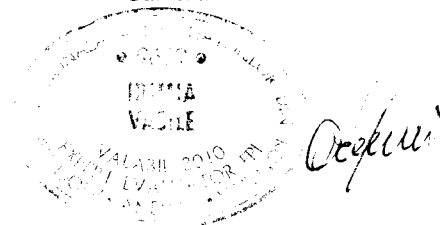
## RAPORT DE EVALUARE

(SINTEZA)

- 1. Client (Beneficiar)** Camera Notarilor Publici Galati;
- 2. Executant** Pf. Irimia Vasile, prin expert-evaluator **ing. IRIMIA VASILE**;
- 3. Proprietăți evaluate** Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitatea Tecuci si localitatile arondate Judecatoriei Tecuci, județul Galati;
- 4. Scopul evaluării** Estimarea **valorii de piață** a proprietăților imobiliare mai sus amintite, pentru uzul *beneficiarului* la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare, **în conformitate cu Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal**, cu modificările ulterioare;
- 5. Definiția valorii estimate** **Valoarea de piață** – suma estimată pentru care o proprietate imobiliară ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător decis și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri (Standarde Internaționale de Evaluare);
- 6. Perioada inspecției** 01.12-25.12.2010;
- 7. Data raportului de evaluare** 12.01.2011;
- 8. Rezultatul evaluării** Opinia *evaluatorului* este exprimată în tabelele anexe, aferente municipiului Tecuci si localităților din circumscripțiile judecătoreiei Tecuci menționate.

12.01.2011

**ing. Irimia Vasile**  
Evaluator Proprietăți Imobiliare  
Membru ANEVAR, Nr. legitimație 9669



# PF IRIMIA VASILE.

TECUCI

Str. Nicoresti, nr.54, Mobil +40.744.7718.894

*Servicii profesionale de evaluări*

## RAPORT DE EVALUARE

### 1. DATE GENERALE

- ◆ **Client (Beneficiar):** Camera Notarilor Publici Galati;
- ◆ **Proprietăți evaluate:** fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitatea Tecuci și localitățile arondate Judecatoriei Tecuci;
- ◆ **Scopul evaluării:** estimarea valorilor de piață (în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare) ale proprietăților imobiliare mai sus amintite, pe tipuri, pentru uzul *beneficiarului* la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare, **în conformitate cu Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal**, cu modificările ulterioare;
- ◆ **Standarde Internaționale de Evaluare aplicate:**
  - Standardul Internațional de Evaluare – IVS 1: *Valoarea de piață – bază de evaluare*;
  - Standardul Internațional de Practică în Evaluare – GN 13: *Evaluarea globală pentru impozitarea proprietății*.
- ◆ **Definiția tipului de valoare estimat: valoarea de piață** – suma estimată pentru care o proprietate imobiliară ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător decis și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri;
- ◆ **Perioada inspecției:** 01.12-25.12.2010;
- ◆ **Data raportului de evaluare:** 12.01.2011;
- ◆ **Extinderea evaluării:** rezultatele cuprinse în prezentul raport sunt exprimate în LEI, iar valabilitatea acestora poate fi extinsă pe perioada de timp în care condițiile pieței imobiliare nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare.

### 2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

- ◆ acest raport este confidențial, destinat exclusiv *beneficiarului* și poate fi folosit numai în scopul menționat în raport în condițiile legii (nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el);
- ◆ estimările valorilor de piață ale proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului raport au fost făcute în condițiile în care acestea sunt libere de sarcini;
- ◆ se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare evaluate este bun și marketabil;
- ◆ informațiile despre evoluțiile pieței imobiliare în localitățile menționate mai sus au fost obținute de la reprezentanți ai autorităților locale, reprezentanți ai *beneficiarului*, agenții imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori și proprietari – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții de acuratețe;
- ◆ proprietățile imobiliare evaluate au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;
- ◆ se presupune că proprietățile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;
- ◆ situația proprietăților imobiliare de la data evaluării a fost cea care a stat la baza selectării metodelor de evaluare și la baza concilierii rezultatelor în scopul estimării valorilor de piață;



*Irimea Vasile*

# PF IRIMIA VASILE.

TECUCI

Str. Nicoresti, nr.54, Mobil +40.744.7718.894

*Servicii profesionale de evaluări*

- ◆ *evaluatorul*, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la evaluarea fondului imobiliar în chestiune (subiect al prezentului *raport de evaluare*);
- ◆ rezultatele din prezentul *raport* sunt valabile atât timp cât piața imobiliară nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară o reevaluare;
- ◆ posesia acestui *raport* sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

### 3. DESCRIEREA PIEȚEI IMOBILIARE

- ◆ **Limitele geografice ale pieței imobiliare:** proprietățile imobiliare evaluate sunt plasate în intravilanul și extravilanul localității Tecuci și localităților arondate Judecatoriei Tecuci, în zone urbane și rurale.
- ◆ **Gradul de construire:** este unul extrem de variat, de la limita superioară reprezentată de construcții tip cartiere cu blocuri de locuințe, sedii de societăți comerciale și ale autorităților locale, până la limita inferioară reprezentată de suprafețe mari de teren agricol (gen zonele limitrofe comunelor Matca Cudalbi, Corod, Munteni, Nicoresti, Tepu etc.).
- ◆ **Utilizarea terenului:** este variată – de la terenuri cu destinație agricolă (productive sau neproductive), la terenuri pentru construcții rezidențiale și industriale.
- ◆ **Situația cererii și ofertei:** în ultima perioadă de timp s-a constatat un interes scăzut al investitorilor în ceea ce privește proprietățile imobiliare din zonele urbane și zonele limitrofe ale acestora – pentru construirea de facilități de producție și logistice, dar și pentru achiziționarea unor facilități vechi pentru modernizare și repunere în circuitul industrial, agricol sau comercial, raportul cerere-ofertă este relativ dezechilibrat în favoarea ofertei (depășește numeric cererea) în zona municipiului Tecuci, și cele din proximitatea acestuia și unul dezechilibrat în favoarea ofertei, în zonele rurale mai izolate și mai depărtate de localitățile urbane.
- ◆ **Tendențele pieței imobiliare:** în ultima perioadă de timp s-a constatat o tendință de scădere a prețurilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare, datorită în principal interesului scăzut al investitorilor naționali și transnaționali, ca urmare a caderii economice a țării și mai accentuat în județul Galați, dar și datorită creșterii prețurilor la materialele de construcții. Criza majoră a influențat semnificativ piața imobiliară locală, în sensul scaderii prețurilor de tranzacționare mai ales a terenurilor pentru construcții.
- ◆ **Schimbări în utilizarea terenului:** unele societăți comerciale sau investitori privați, care au achiziționat proprietăți imobiliare de gen teren agricol, au scos respectivul teren din circuitul agricol și l-au utilizat pentru edificarea unor facilități industriale și comerciale sau construcții rezidențiale.
- ◆ **Utilizarea construcțiilor:** în principal, în zonele studiate, construcțiile sunt utilizate atât pentru locuit, cât și ca sedii de societăți comerciale și instituții; există investitori care au achiziționat proprietăți imobiliare în intravilanul orașului Tecuci, au demolat vechile construcții și au construit (sau construiesc) imobile de factură modernă cu destinații diverse – sedii de firme, blocuri, case și vile; unele construcții dezafectate au fost modernizate și repute în circuitul economic (exemplu: hale ale unora din fostele ferme agricole din Nicoresti, Matca, Cudalbi etc.).



*Irimea Vasile*

# PF IRIMIA VASILE.

TECUCI

Str. Nicoresti, nr.54. Mobil +40.744.7718.894

*Servicii profesionale de evaluări*

## ◆ *Surse de informare:*

- agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), cotidienele și publicațiile de profil locale („Oferta Zilei”, „Viata Libera” etc.) și centrale („Bursa” și „Capital”), alte reviste de specialitate („Bursa Construcțiilor”, „Primul Nivel”) etc.;
- date de la Direcția Județeană de Statistică;
- literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare;
- baza de date a *evaluatorului*.

- ◆ **Concluzii:** piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de bunuri imobiliare; evoluțiile prețurilor de tranzacționare a diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare vor fi influențate în continuare în principal de caderea economica a tarii de puterea financiară a investitorilor, de nivelul salariilor.

## 4. **DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE**

- ◆ **Tipuri de proprietăți imobiliare:** prezentul *raport de evaluare* se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare:
  - terenuri extravilan (agricole și neagricole);
  - păduri, livezi, vii;
  - terenuri intravilan (pentru construcții și agricole);
  - case și vile (cu gospodărie și teren aferente);
  - apartamente (cu 1...5 camere);
  - spații comerciale (inclusiv spații pentru birouri);
  - spații cu destinație industrială.
- ◆ **Utilități:** la estimarea valorilor de piață a proprietăților imobiliare mai sus amintite au fost luate în considerare, pentru fiecare în parte, utilitățile specifice zonei, disponibile la data evaluării.

## 5. **ALEGEREA METODELOR DE EVALUARE**

Estimarea valorilor de piață a proprietăților din fondul imobiliar evaluat s-a făcut prin următoarele metode de evaluare:

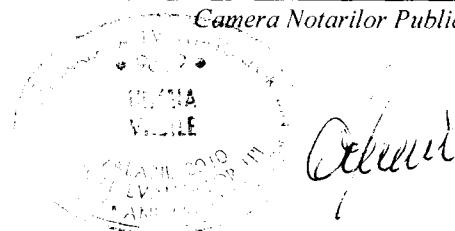
- **metoda comparației directe;**
- **metoda costurilor;**
- **metoda de randament.**

Metodele de evaluare au fost aplicate diferențiat și specific zonei și tipului de proprietate imobiliară evaluată.

S-au folosit una, două sau toate cele trei metode în funcție de specificul proprietăților imobiliare, luând ca bază datele de piață obținute din și de la sursele de informare (au fost aplicate inclusiv modele și analize statistice ale prețurilor și condițiilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare în speță).

Au existat cazuri în care valoarea de piață a putut fi estimată doar prin metoda costurilor, datorită inexistenței unor tranzacții recente, pe baza cărora să fie extrase referințe de piață asupra prețurilor sau a chiriilor.

Proprietățile imobiliare complexe și specifice unei anumite activități umane, care nu pot fi cuprinse în tipurile de proprietăți imobiliare descrise la pct-ul 4, necesită evaluări punctuale la data eventualei tranzacții (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industriale complexe care se tranzacționează



# PF IRIMIA VASILE.

TECUCI

Str. Nicoresti, nr.54. Mobil +40.744.7718.894

*Servicii profesionale de evaluări*

„la pachet”; hoteluri și pensiuni agro-turistice, benzinării, etc. – care pot face obiectul evaluării afacerii, nu numai ca proprietate imobiliară).

## 6. ELEMENTE NON-IMOBILIARE

Din estimările efectuate au fost excluse datele rezultate în urma unor tranzacții imobiliare în care au existat interese specifice (includerea acestora ar fi dus la denaturarea trendului real al pieței imobiliare specifice).

De asemenea, au fost analizate cu atenție și cu unele rezerve datele obținute din consultarea unor acte de vânzare-cumpărare proprietăți imobiliare, întrucât uneori părțile implicate nu declară oficial și real prețul tranzacției, iar acest fapt ar fi putut influența acuratețea datelor și concluziilor din prezentul *raport*.

## 7. ALEGEREA VALORILOR FINALE

Estimările valorilor de piață ale proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului *raport* sunt prezentate în tabelele anexe, pe localități și tipuri de proprietăți imobiliare, sub forma unor valori orientative de tranzacționare (în EURO – conform majorității tranzacțiilor și ofertelor de pe piața imobiliară – și transformate în LEI – conform solicitării *beneficiarului*), care cuprind majoritatea datelor de piață colectate și rezultatele estimărilor (au fost excluse valorile care se aflau sub un prag mediu general).

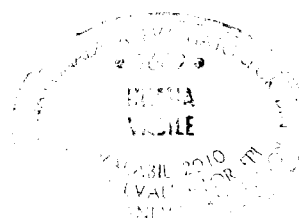
Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- valorile estimate au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului *raport*;
- valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- valorile estimate sunt prezentate sub forma unor predicții și constituie aprecieri subiective;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile estimate sunt considerate în condiții de plată integrală la data tranzacției;
- valorile estimate conțin TVA (în situația în care natura tranzacției și statutul vânzătorului/cumpărătorului impun aplicarea acestei taxe);
- alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare și de condițiile de piață existente la data evaluării (perioada decembrie 2010).

## 8. CONCLUZII

Rezultatele din prezentul *raport de evaluare* se doresc a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru *beneficiar*, dar și o radiografie a pieței imobiliare din Tecuci și localitățile arondate Judecătoriei Tecuci. Rezultatele și concluziile din *raport* nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi rectificate și actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau evoluției pieței imobiliare în speță.

Pentru cazurile în care se solicită întocmirea de acte în formă autentică pentru tranzacții imobiliare la valori care nu se încadrează în valorile cuprinse în prezentul *raport* sau pentru proprietăți imobiliare



*Referiu*

# PF IRIMIA VASILE.

TECUCI

Str. Nicoresti, nr.54, Mobil +40.744.7718.894

*Servicii profesionale de evaluări*

atipice (necuprinse în *raport*), se poate solicita *evaluatorului* efectuarea unor evaluări specifice pentru cazurile respective.

Pentru cazurile în care se solicită întocmirea de acte în formă autentică pentru tranzacții imobiliare a unor proprietăți ce nu sunt cuprinse în *raport*, fie se pot adopta valori aferente proprietăților imobiliare similare din zonele adiacente (imediat învecinate) pentru care există valori estimate, fie se poate solicita *evaluatorului* efectuarea unor evaluări specifice pentru cazurile respective.

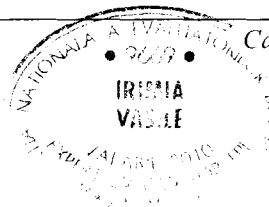
*Notă:* acest *raport de evaluare* (inclusiv anexele) a fost întocmit în **8 exemplare**, din care 7 exemplare pentru *beneficiar* și 1 exemplar pentru arhiva *evaluatorului*.

12.01.2011

**ing. Irimia Vasile**

**Evaluator Proprietăți Imobiliare**

**Membru ANEVAR, Nr. legitimație 9669**



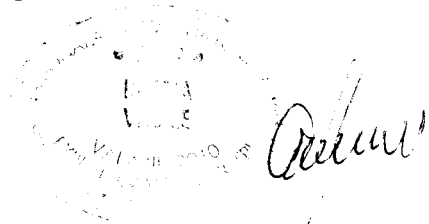
*Accepted*

**PRETURI INFORMATIVE**  
**VALOAREA DE CIRCULATIE A TERENULUI INTRAVILAN**  
**DIN LOCALITATILE ARONDATE JUDECATORIEI TECUCI**

- lei/mp.-

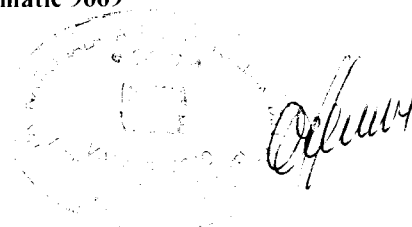
| Nr.<br>Crt. | Teritoriul administrativ |   | lei / mp. |
|-------------|--------------------------|---|-----------|
| <b>1</b>    | <b>MUN. TECUCI</b>       | <p>1.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- str. 1 Decembrie 1918 intre Policlinica si magazinul Plus, cu toate strazile ce pornesc din aceasta</li> <li>-str. Gh. Petrascu pana la restaurantul Cina</li> <li>-str. E. Doamna pana la intersectia Profiriu</li> <li>-str. Galati</li> <li>-str. Transilvaniei</li> <li>-str. C.Racovita</li> <li>-str. Mr. Andrei</li> <li>-str. Cpt. Vlad</li> <li>-str. Alecu Russo</li> <li>-str. Ion Creanga</li> <li>-str. 13 Septembrie</li> <li>-str. Ion Petrovici</li> <li>-str. Stefan cel Mare, intre Piata Centrala si intersectia cu str. Alecu Russo</li> <li>-str. Unirii</li> <li>-zona Piata centrala (str.Gloriei, str. Pietei, str. Mures)</li> <li>-Bld. Victoriei</li> </ul> | 150       |

**Evaluator ANEVAR**  
**Ing. Irimia Vasile**  
**nr. Legitimatie 9669**



|  |  |  |    |
|--|--|--|----|
|  |  | <p>2.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-str. 1 Decembrie 1918, intre restaurantul Ocaua lui Cuza- Policlinica, magazinul Plus si statia de epurare a orasului</li> <li>- str. Cuza Voda</li> <li>- str. Gh. Petrascu de la restaurantul Cina pana la Gara de Nord</li> <li>- str. E. Teodoroiu</li> <li>- str. Nicoresti</li> <li>- str. V. Alecsandri</li> <li>- str. Andrei Saguna</li> <li>- str. Libertatii</li> <li>- str. E. Doamna de la intersectia Profiriu pana la podul C.F.R.</li> <li>-str. Plt. Bogdan</li> <li>-str.Primaverii</li> <li>- str. Plevnei</li> <li>- str. Vinatori</li> <li>-str. M. Kogalniceanu si strazile ce pornesc din aceasta pana la gara de sud (str.Ghica Voda, str. Garii, str. Ion Creanga, str. N. Petica, Aleea. M. Basarab, Fdt. M. Kogalniceanu).</li> <li>-str. Stefan cel Mare intre Piata Centrala si str. D. Hirlescu</li> </ul> | 90 |
|  |  | <p>3.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- str. Vlad Tepes</li> <li>- str. Decebal</li> <li>- str. D. Hirlescu</li> <li>- str. Dragos Voda</li> <li>- strazi ce pornesc din str. Nicoresti <ul style="list-style-type: none"> <li>- str.Tecucel</li> <li>- str. Sperantei</li> <li>- str. Feroviari</li> <li>- str. E. Boureanu</li> </ul> </li> <li>- Cartier Gara de Sud</li> <li>- Cartier zona industrială</li> </ul>  | 60 |

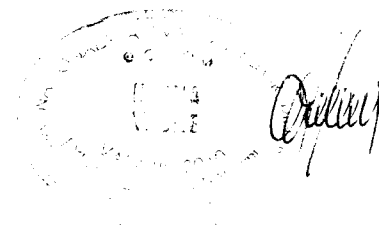
**Evaluator ANEVAR**  
**Ing. Irimia Vasile**  
**nr. Legitimatie 9669**





|    |               |   |                |
|----|---------------|---|----------------|
|    |               | 4.<br>- Tecuciul Nou<br>- str. Bran,<br>- str. C.Negri,<br>- str. C. Conachi,<br>- str. C.Hogas<br>- str. Eminescu,<br>- str.Focsa,<br>- str.Al. cel Bun,<br>- str. Vasile Lupu,<br>-str.Sf. Voievozi,<br>- str. Plugului,<br>- str.Plt. Stoicescu,<br>- str. Cpt. Darbun.<br>- str. Petru Rares,<br>-str.Valeni,<br>- str. Viei,<br>- str. Birladului,<br>- str. Militari,<br>- str. Linistii,<br>- str. Gh. Petrascu de la gara la limita extrav. | 40             |
|    |               | 5.<br>-cartier Satu Nou<br>-cartier N. Balcescu<br>-cartier Criviteni   | 20             |
|    |               | 6.-cartier Cernicari  | 10             |
|    |               | Curti constructii   | Alte categorii |
| 2  | BRAHASESTI    | 20  | 5              |
| 3  | BUCIUMENI     | 14  | 4              |
| 4  | CERTESTI      | 10  | 3              |
| 5  | COROD         | 30  | 8              |
| 6  | COSMESTI      | 30  | 8              |
| 7  | CUDALBI       | 20  | 5              |
| 8  | DRAGANESTI    | 20  | 5              |
| 9  | GHIDIGENI     | 14  | 4              |
| 10 | GOHOR         | 14  | 4              |
| 11 | MATCA         | 30  | 8              |
| 12 | MOVILENI      | 14  | 4              |
| 13 | MUNTENI       | 24  | 6              |
| 14 | NEGRILESTI    | 14  | 4              |
| 15 | NICORESTI     | 20  | 5              |
| 16 | POIANA        | 20  | 5              |
| 17 | PRIPONESTI    | 10  | 3              |
| 18 | TEPU          | 16  | 4              |
| 19 | VALEA MARULUI | 20  | 5              |

Evaluator ANEVAR  
Ing. Irimia Vasile  
nr. Legitimatie 9669



**VALORILE MINIMALE ALE APARTAMENTELOR  
DIN MUNICIPIUL TECUCI**

**Preturi informative la vanzare – cumparare**

**Valori in lei**

| <b>NR. Crt.</b> | <b>ZONA AMPLASAMENT</b>   | <b>Apart.1 Camera</b> | <b>Apart.2 camere</b> | <b>Apart.3 camere</b> | <b>Apart.4 camere</b> |
|-----------------|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>1</b>        | Blocuri stil vila. Z. V. L<br>(str. A. Saguna, str V. Alecsandri)   |                       | 75.000                | 100.000               | 115.000               |
| <b>2</b>        | Bloc T.4.A. Str.Transilvaniei   | 45.000                | 75.000                | 80.000                | 100.000               |
| <b>3</b>        | Blocuri amplasate intre unitatea militara si Hotel Turist: str.Gh. Petrascu, V. Alecsandri si str. Ecaterina Teodoroiu (cu exceptia blocurilor de la pct. 10) | 45.000                | 70.000                | 80.000                | 90.000                |
| <b>4</b>        | Blocuri amplasate intre unitatea militara (Jandarmerie si Gara de Nord (str.Gh. Petrascu si str. Nicoresti)   | 30.000                | 60.000                | 70.000                | 80.000                |
| <b>5</b>        | Blocuri amplasate in zona CEC, PECO- inclusiv blocurile turn din zona Liceului Agricol (str. 1 Decembrie 1918)  | 30.000                | 60.000                | 70.000                | 75.000                |
| <b>6</b>        | Blocuri amplasate in zona industriala (de la S.C. CANGUR MON SRL pana la S.C. C.I.T S.A.  | 30.000                | 60.000                | 70.000                | 75.000                |
| <b>7</b>        | Blocuri amplasate pe str. C. Racovita, inclusiv coltul cu str. V. Alecsandri si parte din str. 1 Decembrie 1918 (BCR- Casa de Cultura) si str. Ion Petrovici  | 20.000                | 60.000                | 65.000                | 70.000                |
| <b>8</b>        | Complex blocuri Aleea Strandului str.Transilvaniei  | 20.000                | 35.000                | 40.000                | 45.000                |
| <b>9</b>        | Blocurile I, C0, D1, G, B situate in zona str.Gh. Petrascu si bloc M.A.N str. 1 Decembrie 1918  | 20.000                | 30.000                | 35.000                | 40.000                |
| <b>10</b>       | Blocuri confort scazut H, L, S, T, U, W, K- situate in zona de la pct.3   | 15.000                | 25.000                | 30.000                | 40.000                |
| <b>11</b>       | Camine de nefamilisti din zona industriala.   | 8.000                 |                       |                       |                       |
| <b>12</b>       | Camine de nefamilisti din zona „S.C. VITIMAS” S.A.  | 6.000                 |                       |                       |                       |

Evaluator ANEVAR

Ing. Irimia Vasile

Nr. Legitimatie 9669



**PRETURI INFORMATIVE  
VALOAREA DE CIRCULATIE A LOCUINTELOR  
INDIVIDUALE  
DIN LOCALITATILE ARONDATE JUDECATORIEI TECUCI**

-lei/mp arie desfasurata (A.d.)-

| Nr. Crt. | Teritoriul administrativ |        | Constructii - parter |                                  |
|----------|--------------------------|--------|----------------------|----------------------------------|
|          |                          |        | Paianta, chirpici    | Zidarie caramida sau inlocuitori |
| 1        | TECUCI                   | zona 1 | 300                  | 550                              |
|          |                          | zona 2 | 250                  | 400                              |
|          |                          | zona 3 | 250                  | 350                              |
|          |                          | zona 4 | 200                  | 300                              |
|          |                          | zona 5 | 150                  | 200                              |
|          |                          | zona 6 | 100                  | 200                              |
| 2        | BRAHASESTI               |        | 100                  | 150                              |
| 3        | BUCIUMENI                |        | 80                   | 120                              |
| 4        | CERTESTI                 |        | 60                   | 120                              |
| 5        | COROD                    |        | 150                  | 300                              |
| 6        | COSMESTI                 |        | 120                  | 300                              |
| 7        | CUDALBI                  |        | 100                  | 280                              |
| 8        | DRAGANESTI               |        | 150                  | 280                              |
| 9        | GHIDIGENI                |        | 100                  | 150                              |
| 10       | GOHOR                    |        | 80                   | 120                              |
| 11       | MATCA                    |        | 150                  | 300                              |
| 12       | MOVILENI                 |        | 100                  | 160                              |
| 13       | MUNTENI                  |        | 120                  | 200                              |
| 14       | NEGRILESTI               |        | 100                  | 120                              |
| 15       | NICORESTI                |        | 100                  | 180                              |
| 16       | POIANA                   |        | 70                   | 180                              |
| 17       | PRIPONESTI               |        | 70                   | 170                              |
| 18       | TEPU                     |        | 90                   | 220                              |
| 19       | VALEA MARULUI            |        | 100                  | 180                              |

1. Pentru anexele gospodaresti pretul este de 1/3 din pretul constructiei (lei/mp)
2. Pentru constructii cu P + 1E, pretul stabilit se aplica la aria desfasurata.
3. Pentru locuintele cu o vechime mai mare de 20 de ani, pretul se reduce cu 25%

Evaluator ANEVAR  
Ing. Irimia Vasile  
Nr. Legitimatie 9669

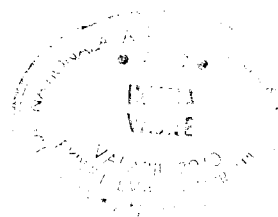


**PRETURI INFORMATIVE**  
**VALOAREA DE CIRCULATIE A TERENULUI DIN EXTRAVILANUL**  
**LOCALITATILOR ARONDATE JUDECATORIEI**  
**TECUCI**

- lei/hectar -

| Nr. Crt. | Teritoriul administrativ | Teren Arabil | Pasune | Vie Livada | Padure |
|----------|--------------------------|--------------|--------|------------|--------|
| 1        | TECUCI                   | 3.500        | 2.100  | 4.500      | 6.000  |
| 2        | BRAHASESTI               | 1.900        | 1.200  | 2.500      | 3.500  |
| 3        | BUCIUMENI                | 1.700        | 1.000  | 2.500      | 2.900  |
| 4        | CERTESTI                 | 900          | 400    | 700        | 1.800  |
| 5        | COROD                    | 2.100        | 1.500  | 2.100      | 3.100  |
| 6        | COSMESTI                 | 2.100        | 1.500  | 2.100      | 3.100  |
| 7        | CUDALBI                  | 1.900        | 1.500  | 2.100      | 3.000  |
| 8        | DRAGANESTI               | 2.100        | 1.500  | 2.500      | 3.000  |
| 9        | GHIDIGENI                | 1.500        | 1.200  | 1.200      | 2.100  |
| 10       | GOHOR                    | 900          | 400    | 600        | 1.800  |
| 11       | MATCA                    | 2.500        | 1.500  | 2.000      | 3.000  |
| 12       | MOVILENI                 | 1.200        | 1.000  | 1.200      | 1.900  |
| 13       | MUNTENI                  | 2.100        | 1.500  | 2.500      | 4.000  |
| 14       | NEGRILESTI               | 1.500        | 1.000  | 2.000      | 2.900  |
| 15       | NICORESTI                | 2.000        | 1.000  | 3.000      | 3.000  |
| 16       | POIANA                   | 1.500        | 1.000  | 2.500      | 3.000  |
| 17       | PRIPONESTI               | 900          | 500    | 900        | 1.800  |
| 18       | TEPU                     | 1.200        | 800    | 1.200      | 2.100  |
| 19       | VALEA MARULUI            | 900          | 500    | 800        | 1.800  |

Evaluator ANEVAR  
 Ing. Irimia Vasile  
 Nr. Legitimatie 9669



*Irimia Vasile*

**VALORI MINIMALE ALE GARAJELOR  
SI A MODULELOR DE GARAJE TIP BUZAU**

Preturi informative la vanzare – cumparare – in municipiul Tecuci

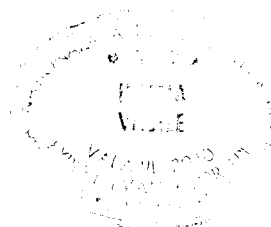
**GARAJE:**

**Zona I si II**      - din zidarie = 6.000 lei  
                         - metalice    = 3.500 lei

**Zona III**         - din zidarie =5.000 lei  
                         - metalice    = 3.000 lei

**MODULE TIP BUZAU** : indiferent de zona = 3.000 lei

Evaluator ANEVAR  
Ing. Irimia Vasile  
Nr. Legitimatie 9669



**VALORILE MINIMALE ALE APARTAMENTELOR SITUATE IN  
BLOCURI DE LOCUINTE DIN MEDIUL RURAL .  
( LOCALITATI ARONDATE JUDECATORIEI TECUCI )**

**Preturi informative la vinzare-cumparare  
Valori in Lei (RON)**

| <b>Nr.<br/>Crt.</b> | <b>Zona<br/>Amplasament</b>  | <b>Apart.1<br/>Camera</b> | <b>Apart.2<br/>Camere</b> | <b>Apart.3<br/>Camere</b> | <b>Apart.4<br/>Camere</b> |
|---------------------|--|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>1.</b>           | <b>Blocuri<br/>amplasate in<br/>localitati care<br/>au tilitati<br/>(apa ,canal)</b> | <b>8.000</b>              | <b>12.000</b>             | <b>15.000</b>             | <b>20.000</b>             |
| <b>2.</b>           | <b>Blocuri<br/>amplasate in<br/>localitati fara<br/>utilitati</b>                    | <b>5.000</b>              | <b>10.000</b>             | <b>12.000</b>             | <b>15.000</b>             |

**Evaluator ANEVAR  
Ing. Irimia Vasile  
Nr. Legitimatie 9669**

