

Evaluator ing. IRIMIA VASILE

Telefon: 0744.771.894,

Membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2015

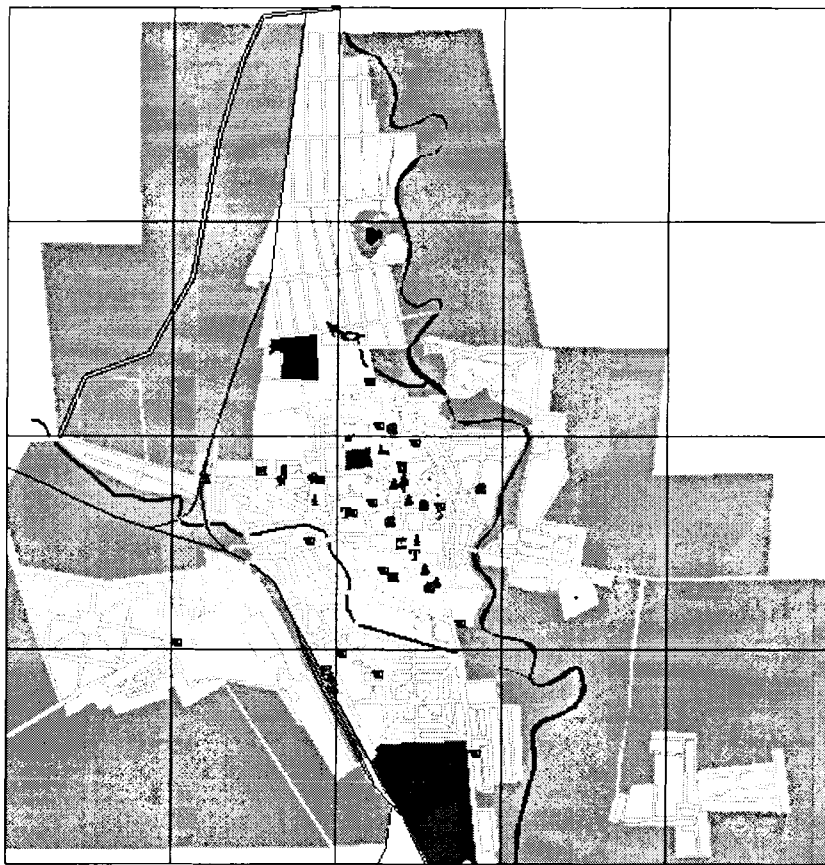
fax: 0336.119.366,

Expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811- 9785

e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

RAPORT EVALUARE

FOND IMOBILIAR LOCALITATEA TECUCI ȘI LOCALITĂȚILE ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI, JUDEȚUL GALAȚI



Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALAȚI

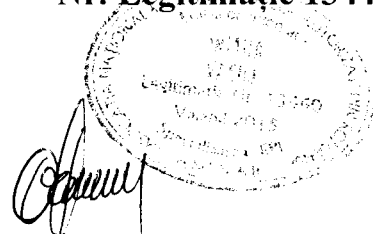
Evaluator: P.F. IRIMIA VASILE.



CUPRINS

1. INTRODUCERE
2. PREZENTAREA METODELOR DE EVALUARE UTILIZATE
 - 2.1. APARTAMENTE SITUATE ÎN MEDIUL URBAN
 - 2.2. LOCUINȚE SITUATE ÎN MEDIUL URBAN
 - 2.3. TERENURI INTRAVILANE SITUATE ÎN MEDIUL URBAN
 - 2.4. TERENURI EXTRAVILANE SITUATE ÎN MEDIUL URBAN
 - 2.5. APARTAMENTE SITUATE ÎN MEDIUL RURAL
 - 2.6. LOCUINȚE SITUATE ÎN MEDIUL RURAL
 - 2.7. TERENURI INTRAVILANE SITUATE ÎN MEDIUL RURAL
 - 2.8. TERENURI EXTRAVILANE SITUATE ÎN MEDIUL RURAL
3. TABELE SINTEZĂ CU PREȚURI
4. NOTE CU PARTICULARITAȚI

Evaluator ANEVAR
Ing. Irimia Vasile
Nr. Legitimatie 13440



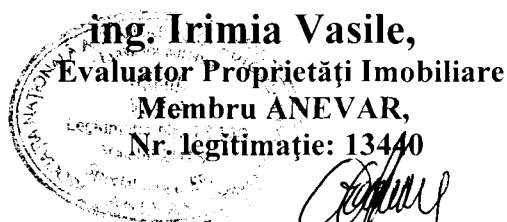
RAPORT DE EVALUARE

(SINTEZA)

1. *Client (Beneficiar)* Camera Notarilor Publici Galati;
2. *Executant* P.F. Irimia Vasile, prin evaluator: **ing. IRIMIA VASILE**;
3. *Proprietăți evaluate* Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitatea Tecuci si localitățile arondate Judecătoriei Tecuci, județul Galați;
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* 01.10.2015 - 20.10.2015;
7. *Data raportului de evaluare* 20.10.2015;
8. *Rezultatul evaluării* Opinia evaluatorului este exprimată în tabelele anexe, aferente municipiului Tecuci si localităților din circumscripțiile judecătoriei Tecuci menționate.

20.10.2015

ing. Irimia Vasile,
Evaluator Proprietăți Imobiliare
Membru ANEVAR,
Nr. legitimație: 13440



Către,
CAMERA NOTARILOR PUBLICI ~~TECUCI~~,

Referitor: GHID - 2015 privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare arondate Judecătoriei Tecuci, județul Galați

La solicitarea dumneavoastră am analizat și evaluat proprietățile imobiliare (apartamente, locuințe individuale, spații comerciale, hale industriale, terenuri intravilane și extravilane), în scopul estimării valorilor orientative ale proprietăților imobiliare în județul Galați, arondate Judecătoriei Tecuci pentru uzul notarilor publici și a altor instituții prevăzute de lege.

Proprietățile imobiliare care fac obiectul prezentului GHID constau din: apartamente, locuințe, spații comerciale, hale industriale, anexe gospodărești precum și *terenuri* din *intravilan* și *extravilan*.

Prezenta lucrare de expertiză tehnică – evaluare servește cazurilor când notarii publici întocmesc acte notariale și pentru stabilirea valorilor reale ale impozitelor și taxelor.

Această lucrare urmează să răspundă la cerințele de mai sus și va ușura munca notarului public prin prezentarea unui instrument de lucru rapid cu scopul stabilirii valorii reale de încheiere a tranzacțiilor.

Având în vedere că prețurile de piață ale bunurilor imobile sunt în continuă modificare, ne arătăm disponibilitatea ca valorile prezentate să fie actualizate la cerere, funcție de observațiile și propunerile rezultate din practica notarială, de instabilitatea pieței imobiliare.

Observațiile și propunerile vor fi centralizate de Camera Notarilor Publici Tecuci și comunicate expertului-evaluator la adresa: municipiul Tecuci, strada Costache Racoviță nr.1, bloc B, scara 1, apartament 1, parter, județul Galați.

GHIDUL a fost pregătit în conformitate și pe baza standardelor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și prezintă o deviere de la standardele ANEVAR în sensul că valorile orientative au fost estimate fără inspecție concretă per proprietate.

Cu stimă,
Evaluator ing. Irimia Vasile



Evaluator ing. IRIMIA VASILE

Telefon: 0744.771.894,

Membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2015

fax: 0336.119.366,

Expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811- 9785

e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest ghid sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional și neinfluențate de nici un factor.

În plus, certific că nu am nici un interes personal prezent sau de perspectivă în scopul valorificării prezentului ghid și nici un interes sau influența legată fața de părțile care vor fi implicate.

Remunerarea expert-evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să confere acestora sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare.

Realizarea acestui ghid se efectuează pentru CAMERA NOTARILOR PUBLICI TECUCI și suma ce revine drept plată pentru realizarea prezentului ghid nu are nici o legătură cu declararea în ghid a unor anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze una dintre părți (executant sau beneficiar).

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și prezintă o deviere de la standardele ANEVAR în sensul ca valorile orientative au fost estimate fără inspecție concretă per proprietate.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei lui.

Tipurile de proprietăți imobiliare evaluate sunt cunoscute și de foarte multe ori au fost analizate personal de expert – evaluator.

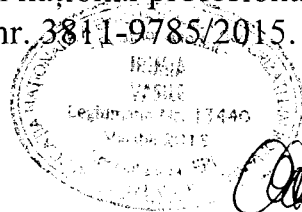
În elaborarea prezentului ghid nu s-a primit asistență din partea nici unei alte persoane, în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui ghid, evaluatorul care semnează mai jos, este membru titular ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și expert tehnic judiciar specialitatea construcții și evaluarea proprietății imobiliare și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiată asigurarea de răspundere civilă valabilă pentru anul în curs.

Expert - evaluatorul este evaluator autorizat – membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440, ANEVAR fiind un organism național profesional de evaluare recunoscut și expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811-9785/2015.

Evaluator,
ing. Irimia Vasile



I. SINTEZA LUCRARII

I.1. OBIECTUL LUCRARII

GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE DIN JUDEȚUL GALAȚI, ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI.

Lucrarea urmărește stabilirea valorilor orientative pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial, comercial, industrial, terenuri din intravilan și extravilan, toate din județul Galați, din localități arondate Judecătoriei Tecuci, reprezentând un studiu al pieței imobiliare locale, bazat pe analiza tranzacțiilor efectuate în anii anteriori și pe anticiparea evoluției viitoare.

I.2. SCOPUL LUCRARII

Scopul lucrării îl reprezintă estimarea valorilor orientative ale proprietăților imobiliare în județul Galați, localități arondate Judecătoriei Tecuci pentru uzul notarilor publici și a altor instituții prevăzute de lege, ținând cont de principiile “anticipării” și “substituției” așa cum sunt prezentate în Standardele de Evaluare ANEVAR și în literatura de specialitate.

Abordările evaluării sunt cele recomandate de Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția 2015, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin costuri.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor Standardelor Internaționale de Evaluare

IVS – Cadrul general,

IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și

IVS 103 – Raportarea evaluării, care sunt aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie bazată pe valoarea de piață.

Actele normative și de reglementare în principal în domeniul imobiliar ce au fost avute în vedere se referă la:

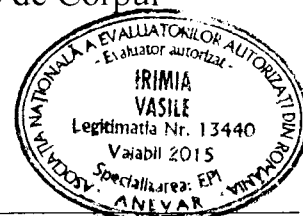
Cataloagele elaborate de Comisia Centrală de Inventariere și Reevaluare a Fondurilor Fixe aprobate de Comisia Centrală pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe, valabile la data de 01.01.1965;

Normativul P 135/1999 privind coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale;

Indici de actualizare întocmiți de INCERC și avizați de Consiliul Tehnico - Științific al MDRT, publicați în buletinele de Expertiză Tehnică editate de Corpul Experților Tehnici din România;

Ghid practic de evaluare editat de IROVAL, autor Sorin V. Stan;

Publicații de specialitate în domeniul imobiliar;



Informații despre tranzacții imobiliare efectuate pe parcursul anului 2015, de la agenții imobiliare și birouri notariale.

I.3. SINTEZA REZULTATELOR

În analiza și prezentarea rezultatelor s-a avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție;
- evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezintă o previziune realistă a comportamentelor forțelor ce fac piața;
- valoarea este subiectivă: piața este alcătuită din suma deciziilor subiective ale celor două părți implicate în tranzacție;
- orientarea pe piață: evaluarea trebuie să reflecte piața.

I.4. OPINIA EVALUATORULUI

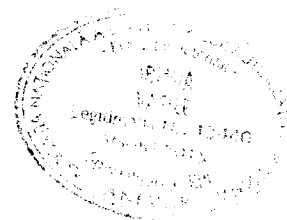
Valoarea prezentată în anexe pentru proprietățile imobiliare clădiri și terenuri analizată este considerată semnificativă și se propune ca titlu etalon minim informativ pentru notarii publici din cadrul Camerei Notarilor Publici – Tecuci.

Valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezenta lucrare, la curs de schimb BNR: 1 € = 4,4250 lei la data de 20.10.2015.

Utilizarea valorilor cuprinse în GHID, ca referință în expertizele tehnice judiciare și rapoarte de evaluare sau ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare nu se recomandă deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardul de Evaluare ANEVAR, presupune identificarea proprietății imobiliare și efectuarea inspecției tehnice a acesteia, cu preluarea și prelucrarea caracteristicilor de orice fel ale proprietății respective.

Fiecare proprietate imobiliară are un anumit grad de individualizare și dotare, în cazul în care părțile implicate în tranzacție consideră că valorile orientative prezentate în anexe nu satisfac exigențele lor, este necesar să se realizeze un raport de evaluare pentru imobilul ce face obiectul tranzacției care va prezenta valoarea de piață estimată la data tranzacției.

Prezentul ghid și anexele sale reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia expertului - evaluator, a fost întocmit în 7 (șapte) exemplare originale, din care 6 (șase) au fost predate beneficiarului, Camera Notarilor Publici Tecuci.



Pentru folosirea cu ușurință a datelor cuprinse în anexele de la prezenta lucrare de evaluare, se vor parcurge mai multe etape ce vor conduce la determinarea valorilor minime estimate ale proprietăților imobiliare tranzacționabile.

ETAPA I-a. DETERMINAREA OBIECTULUI TRANZACȚIEI,

care poate fi:

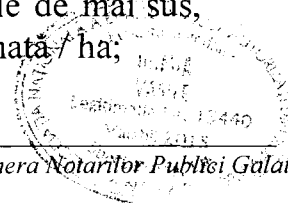
1. Tranzacții cu terenuri intravilane;
2. Tranzacții cu terenuri extravilane;
3. Tranzacții cu terenuri ocupate cu vegetație forestiera;
4. Tranzacții cu apartamente;
5. Tranzacții cu case unifamiliale;
6. Tranzacții cu spații comerciale;
7. Tranzacții cu spații industriale și depozitare.

1. TERENURI INTRAVILANE.

- Se determină suprafața și zona de amplasare în cadrul județului și localității, în funcție de adresa specificată în actele de proprietate și în documentația cadastrală.
- Se selectează ANEXA care conține grila de piață vânzări terenuri intravilane, în Tecuci și localitățile arondate Judecătoriei Tecuci, județul Galați;
- Se caută pe grila din ANEXA, încadrarea în funcție de datele de mai sus, conform coloanelor și prețurilor și se găsește valoarea minimă estimată/mp.
- Se înmulțește suprafața cu valoarea estimată pe mp și se determină valoarea tranzacției.

2. TERENURI EXTRAVILANE.

- Se determină suprafața și zona de amplasare în cadrul județului și localității, în funcție de adresa specificată în actele de proprietate și în documentația cadastrală ;
- Se determină categoria de folosință a terenului, conform declarației vânzătorului, dacă aceasta informație nu figurează în acte;
- Se selectează ANEXA, care conține grila de piață vânzări terenuri extravilane, în Tecuci și localitățile arondate Judecătoriei Tecuci;
- Se caută pe grila din ANEXA, încadrarea în funcție de datele de mai sus, conform coloanelor și prețurilor și se găsește valoarea minimă estimată / ha;



- Se înmulțește suprafața cu valoarea estimată pe ha și se determină valoarea tranzacției.

3. APARTAMENTE.

- Se determină zona de amplasare în cadrul localității, în funcție de adresa specificată în actele de proprietate și în documentația cadastrală.

- Se selectează anexa corespunzătoare zonei în care este amplasat apartamentul, pe fiecare din ANEXELE este descrisă zona pe care o tratează.

- Se determină caracteristicile constructive ale apartamentului, din actele de proprietate, fișa cadastrală și declarațiile vânzătorului și cumpărătorului:

➤ Număr de camere;

➤ Dacă are, sau nu îmbunătățiri (se consideră cu îmbunătățiri orice apartament care dispune de cel puțin una dintre următoarele facilități: centrală termică proprie, geamuri termopan, balcoane închise cu tâmplărie din aluminiu sau PVC, aer condiționat, finisări interioare deosebite (placări și forme din gips carton, spoturi încastrate);

- Se caută pe grila corespunzătoare zonei, încadrarea în funcție de datele de mai sus, conform coloanelor și prețurilor și se găsește valoarea minimă estimată a apartamentului.

4. LOCUINȚE UNIFAMILIALE.

- Se determină zona de amplasare în cadrul localității, în funcție de adresa specificată în actele de proprietate și în documentația cadastrală.

- Se selectează ANEXA, care conține grila de piață vânzări locuințe unifamiliale, pe teritoriul municipiului Tecuci și a localităților arondate Judecătoriei Tecuci;

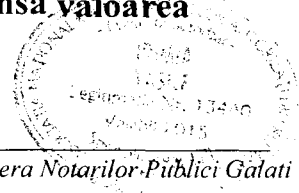
- Se determină caracteristicile constructive ale locuinței, din actele de proprietate, fișa cadastrală și declarațiile vânzătorului și cumpărătorului:

➤ Număr de camere;

➤ Soluția constructivă;

➤ Vechime în ani;

Se specifică faptul că în valoarea din grilă, nu este cuprinsă valoarea terenului.



Evaluator ing. IRIMIA VASILE

Telefon: 0744.771.894,

Membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2015
Expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811- 9785

fax: 0336.119.366,
e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

-Se caută pe grila din ANEXĂ, încadrarea în funcție de datele de mai sus, conform coloanelor și prețurilor și se găsește valoarea minimă estimată a locuinței unifamiliale.

5. SPAȚII COMERCIALE.

- Se determină zona de amplasare în cadrul județului și localității, în funcție de adresa specificată în actele de proprietate și în documentația cadastrală;
- Se caută pe grila din ANEXA, încadrarea în funcție de amplasament, conform coloanelor și prețurilor și se găsește valoarea minimă estimată/mp;
- Se înmulțește suprafața cu valoarea estimată pe mp și se determină valoarea tranzacției.

6. SPAȚII DE PRODUCȚIE/DEPOZITARE.

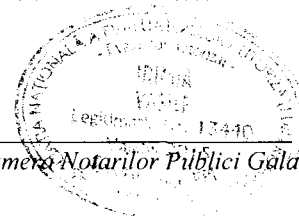
- Se determină zona de amplasare în cadrul județului și localității, în funcție de adresa specificată în actele de proprietate și în documentația cadastrală;
- Se caută pe grila din ANEXA, încadrarea în funcție de amplasament, conform coloanelor și prețurilor și se găsește valoarea minimă estimată/mp;
- Se înmulțește suprafața cu valoarea estimată pe mp și se determină valoarea tranzacției.

ETAPA a II-a. CADRUL LEGAL PENTRU EFECTUAREA LUCRĂRII.

- Pentru elaborarea lucrării, au fost luate în considerare următoarele acte normative:
- Legea Nr. 163/iunie 2005, privind aprobarea OUG Nr. 138/2004 pentru modificarea și completarea Legii Nr. 571/2003 privind Codul Fiscal;
 - HG Nr. 610/23 iunie 2005 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 571/2003 aprobate prin HG Nr. 44/2004.

Astfel, conform art. 77, alin. 1 din Legea Nr. 163/01.06.2005:

“ La transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un impozit“ care se calculează astfel:



Evaluator ing. IRIMIA VASILE

Telefon: 0744.771.894,

Membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2015
Expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811- 9785

fax: 0336.119.366,
e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

a) pentru construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum și pentru terenurile de orice fel fără construcții, dobândite într-un termen de până la 3 ani inclusiv:

- 3% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv,
- Peste 200.000 lei, 6.000 lei+2 % calculate la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv ”

b) pentru imobilele dobândite la o data mai mare de 3 ani:

- 2% până la valoarea de 200.000 lei inclusive
- peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv,

Impozitul prevăzut se calculează la valoarea declarata de părți în actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale.

În cazul în care valoarea declarata de părți este inferioara valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiza, cu excepția tranzacțiilor încheiate între soți, caz în care impozitul se calculează la valoarea declarata de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate.

Legea Nr. 163/01.06.2005, art. 77 alin. 5 stabilește:

“Expertizele întocmite de Camerele Notarilor Publici vor putea fi reactualizate o data pe an și vor fi comunicate la direcțiile teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice”.

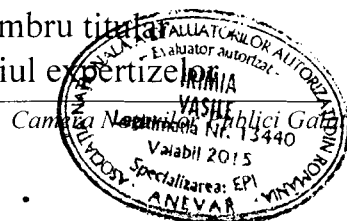
Valorile minime stabilite pentru proprietățile imobiliare din Tecuci și localitățile arondate Judecătoriei Tecuci vor fi utilizate de către notarii publici pentru impozitarea tranzacțiilor imobiliare.

Cazurile de excepție când unii vânzători sau cumpărători nu accepta valorile minime estimate în aceasta lucrare, notarul le recomanda efectuarea unui raport de evaluare al proprietății subiect, lucrare ce se realizează de un expert evaluator autorizat ANEVAR, lucrarea respectiva va fi plătită de către cel ce o solicită.

Ipoteze și condiții limitative generale.

- Lucrarea după recepționare și acceptarea de către Direcția Finanțelor Publice Galați, este proprietatea intelectuală a Camerei Notarilor Publici Galați, reproducerea integrală sau parțială fiind strict interzisă, fără acordul proprietarului;

- Autorul lucrării, expert evaluator Ing. Irimia Vasile, membru titular ANEVAR, cu legitimația Nr. 13440, cu experiența vasta în domeniul expertizelor



judiciare și a lucrărilor de evaluare, are capacitatea de a efectua lucrarea, iar analizele, judecățile și concluziile formulate sunt reale și corecte, conform cu Standardele Internaționale de Evaluare însușite de ANEVAR și cu percepțele Codului Etic al Evaluatorului.

- Datele de sinteză sau cele analitice, obținute din diverse surse și din baza de date a experților evaluatori, au fost preluate ca atare, fără verificări suplimentare privind exactitatea, corectitudinea sau veridicitatea.

- Expertul evaluator nu-si asuma nici o responsabilitate față de demersul beneficiarului, ulterior predării lucrării, de a efectua studii și investigații suplimentare referitoare la proprietățile imobiliare în cauză, care ar putea influența valorile estimate.

- Folosind datele, documentele și faptele pe care le-a avut la dispoziție la data analizelor – luna octombrie 2015 – expertul evaluator nu răspunde pentru nici o identificare ulterioară de date și fapte cu efect asupra valorilor minime estimate.

- În spiritul Codului Deontologic și al legislației în vigoare, expertul evaluator nu-și asuma răspunderea juridică decât față de Camera Notarilor Publici Galați, în calitate de beneficiar și proprietar al lucrării, nu are obligația de consultanță după predarea acesteia și nu este obligat să depună mărturie în instanță asupra proprietăților imobiliare în cauză.

- Lucrarea poate fi utilizată strict în scopul pentru care a fost elaborată, fiind interzisă utilizarea valorilor minime estimate în elaborarea sau verificarea rapoartelor de evaluare și în orice etapa a Tranzacțiilor imobiliare.

- Autorul nu are nici un interes, prezent sau viitor, în legătura cu proprietățile imobiliare analizate și nici un interes personal legat de părțile implicate.

- În cadrul procesului de evaluare, s-au considerat valabile următoarele ipoteze generale:

- Titlul de proprietate;
- Absența defectelor majore ale construcțiilor;
- Capacitatea de producție a solului;
- Absența încălcărilor proprietății de către terțe persoane.

Data evaluărilor.

Procesul de evaluare și concluziile estimate sunt valabile începând cu luna ianuarie 2016.

Opinia evaluatorului este că piața imobiliară, este foarte sensibilă la factorii economici și sociali.

În primul rând, poate suferi modificări esențiale în scurte perioade de timp.

Prin urmare, apreciez că valorile estimate pentru proprietățile imobiliare situate pe teritoriul municipiului Tecuci și a localităților arondate Judecătorei Tecuci nu vor fi supuse unor modificări importante pe o perioadă de maxim 6 luni, respectiv până în luna iunie 2016.

Evaluările au fost determinate la data de 30 octombrie 2015.

CAP. I. NOȚIUNI GENERALE DESPRE PROPRIETATEA IMOBILIARĂ ȘI DREPTUL DE PROPRIETATE

Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se refera la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia, în timp ce dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj (profit) sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia.

Dreptul de proprietate imobiliară se referă la toate cotele de participare, avantajele și drepturile ce decurg din proprietatea imobiliară.

Dreptul sau cota de participare la un bun imobil, se mai numește și

Drept patrimonial.

Proprietatea imobiliară este o entitate fizică (care poate fi văzută sau atinsă), iar dreptul de proprietate se refera este un concept juridic.

Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanenta locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a oricărui amplasament.

Totalitatea drepturilor de proprietate imobiliară cuprinde suma acestora, respectiv toate foloasele ce decurg din dreptul de proprietate imobiliară, incluzând dreptul de a utiliza proprietatea respectivă, de a o vinde, de a o închiria, de a pătrunde în acestea, de a o dona, fiecare drept putând fi tranzacționat pe piață.

Proprietatea imobiliară, în înțelesul general, se compune din:

- pământ;
- teren curți construcții;
- clădirile situate pe acesta;
- îmbunătățiri aduse pământului.

Proprietatea imobiliară este imobilă și corporală, incluzând următoarele elemente:

➤ terenul, care este un bun fizic ce comportă drepturi de proprietate, sursă de venituri ce se pot măsura în bani sau valori de schimb.

Formele de utilizare a pământului sunt determinate de organizarea socială;

➤ clădirile și alte amenajări amplasate pe teren, nu pot fi separate de acesta, decât în cazul dezafectării prin demolare, în condițiile legii.

Terenul este un activ permanent, iar construcțiile și amenajările legate de acesta au o durată de viață limitată, motiv pentru care este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atașate lui.

Valoarea terenului este determinată de un concept economic caracterizat în principal de:

- unicitatea fiecărei parcele ca amplasament, forma geometrica si de relief;
- imobilitatea terenului din punct de vedere fizic;
- limitarea fizică a suprafeței parcelei de teren;
- utilitatea terenului într-o anumită zona de interes;

Construcțiile sunt un activ limitat în timp, degradabil și care poate suporta ușor modificări.

CAP.II.PREVEDERI ALE“ STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE EVALUARE”, PRIVIND ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ

În activitatea de evaluare, etalonul profesional pentru evaluatori îl reprezintă “Standardele Internaționale de Evaluare”, ale căror principii de Evaluare sunt în General Acceptate.

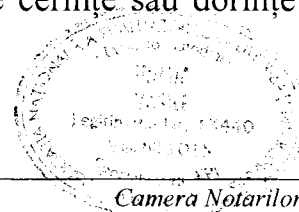
Ghidându-se după aceste Standarde, evaluatorul răspunde cerințelor pieții prin evaluări credibile, care să conducă la satisfacerea cerințelor cumpărătorilor și vânzătorilor.

Evaluarea este o activitate efectuată de profesioniști, care respectă principii, metode, standarde profesionale și etice specifice, prin care se estimează o valoare pentru dreptul de proprietate respectiv (teren, construcții, amenajare), care să fie cât mai apropiată de valoarea recuperată de piață în urma tranzacțiilor.

Procesul de evaluare se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care are ca finalitate estimarea valorii.

Proprietatea imobiliara sau interesul pentru aceasta trebuie să întrunească 5 caracteristici ca să aibă valoare pe piață imobiliară:

➤ **utilitatea** sau abilitatea de a satisface anumite cerințe sau dorințe ale oamenilor;



➤ **cerința efectivă** este necesitatea sau dorința oamenilor de a obține satisfacția generată de proprietate, pe baza puterii de cumpărare, sau a capacității financiare;

➤ **raritatea relativă** care derivă din limitarea ofertei de către cerere;

➤ **transferabilitatea**, adică drepturile de proprietate să treacă de la o persoana la alta, cu o ușurință relativă;

➤ **mediul**, caracterizat de supremația legii, astfel încât investitorii în proprietăți imobiliare nu vor avea riscul de a le pierde din cauza incertitudinilor politice sau legislative.

Principalele principii ale evaluării proprietății imobiliare sunt:

1. Cererea și oferta – interacțiunea acestora determinând valoarea de piață a proprietății imobiliare.

2. Schimbarea. Forțele cererii și ofertei se află într-o dinamică permanentă și creează mereu un nou mediu economic, ducând astfel la fluctuații ale valorii.

3. Concurența. Prețurile sunt susținute și valorile sunt stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători și vânzători, antreprenori și alți participanți la piața imobiliară.

4. Substituția. Un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție al unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici și aceeași utilitate.

5. Cea mai buna utilizare. În scopul evaluării pe piață, proprietatea ar trebui evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări, care presupune o folosire legală, posibilă și probabilă a proprietății imobiliare, care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea.

Prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare trebuie aplicate cu rigurozitate, adecvat cu scopul evaluării, cu tipul de valoare și cu tipul de proprietate supusă evaluării.

1. Piața este mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt tranzacționate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului, fără restricții.

2. Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, unui drept de proprietate disponibil pentru tranzacție.

Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a prețului cel mai probabil care va fi plătit pentru o proprietate imobiliară, bun sau serviciu, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține proprietatea imobiliară, bunurile, sau primește serviciile la data evaluării.

3. **Valoarea de piață** este cel mai obișnuit tip de valoare, asociat cu evaluarea proprietății imobiliare.

Este o reprezentare a utilității sale recunoscute de piața.

Valoarea de piață se definește ca:

“Suma stimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

4. **Prețul** este suma cerută, oferită sau plătită, pentru un bun sau un serviciu, prețul de vânzare este un fapt istoric, indiferent dacă a fost sau a fost confidențial.

5. **Costul** reprezintă prețul plătit de cumpărător pentru bunuri sau servicii, ori suma necesară între cumpărători și vânzatori prin mecanismul prețului, fără restricții.

Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață liberă și concurențială.

CAP.III. TIPURI DE ABORDARI ÎN EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Standardele Internaționale de Evaluare definesc activitățile de evaluare ce trebuie parcurse în evaluarea unui bun imobil și sunt:

1. O identificare a proprietății imobiliare implicată în evaluare.
2. O identificare a drepturilor de proprietate care sunt evaluate.
3. Data la care este valabilă valoarea estimată și data Raportului de evaluare.
4. Definiția tipului de valoare cerut.
5. Intenția de utilizare a evaluării și orice limitări sau abateri în acest sens.
6. O identificare a oricăror ipoteze posibile și condiții limitative pe care s-a bazat evaluarea.

Pentru proprietățile imobiliare, în mod curent se întâlnesc trei feluri de tipuri de abordare:

- abordarea prin costuri;
- abordarea prin comparația vânzărilor ;
- abordarea prin capitalizarea veniturilor.

Abordarea prin cost se bazează pe comparație: se compara costurile necesare amenajării unei proprietăți imobiliare noi sau a unei proprietăți de substituție cu aceeași utilitate ca și bunul imobil evaluat.

1. Se estimează costul necesar pentru a construi proprietatea imobiliară evaluată și se scade apoi deprecierea totală prezentă la data evaluării.

2. Valoarea estimativă a costurilor de construcție se corectează în sensul diferențelor de vechime, stare tehnică, utilitate și amplasament al bunului evaluat.

În mecanismul de gândire al pieței, actorii pieței – vânzători și cumpărători – asociază valoarea cu costul.

În aplicarea abordării prin cost se face distincția între două baze de cost:

- costul de reproducție;
- costul de înlocuire.

Piața, precum și starea fizică a bunului imobiliar de evaluat sugerează în ce măsură o copie exactă a bunului evaluat (cost de reproducție) sau a unui bun de substituție cu utilitate asemănătoare (cost de înlocuire) ar putea constitui un element de comparație mai adecvat.

Abordarea prin comparația vânzărilor estimează valoarea proprietății imobiliare din comparația vânzărilor recente pe piață ale unor bunuri imobile asemănătoare, din zona prestabilită.

Aceasta abordare consideră că prețurile sunt stabilite de piață, valoarea de piață fiind estimată în urma analizei prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Metoda poate fi aplicată în cazul în care există o piață relativ stabilă pentru o arie geografică definită (oraș, județ, etc.).

Abordarea prin capitalizarea veniturilor - consideră că valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare, calculând valoarea actualizată a beneficiilor viitoare anticipate.

Cele trei abordări ale valorii de piață sunt independente una de cealaltă, toate având ca scop estimarea unui nivel al valorii proprietății imobiliare.

În fiecare abordare se folosesc diferite *informații comparabile*.

Piața imobiliară se definește drept interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani.

Pietele imobiliare fac obiectul unei diversități de influente sociale, economice, guvernamentale și de mediu.

Ele se definesc prin:

- tipul proprietății imobiliare tranzacționate;
- localizare;
- potențialul de a genera venit;
- caracteristicile actorilor tipici;
- atitudinile și motivațiile investitorilor tipici.

Aria de piață. Zona. Valoarea unei proprietăți imobiliare poate fi influențată, sau chiar modificată, de diverse forte economice, sociale, administrative și de mediu.

În interiorul unei zone de influență acționează factori ce determina valoarea proprietății.

Zona de influență și, în sens mai cuprinzător, **aria de piață**, este perimetrul caracterizat de anumiți factori, unde proprietatea analizată concurează cu altele, pentru a atrage atenția cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piața imobiliară.

O arie de piață poate cuprinde un cartier, o zonă de localitate sau teritorii mai întinse - grupuri de așezări, în care factorii de influență ai valorii proprietății imobiliare sunt identici.

Aria de piață trebuie identificată strict în scopul evaluării proprietății.

În cadrul analizei ariei de piață, trebuie să fie sesizate schimbările, tendințele de dezvoltare a zonei, eventualele faze de tranziție de la un tip de utilizare a terenului, la alt tip.

În orașul Tecuci și localitățile arondate Judecătoriei Tecuci, se resimte influența următorilor factori, care în general, influențează tranzacțiile imobiliare:

Factorii sociali:

- densitatea demografică;
- gradul de ocupare, șomaj;
- dimensiunea gospodăriilor;
- existența și calitatea serviciilor școlare, medicale, sociale, recreative, culturale, comerciale;
- media de vârstă;
- nivel de pregătire, categoriile profesionale;
- nivelul infracțional.

Factorii economici:

- venitul pe cap de locuitor;
- venitul mediu pe gospodărie;

- procentajul de ocupare al construcțiilor de către proprietari;
- nivelul și tendințele chiriilor;
- gradul de ocupare la diverse categorii de proprietăți;
- nivelul și tendințele valorii proprietăților;
- volumul de amenajări și construcții.

Factorii administrativi - se referă la legislația, reglementările și impozitele pe proprietate, stabilite de organele locale.

Principalii factori administrativi, care diferențiază ariile de piață sau zonele, sunt:

- impozitul pe proprietate, comparativ cu serviciile oferite de autoritatea administrativă locală, în comparație cu alte arii, sau zone de piață;
- regulile privind sistematizarea, construcțiile, serviciile sanitare;
- calitatea serviciilor publice, poliție și pompieri, jandarmerie, școli, gospodărie comunală, gaze, apă curentă, canalizare și stații epurare, electricitate, cablu TV, telefonie, etc.;
- reglementările de mediu;
- restricții private asupra terenurilor și construcțiilor;
- rețele de transport și perspectiva în domeniu.

Factorii de mediu – înseamnă orice trăsături naturale, sau create de om, care se afla în aria de piață sau zona analizată, între care:

- topografia (relieful și vegetația);
- spațiile libere;
- surse de poluare majore: zgomote, mirosuri, trepidații, fum, ceață, pâclă;
- calitatea serviciilor comunale: iluminat public, canalizare, curent electric;
- întreținerea terenurilor virane;
- vârsta efectivă a proprietăților;
- schimbări survenite în tipul de utilizare al clădirilor și terenurilor;
- caracteristici de microclimat: vânturi puternice, diferențe de temperatură și umiditate;
- riscuri de incendiu: alunecări de teren, inundații, cutremure frecvente;
- accesul la principalii furnizori de servicii, la platformele industriale, la școli, magazine, parcuri, biserici, locuri de agrement, locuri de muncă;

Caracteristicile de mediu nu pot fi raportate la o scară fixă, ele fac mai atrăgătoare sau nu o arie de piață, sau zona de proprietăți imobiliare.

Caracteristicile împărțirii teritoriale pe criterii imobiliare.

Factorii de influență asupra valorii proprietății imobiliare pe tipuri de zone – *de locuit, comerciale, industriale, etc.* – sunt aceiași ca și cei ce influențează ariile de piață mai mari și mai diverse.

Proprietățile imobiliare pot fi situate într-una din următoarele zone:

1. *Zone comerciale:*

- zone comerciale din centru;
- centre comerciale de cartier;
- centre comerciale specializate;

2. *Zone imobiliare rezidențiale multifamiliale;*

3. *Zone imobiliare rezidențiale unifamiliale;*

4. *Zone de birouri; parcuri de afaceri;*

5. *Zone de comerț cu amănuntul: piețe, bazaruri, etc;*

6. *Zone industriale:*

- unități de prelucrare;
- unități de depozitare/distribuție;
- parcuri și platforme de cercetare;

7. *Zone agricole:*

- terenuri arabile;
- livezi, plantații, pepiniere;
- fânețe;
- ferme de animale;
- păduri și pășuni;
- teren de extracție minieră;

8. *Zone specializate:*

- forestiere;
- cu profil medical sanitar;
- parcuri științifice;
- parcuri pentru tehnologie avansată;
- spații educaționale, campusuri;
- perimetre istorice.

**CAP. IV. PREZENTAREA GENERALĂ A MUNICIPIULUI
TECUCI ȘI A LOCALITĂȚILOR ARONDATE
JUDECĂTORIEI TECUCI**

Județul Galați, din punct de vedere geografic, se găsește în partea sud – estica a țării, învecinat:

- Nord = jud. Vaslui;
- Est = Republica Moldova;
- Vest = jud. Vrancea;
- Sud = jud. Brăila.

Suprafața jud. Galați este de 358.456 Ha, divizată administrativ în:

1. 2 municipii : Galați și Tecuci;
2. 2 orașe: Tg. Bujor, Berești;
3. 56 comune;
4. 180 sate.

Cadrul Natural include 2 mari entități fizico-geografice:

- Câmpia Covurluiului;
- Lunca Dunării a Siretului și Prutului.

Rețeaua hidrografică este reprezentată de bazinul fluviului Dunărea, fluviu care delimitează granița de sud – sud – est a județului, râurile Siret, Bârlad, Berheci, Valea Gerului.

Clima este temperat – continentală, cu aproximație 200 zile pe an fără îngheț, cu ierni geroase și veri foarte călduroase, zonă influențată de clima câmpiei Ruse.

Zonele turistice ale jud. Galați sunt:

1. Muzeele din municipiul Galați și Tecuci;
2. Mănăstirea Tudor Vladimirescu și Buciumeni;
3. Situri arheologice din Galați și Tecuci;
4. Faleză Dunării;

Riscuri naturale. Există pe teritoriul județului zone degradate din cauze naturale, uneori accentuate și de factorul uman, prin defectuoasa gestionare, exploatare și întreținere a terenurilor și mai ales, prin defrișările masive care au culminat cu tăierea nemiloasă a perdelelor de protecție de salcâmi din vasta zona Vrancea, Țigănești, Valea Gerului.

Prin această acțiune, terenul nisipos a început să fie dislocat de vânturi; fără măsuri de reîmpădurire, e posibilă deșertificarea întregii zone.

Din punct de vedere al riscului seismic, jud. Galați se află în zona cu gradul VIII de seismicitate, cu efecte majore ale ultimelor cutremure mari.

Riscul de inundații provine mai puțin de la fluviul Dunărea, la care debitul poate fi controlat și dirijat și mai mult de la creșterea temporară și periodică a debitelor pe unele râuri și pâriuri din zona comunelor Cosmești, Nicorești, Barcea, și valea Siretului și a Prutului.

Riscurile tehnologice provin de la două mari unități industriale: Combinatul siderurgic Galați, Centrala termică Galați.

Populația. Conform datelor statistice, populația stabilă a jud. Galați la 01 ianuarie 2007 era de 622.936 persoane, din care:

- a. 319.018 bărbați;
- b. 313.918 femei.

În mediul urban, locuitorii însumează 355.251 persoane, iar în mediul rural 267.685 persoane.

În principalele localități ale județului, numărul locuitorilor se prezintă astfel:

Localitatea	Populația la Recensământul din martie 2003
Galați	300.211
Mun. Tecuci	34.871
Orașul Berești	3.280
Orașul Tg. Bujor	6.289
Comune – total	278.285
TOTAL	622.936

- Populația activă la 01 ianuarie 2007:
- Populația activă – total = 109.253 mii pers.
- Populația ocupată – total = 110,1 mii pers.

din care :

- a. salariați = 96,6 mii pers.
- b. șomeri = 22,6 mii pers.

Se observă o scădere a numărului de locuitori pe total județ, dar o creștere a numărului de locuitori în aproape toate orașele județului, cu o scădere ne semnificativă în municipiul Galați și în orașul Tg. Bujor.

Consider că situația se datorează stabilirii în orașe a unor persoane navetiste înainte de 1989, persoane care nu au acceptat munca și condițiile din mediul rural.

Echiparea teritorială a județului în anul 2007:

- Lungimea totală simplă a rețelei de distribuție a apei potabile = 792,40 km
- din care municipii și orașe = 472,20 km

1) *Factorii economici* și perspectiva acestora, se referă la evoluția veniturilor medii pe gospodărie și cap de locuitor, în relația directă cu evoluția industriei, agriculturii și serviciilor, cu scăderea accentuată a veniturilor din agricultură, iar perspectiva pentru compensarea cu veniturile din alte zone este una îndepărtată.

2) *Factorii sociali* fac diferența între mediul urban și cel rural, privind densitatea demografică, categoriile profesionale, nivelul de pregătire, gradul de ocupare într-o activitate stabilă, șomajul, existența și calitatea actului școlar, medical, cultural, comercial.

De asemenea, sunt diferențe între zone privind actul infracțional și organizarea unor asociații care se ocupă de liniștea cetățeanului, mai frecventă la orașe și inexistentă, în mediul rural.

3) *Factorii de mediu* – diferențiați pe teritoriul jud. Galați, probleme deosebite fiind în zona de poluare a Combinatului Galați, care afectează orașul Galați și comunele limitrofe.

4) *Probleme importante* de rezolvat sunt și în zonele carierelor de piatră din bazinul râului Siret, unde poluarea cu praf, produce pagube locuitorilor din zonă, iar Tranzacțiile au de suferit.

5) *Factorii administrativi* nu diferă de la o zonă la alta, pe întreg teritoriul județului, cât și la nivel național, fiind valabile reglementările momentului în legătură cu taxele și impozitele pe proprietate, sistematizarea și construcțiile, serviciile publice și restricțiile impuse de legile cu sferă de aplicare națională asupra acestor factori.

Dintre factorii administrativi, pentru diferențierea zonelor și ariilor de piață imobiliară, pe teritoriul jud. Galați s-au analizat:

- rețele de transport și perspectiva acestora;
- calitatea utilităților, prin prisma deciziilor administrației locale, privind gospodărirea comunală, rețelele de apă, gaze, telefonie, electricitate, școli și unități sanitare.

Consider că piața imobiliară este influențată cel mai mult de:

- amplasarea localităților în jurul orașului reședință de județ;

- amplasarea localităților lângă drumurile naționale și județene modernizate;
- echiparea tehnico-edilitară a localităților;
- starea tehnică a clădirilor, utilitatea funcțională a acestora și dotarea cu instalații;
- apropierea de drumurile naționale și județene modernizate, în corelare cu distanța față de municipiile Galați și Tecuci.
- Se apreciază că până la 30 km sunt rentabile Tranzacțiile imobiliare.

Piața imobiliară din județul Galați (clădiri+terenuri) se împarte după cum urmează:

- a) Municipiul Galați ;
- b) Municipiul Tecuci
- c) Comunele apropiate de municipiul Galați;
- d) Comunele situate pe DN 25 Galați - Tecuci;
- e) Orașele Tg. Bujor, Berești.

Valorile minime estimate pentru vânzări terenuri intravilane în municipiul Tecuci și comunele arondate Judecătoriei Tecuci sunt date centralizat astfel:

În ANEXĂ. se găsesc:

- Valorile minime pentru terenuri situate pe principalele artere comerciale din Tecuci,
- Valorile minime de vânzare terenuri pentru construcții locuințe unifamiliale în Tecuci

CAP. V. METODOLOGIA DE CALCUL A VALORILOR MINIME ESTIMATIVE PENTRU PRINCIPALELE TIPURI DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

În ordinea firească a apariției tipurilor de proprietate tranzacționate în Tecuci și pe raza Judecătoriei Tecuci, acestea sunt:

1. Terenuri intravilane;
2. Terenuri extravilane;
3. Terenuri ocupate cu vegetație forestieră;
4. Apartamente în blocuri locuințe;
5. Locuințe unifamiliale, compuse din casa de locuit + anexe gospodărești, fără terenul aferent;
6. Spații comerciale;
7. Incinte industriale + spații de depozitare.

5.1. Metodologia de estimare a valorilor pentru terenuri libere intravilane:

Valoarea estimată a terenurilor intravilane, libere de sarcini, se determină în funcție de importanta localității și zonei de piață imobiliară, în care se află amplasamentul.

Evaluarea se realizează prin metoda comparației prin bonitare, care se bazează pe date statistice privind prețurile medii ale Tranzacțiilor de proprietăți imobiliare (în cazul de față, terenuri) de aceeași natură și cu parametri tehnici asemănători. Criteriile avute în vedere la estimarea valorii terenurilor intravilane, care sunt caracteristice majorității localităților din țară, se regăsesc în metodologia de evaluare a terenului, publicată în EXPERTIZA TEHNICA NR. 97/2006 și sunt:

- Categoria localității: localități cu 10.000 de locuitori și localități cu peste 10.000 locuitori;
- Suprafața terenului (mp);
- Accesul la teren;
- Deschiderea terenului la calea de acces;
- Utilitățile existente;
- Restricții de construire, administrative și urbanistice (daca exista);
- Gradul de poluare;
- Natura și starea terenului;
- Zona de amplasament al terenului în cadrul localității;

Etapele estimării valorii pentru terenuri intravilane, în conformitate cu prevederile metodei comparației prin bonitare, se prezintă astfel:

▪ *Localități cu peste 10.000 locuitori:*

- se stabilește categoria localității, în funcție de numărul de locuitori;
- se stabilește valoarea de baza (lei/mp);
- se stabilește poziționarea și accesul la utilități;
- se stabilește tipul de cale de acces;
- se stabilesc proporțiile și orientarea terenului;
- se stabilesc restricțiile de folosință;
- se stabilește adecvarea suprafeței, în funcție de utilizarea și poziția specifică a terenului;
- se stabilește aspectul urbanistic și estetic al imobilelor vecine și gradul de poluare;
- se stabilește ponderea suprafeței construibile față de toată suprafața terenului;

- se stabilește natura terenului (daca necesita lucrări speciale pentru fundații);
- se stabilește gradul seismic al zonei;
- se stabilește regimul de înălțime constructibil;
- se stabilește daca sunt necesare dezafectări ale construcțiilor existente;
- se stabilește coeficientul de respingere, datorita unor cauze juridice sau sociale;
- se stabilește coeficientul de zona, în funcție de amplasamentul în cadrul localității.

Valoarea terenului va rezulta din produsul dintre valoarea de baza și coeficientii specificați mai sus.

▪ *Localități sub 10.000 locuitori:*

- se stabilește categoria localității, în funcție de numărul de locuitori;
- se stabilește valoarea de baza (lei/mp);
- se stabilește poziționarea și accesul la utilități;
- se stabilesc funcțiile economico - sociale ale localității (activitate preponderent agricolă, mică industrie, sau servicii);
- se stabilește poziționarea terenului fata de căile de transport;
- se stabilesc utilitățile;
- se stabilește gradul de poluare;
- se stabilesc caracteristicile geotehnice ale terenului (dacă necesită lucrări speciale pentru fundații, dacă este inundabil, supus alunecărilor, etc.);
- se stabilește daca există restricții de folosire (constructibil, neconstructibil);
- se stabilește raportul dintre fațadă și adâncimea terenului;
- se stabilește mărimea suprafeței constructibile din suprafața totală a terenului;
- se stabilește dacă sunt necesare dezafectări ale construcțiilor existente;
- se stabilește coeficientul de respingere, datorită unor cauze juridice sau sociale;
- se stabilește coeficientul de zonă, în funcție de amplasamentul în cadrul localității.

Valoarea terenului va rezulta din produsul dintre valoarea de bază și coeficienții specificați mai sus.

Valorile terenurilor estimate prin metoda comparațiilor prin bonitare, a fost comparată cu datele obținute în urma Tranzacțiilor de pe piață imobiliară cu terenuri, având caracteristici similare.

Pentru anumite arii și zone de piață, se poate aplica un coeficient de atractivitate sau, dimpotrivă, de lipsa interesului.

Evaluator ing. IRIMIA VASILE

Telefon: 0744.771.894,

Membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2015
Expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811- 9785

fax: 0336.119.366,
e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

In ANEXĂ este redată metodologia de calcul mai sus specificată, pentru:

- a. terenuri intravilane situate în localități cu peste 10.000 locuitori;
- b. terenuri intravilane situate în localități cu populația sub 10.000 locuitori.

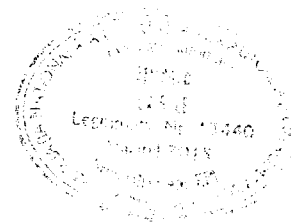
Valorile obținute în anexe, reprezintă un preț mediu de piață, fiind sensibil egale cu prețurile minime.

În ceea ce privește ariile de piață, în municipiul Tecuci pentru terenuri, zona s-a făcut funcție de specificul orașului, de zonele sale comerciale tradiționale și noi, ce s-au impus, precum și de zonele liniștite și aflate departe de arterele mari de circulație.

Conform Hotărârii Consiliul Local al Municipiului Tecuci s-a stabilit zona în vederea stabilirii impozitului pe clădiri și impozitului pe teren astfel :

Zona1.

- str. 1 Decembrie 1918 Între Policlinică (nr. 32) și magazinul Lidl (nr. 109);
- str. Gh. Petrașcu de la Hotel Turist până La Gara de Nord.
- str. Elena Doamna până la intersecția Profiriu
- str. Galați
- str. Costache Racoviță
- str. Cpt. Vlad
- str. Alecu Russo
- str. Maior Genoiu
- str. Alexandru Papadopol Calimah
- str. Ion Petrovici
- str. Victoriei
- str. Gloriei
- str. Pieței
- str. Mureș
- str. Ștefan cel Mare, între str. Cuza Vodă și str. Gloriei (Piața Centrala)
- str. 13 Septembrie
- str. George Coșbuc

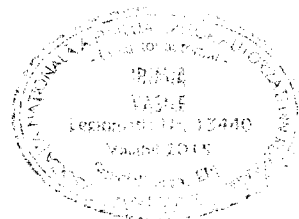


Zona 2.

- str. Ștefan cel Mare de la str. Ștefan Petică la str. Unirii
- str. Unirii
- str. Traian
- str. Maior Andrei
- str. Aleea Matei Basarab
- str. Gării
- str. M. Kogălniceanu de la str. Elena Doamna până la Gara de Nord
- str. Transilvaniei
- str. Ioniță Hrisanti
- str. Tudor Pamfil
- str. Ghica Vodă
- str. Ion Creangă
- str. Ecaterina Teodoroiu
- str. Dragoș Vodă
- str. Nicorești
- str. Vasile Alecsandri
- str. Andrei Șaguna
- str. Libertății
- str. D. Hîrlescu (între str. Ecaterina Teodoroiu și str. 1 Decembrie 1918)

Zona 3.

- str. Ștefan cel Mare între str. Gloriei și str. Dimitrie Hîrlescu
- str. Elena Doamna de la Profiriu la podul CFR
- str. Vlad Țepeș
- str. Crișana
- str. Lt. Dragomir
- str. Muncii
- str. Dimitrie Hîrlescu (între str. Decembrie 1918 și str. Horia)
- str. Tecucel
- str. Speranței
- str. Feroviari
- str. Eugen Boureanu
- str. George Apostu
- str. Ceferiștilor
- str. Smaranda Brăescu
- str. Plt. Bogdan
- str. Primăverii
- str. Plevnei



Evaluator ing. IRIMIA VASILE

Telefon: 0744.771.894,

**Membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2015
Expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811- 9785**

**fax: 0336.119.366,
e-mail: vasileirimia58@yahoo.com**

Zona 4.

- str. Tecuciul Nou
- str. Costache Negri
- str. Costache Conachi,
- str. Calistrat Hogaș
- str. Eminescu,
- str. Focșa,
- str. Alexandru cel Bun,
- str. Vasile Lupu,
- str. Sf. Voievozi,
- str. Plugului,
- str. Plt. Stoicescu,
- str. Cpt. Darbun,
- str. Petru Rareș,
- str. Văleni,
- str. Viei,
- str. Bârladului,
- str. Militari,
- str. Liniștii,
- Fdt. Th. Șerbanescu
- str. Gh. Petrașcu de la Gara Nord la limita extravilan
- str. 1 Decembrie 1918 de la Lidl la hotarul cu comuna Drăgănești
- str. Depoului
- str. Bran si trecătoarea Bran
- str. Mihail Kogălniceanu de la Gara Sud spre str. Gheorghe Lazar

Zona 5.

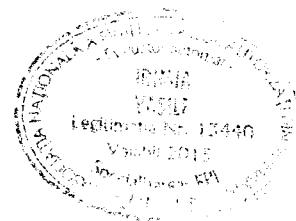
- Cartier nou Zona Industrială cu str. Pamfil Șeicaru, str. Mircea Eliade,
str. Grigore Tăbăcaru, etc.
- Cartier Crivițeni

Zona 6.

- Cartier Satul Nou fără str. Tecuciul Nou
- Cartier Bălcescu

Zona 7.

- Cartier Cernicari



Evaluator ing. IRIMIA VASILE

Telefon: 0744.771.894,

Membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2015
Expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811- 9785

fax: 0336.119.366,
e-mail: vasilairimia58@yahoo.com

Pentru respectarea acestei zonări și alinierea la HCL se va propune subzonarea care este valabilă numai tarifării pentru camera Notarilor Publici

5.2. Metodologia de estimare a valorilor pentru terenuri libere extravilane.

Terenurile extravilane se găsesc în zone suburbane și în zone rurale, fiind folosite în general pentru agricultură, dar pot avea potențial și pentru zone rezidențiale, pentru depozite și chiar industrie.

De regulă, când cea mai buna utilizare a terenului extravilan este agricultura, “Standardele Internaționale de Evaluare” recomandă evaluarea terenului prin comparație directă.

Dacă terenul urmează să fie folosit pentru dezvoltare urbană (devenind în viitor intravilan), sau pentru scopuri industriale, pot fi folosite în estimarea valorii mai multe tehnici, fără semnificație pentru scopul prezentei lucrări.

Terenurile sunt încadrate în granițe care stabilesc mărimea acestora și vecinii, denumirea curentă se numește *lot* sau *parcelă*.

De regula, un lot de teren extravilan se referă la o bucată de pământ ce poate fi identificată printr-o descriere obișnuită și are un singur proprietar.

Orice parcela a unei proprietăți imobiliare este unica, ceea ce se regăsește în:

- hărți și planuri cadastrale;
- înregistrări publice;
- descrieri legale;
- informații descriptive ale proprietarului, sau ale autorității locale.

Cele de mai sus trebuie să conducă la identificarea precisă a terenului, fără a avea posibilitatea confundării cu un alt teren.

Titlurile de proprietate sunt semnificative privind proprietarul terenului, dar nu întotdeauna sunt precise privind vecinii și suprafețele înscrise.

Accesul la teren constituie o pondere însemnată în valoarea acestuia.

Caracteristicile speciale ale terenurilor extravilane sunt:

- calitatea solului;
- sistemele de irigații, sistemul de desecare, măsurile contra inundațiilor;
- microclima din zona, care poate afecta nivelul recoltelor și, implicit, valoarea terenului;
- recolta potențială, de obicei peste media pe țară la principalele culturi, în zona de câmpie și sub medie, în zonele de deal și munte;

- media de vârstă a populației din zonă și numărul acesteia, ca potențial factor de punere în valoare a terenului, prin posibilitățile de a fi muncit terenul.

Din analizele efectuate în zona de sud a jud. Galați, se observă o ușoară și continuă creștere a valorii terenurilor extravilane de la an la an, însă volumul tranzacțiilor devine din an în an mai scăzut.

La ora actuală, parcele compacte de peste 50 ha, aproape nu se mai găsesc.

Începând cu anul 2003, prețurile terenurilor au crescut în unele zone de la 5 – 6 mil./ha la 9–10 mil./ha, cu unele excepții, de 15-20 mil./ha, mai ales în zonele cu potențial pentru grădinarit.

În prezent piața tranzacționării terenurilor cât și a caselor resimte o slabă putere de cumpărare, în ultima perioadă fiind foarte puține tranzacții imobiliare.

De menționat că pentru terenurile degradate (râpe, terenuri instabile, terenuri mlăștinoase), nu au existat în ultimii 7 ani decât un număr infim de Tranzacții.

Tot în ANEXA au fost redată prețurile minime de tranzacționare pentru :

- terenuri arabile;
- teren plantat cu viță de vie pe rod;
- livezi cu pomi în declin;
- pășuni și fânețe;
- terenuri ocupate cu vegetație forestieră.

5.3. Metodologia de estimare a valorilor pentru terenuri ocupate cu vegetație forestieră.

Surse de informație pentru stabilirea valorilor:

- Standardele Internaționale de Evaluare (I.V.S.C.);
- Reglementări legale privind regimul silvic;
- Ofertele unităților miniere de pe teritoriul jud. Galați, pentru achiziționarea terenurilor silvice, afectate de carierele de piatră din zonele râului Siret.
- Oferta Direcției Silvice Județene pentru achiziționarea terenurilor silvice, aflate în proprietatea persoanelor fizice.

În zonele forestiere ființează proprietatea imobiliară a statului roman, a unor persoane juridice, precum și a persoanelor fizice.

Terenurile ocupate cu vegetație forestieră formează zone specializate în cadrul ariilor imobiliare agricole, îndeplinind o funcție specială, o activitate specializată în înființarea, creșterea și exploatarea pădurilor.

În jud. Galați se manifestă o acerbă luptă între industria de prelucrare a lemnului, organizațiile de mediu, turism și populație.

Nici populația și nici autoritățile locale nu încearcă să conserve natura, tăierile masive în zonele specifice au condus la dispariția a mii de hectare de pădure, din speciile:

- salcâm și plop, în partea de sud (câmpie) a județului, unde au fost complet decimate plantațiile de aliniament;
- foioase, în partea nordică a județului, unde nu s-a făcut trierea pentru tăiere a arborilor uscați sau în curs de uscare, ci a fost tăiată întreaga vegetație cu potențial de comercializare, fără a fi plantate în loc nici 10 % din suprafețe.

Codul silvic și regimul silvic sunt reglementările ce guvernează piața imobiliară cu terenurile ocupate cu păduri, nu au fost aplicate de nici unul din organele statului cu atribuții în acest domeniu.

Pentru *estimarea valorii pe hectar a terenurilor forestiere*, se au în vedere următoarele:

- valoarea masei lemnoase disponibile pe teren, caracterizată prin speciile de arbori și densitatea lor;
- valoarea terenului;
- cheltuielile de instalare a vegetației forestiere;
- cheltuielile de întreținere a pădurii în primii ani, până la starea de masiv;
- viteza de creștere a diferitelor specii ce se pot planta;
- structura dimensională a masei lemnoase;
- structura speciilor, caracteristicile arborilor.

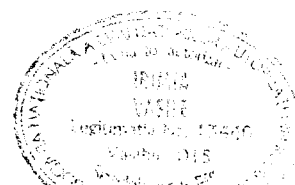
Pentru orice parcelă forestieră ce se tranzacționează, se poate întocmi o fișă tehnică, de către firme sau persoane autorizate.

Conform reglementărilor legale, în România, masa lemnoasă este divizată în:

- *lemn gros*, cu diametrul pe picior mai mare de 24 cm;
- *lemn mijlociu*, cu diametrul între 16 – 24 cm;
- *lemn subțire*, cu diametrul sub 16 cm.

Din datele confidențiale obținute de la diverse persoane fizice (în special) și juridice, în anul 2012, prețul pe un Ha pădure din partea de sud a jud. Galați cu arbori salcâm, a fost în medie de 45.000 Lei/Ha, iar în partea de nord, pentru păduri seculare cu esențe de stejar și fag, prețul a fost de 80.000 Lei/Ha.

Terenurile forestiere cu arbori - lemn gros - în proporție de 40- 50 % și în rest cu arboret, au fost tranzacționate cu 30.000 - 35.000 Lei/Ha.



5.4. Metodologia de estimare a valorilor pentru apartamente:

Baza legala:

- Decret Nr. 256/14.07.1984, privind îmbunătățirea regimului de construire, situarea locuințelor și modificarea unor reglementari referitoare la stabilirea preturilor limita ale locuințelor;
- Decret - lege Nr. 61/07.02.1990, privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație;
- Adresa Nr. 6646/09.03.2009 a Corpului Experților Tehnici din Romania, privind coeficienții de actualizare pentru lucrările de expertiză tehnică și evaluare, avizați de Ministerul Transporturilor, Turismului și Locuinței.
- Legea Nr. 85/1992;
- Legea Nr. 76/1994;
- Normativul P 135/1999 elaborat de MLPAT, privind uzura construcțiilor;
- Decret – Lege Nr. 60/1991.

Pentru stabilirea prețului tehnic, s-au luat în considerare suprafețele medii conform Decretului Nr. 60/1991, în funcție de numărul de camere.

- **Utilități:** apa curentă, instalație electrică, canalizare, încălzire.
- **Finisaje:** zugrăveli obișnuite, tâmplărie din lemn, pardoseli calde cu parchet sau linoleum, pardoseli reci cu mozaic în baie, bucătărie, holuri, faianță parțial la baie, balcon deschis.
- **Stare de întreținere:** buna.
- **Starea de întreținere.**

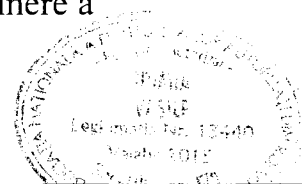
Se refera la integritatea tehnica a elementelor de rezistentă, modul de funcționare a instalațiilor, precum și la menținerea calității finisajelor interioare și exterioare.

Din punct de vedere al finisajelor interioare, se disting două categorii:

- apartamente menținute în starea inițială (la construire);
- apartamente cu îmbunătățiri, care constau în: centrala termică proprie, geamuri termopan pe tâmplărie PVC sau Al, placaje faianță, pardoseli gresie, etc.

Datele de identificare ale apartamentului provin din următoarele documente:

- Actul de proprietate precizează: etajul la care este amplasat apartamentul, nr. de camere, confortul;
- Declarația proprietarului (vânzătorului) arată starea de întreținere a apartamentului.



Zonele de amplasare a blocurilor de locuințe în cadrul localității.

Orașul Tecuci în, funcție de informațiile deținute de către expertul evaluator privind gradul de atractivitate și implicit, prețurile de tranzacționare, a fost împărțit în 3 zone și anume:

- zona str. Gh. Petrașcu
- zona Ștrandului
- zona Industrială
- zona Centrală

5.5. Etapele estimării valorii pentru apartamente.

În conformitate cu “Standardele Internaționale de Evaluare”, etapele estimării sunt următoarele, pentru abordarea prin costuri:

1. Se determină suprafața utilă (mp) și prețul de baza al *apartamentului convențional*, conform Decretului Nr. 60/1991;
2. Se încadrează apartamentul în grila de clasificare.

Pentru localitățile arondate Judecătoriei Tecuci valorile minime estimate ale apartamentelor sunt redată în **ANEXA**

Trebuie precizat că în aceste localități, pe lângă faptul că diferențierile valorice în raport cu amplasamentul în cadrul localității sunt irelevante, nici diferențierile în funcție de anul construirii nu sunt importante, deoarece în proporție de 98 % sunt construite între anii 1977 – 1990.

5.5. Metodologia de estimare a valorilor pentru gospodării unifamiliale.

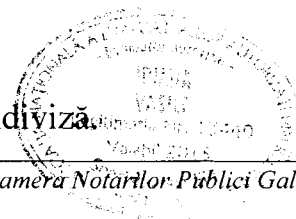
Baza legală:

- Decret Nr. 256/14.07.1984;
- Decret Nr. 93/1977;
- Sistem de coeficienți de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a clădirilor și anexelor acestora, conform Expertiza Tehnică Nr.128/iunie 2015, transmisă de Corpul Experților Tehnici din România.

Clasificări:

a). Gospodăriile unifamiliale pot fi:

- Locuințe și anexe gospodărești, în cotă exclusivă;
- Locuințe individuale cu teren + anexe gospodărești, în cota indiviză.



b). După sistemul constructiv, clădirile se clasifică în 2 tipuri:

- Clădiri cu structura și planșee din beton armat sau lemn, fundație din beton, pereți din zidărie de cărămidă, tencuiți interior și exterior, pardoseli din parchet, gresie pe holuri, bucătărie și baie, tâmplărie din lemn, finisaje interioare superioare, încălzire cu sobe pe combustibil solid, șarpantă lemn, învelitoare țigla, instalații electrice, sanitare, gaze.

Durata normală de funcționare - 100 ani.

- Clădiri cu pereți portanți, din paiantă, bârne sau chirpici, fundații din bolovani sau cărămidă, pardoseli din scândură sau pământ, tâmplărie din lemn, încălzire cu sobe pe lemn, șarpanta lemn, învelitoare țigla, tabla sau înlocuitori, instalații electrice.

Durata normală de funcționare 50 - 60 ani.

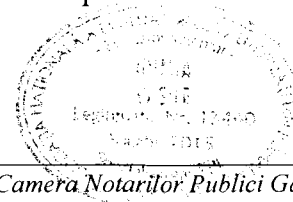
5.6. Etapele estimării valorii pentru locuințe unifamiliale.

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, etapele estimării sunt următoarele pentru abordarea prin costuri:

1. Se stabilesc caracteristicile constructive ale construcțiilor, anul punerii în funcțiune (PIF), suprafața utilă (mp), finisaje, stare de întreținere;
2. Se stabilește valoarea de înlocuire (lei/mp Au) conform Decret 256/1984;
3. Se calculează valoarea imobilului în prețuri la nivel 1984 – valoarea de înlocuire (lei/mp Au) x Aria utilă a clădirii (mp);
4. Se aplică toate corecțiile prevăzute în fișa de calcul;
5. Se calculează valoarea de înlocuire în prețuri la nivelul anului 1984;
6. Se aplică indicii de actualizare (preț unitar la nou conf. Decret 256/84);
7. Se calculează deprecierea (uzura fizică, neadecvare funcțională, deprecieri din cauze externe);
8. Se calculează valoarea actualizată = Cost conform Decret 256/84 x Indice reactualizare, conform Expertiza tehnica Nr. 128/2015.

Valorile minime sunt redată în ANEXA

De specificat că în ANEXĂ sunt date numai valorile minime ale construcțiilor, fără terenul curții construcții, deoarece valoarea acestora diferă mult de la o localitate la alta, atât datorită gradului de fertilitate și favorabilitate, cât și datorită suprafețelor curților construcțiilor care, în majoritatea localităților, nu se încadrează în prevederile Legii 50/1991.



5.7. Metodologia de estimare a valorilor pentru spații comerciale:

În orașul Tecuci și celelalte localități arondate judecătorei Tecuci, spațiile comerciale (magazinele) sunt amplasate pe străzile comerciale din centrul localităților; în Tecuci se găsesc spații comerciale și în centrele de cartier cu locuințe, în special în blocuri construite după anul 1977.

În prezent sunt edificate și în circuitul comercial un număr de 3 supermarket - uri, toate în Tecuci,

Caracteristicile pentru evaluare sunt:

- amplasamentul spațiului comercial pe o stradă sau zonă cu aflux de cumpărători;
- densitatea și calitatea produselor oferite spre vânzare;
- existența spațiilor de parcare în apropiere;
- densitatea traficului auto și de călători în zonă;
- aspectul exterior al clădirii și al clădirilor din jur;
- poziționarea spațiului în clădiri multifuncționale sau clădiri independente.

Baza legală pentru evaluarea spațiilor comerciale:

- Standardele Internaționale de Evaluare (IVS);
- Cataloage pentru evaluarea rapida a construcțiilor, elaborate de Comisia pentru Evaluarea Mijloacelor Fixe, publicate de MATRIXROM, București;
- Normativul P 135/1999 elaborat de MLPAT, privind uzura construcțiilor;
- Sistem de coeficienți de actualizare rapidă a valorii de înlocuire a clădirilor și construcțiilor speciale, elaborat de INCERC București, avizat de MLPTL;
- Buletinul editat de Corpul Experților Tehnici din Romania.

In ANEXA sunt redate valorile minime de tranzacționare.

1. ELEMENTE NON-IMOBILIARE

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

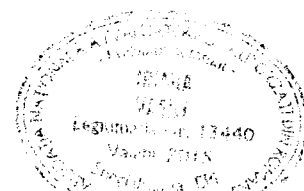
De asemenea, au fost analizate cu atenție și cu unele rezerve datele obținute din consultarea unor acte de vânzare-cumpărare proprietăți imobiliare, întrucât uneori părțile implicate nu declară oficial și real prețul tranzacției, iar acest fapt ar fi putut influența acuratețea datelor și concluziilor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

2. 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 septembrie 2015 - octombrie 2015).



Evaluator ing. IRIMIA VASILE

Telefon: 0744.771.894,

Membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2015
Expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811- 9785

fax: 0336.119.366,
e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

3. 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 Judecatoriei 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.

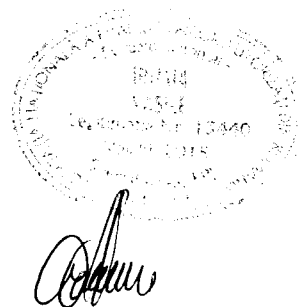
Pentru cazurile în care se solicită întocmirea de acte în formă autentică pentru tranzacții imobiliare la valori care nu se încadrează în valorile cuprinse în prezentul *raport* sau pentru proprietăți imobiliare atipice (necuprinse în *raport*), se poate solicita *evaluatorului* efectuarea unor evaluări 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 7 exemplare, din care 6 exemplare pentru *beneficiar* și 1 exemplar pentru arhiva *evaluatorului*.

30.10.2015

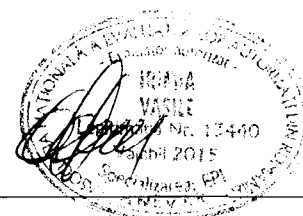
ing. Irimia Vasile
Evaluator Proprietăți Imobiliare
Membru ANEVAR, Nr. legitimație 13440



**VALORILE MINIMALE ALE APARTAMENTELOR
DIN MUNICIPIUL TECUCI
PREȚURI INFORMATIVE LA VÎNZARE - CUMPĂRAE
VALORI ÎN LEI**

NR. Crt.	ZONA AMPLASAMENT	Apart.1 camera	Apart.2 camere	Apart.3 camere	Apart.4 camere
1	Blocuri stil vilă, Z, V, L (str. A. Șaguna, str. V. Alecsandri)		75.000	100.000	115.000
2	Bloc T.4.A. Str. Transilvaniei	45.000	75.000	80.000	100.000
3	Blocuri amplasate între unitatea militară și Hotel Turist: str. Gh. Petrașcu, V. Alecsandri și str. Ecaterina Teodorescu (cu excepția blocurilor de la pct. 10)	45.000	70.000	80.000	90.000
4	Blocuri amplasate între unitatea militară (Jandarmerie și Gara de Nord) (str. Gh. Petrașcu și str. Nicorești)	40.000	60.000	70.000	80.000
5	Blocuri amplasate în zona CEC, PECO - inclusiv blocurile turn din zona Liceului Agricol (str. 1 Decembrie 1918)	40.000	60.000	70.000	75.000
6	Blocuri amplasate în zona industrială (de la Penny Market până la S.C. C.I.T. S.A.)	40.000	60.000	70.000	75.000
7	Blocuri amplasate pe str. C. Racoviță, inclusiv colțul cu str. V. Alecsandri și parte din str. 1 Decembrie 1918 (BCR- Casa de Cultură) și str. Ion Petrovici	35.000	60.000	65.000	70.000
8	Complex blocuri Aleea Ștrandului str. Transilvaniei	30.000	35.000	50.000	60.000
9	Blocurile I, C0, D1, G, B situate în zona str. Gh. Petrașcu și bloc M.A.N str. 1 Decembrie 1918	30.000	35.000	50.000	60.000
10	Blocuri confort scazut H, L, S, T, U, W, K - situate în zona de la pct. 3	15.000	35.000	40.000	45.000
11	Cămine de nefamiliști din zona industrială.	8.000			
12	Cămine de nefamiliști din zona „S.C. VITIMAS” S.A.	6.000			

Evaluator ANEVAR,
Ing. Irimia Vasile
legitimația nr: 13440



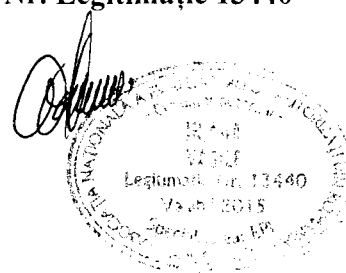
ANEXA

**VALORILE MINIMALE ALE APARTAMENTELOR SITUATE
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE DIN MEDIUL RURAL.
(LOCALITĂȚI ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI)**

PREȚURI INFORMATIVE LA VÎNZARE - CUMPĂRARE
(LEI)

Nr. Crt.	Zonă Amplasament	Apart.1 Camera	Apart.2 Camere	Apart. Camere	Apart.4 Camere
1.	Blocuri amplasate în localități care au utilități (apa, canal)	8.000	12.000	15.000	20.000
2.	Blocuri amplasate în localități fără utilități	5.000	10.000	12.000	15.000

Evaluator ANEVAR
Ing. Irimia Vasile
Nr. Legitimație 13440

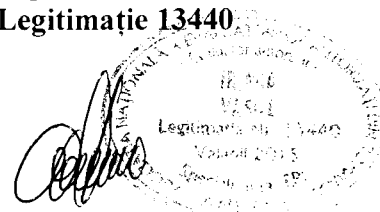


**ÎNCADRAREA GARSONIERELOR ȘI A APARTAMENTELOR ÎN
LIMITELE DE CONFORT CONFORM D.L. Nr. 61/1990
ÎN FUNCȚIE DE SUPRAFAȚA UTILĂ A ACESTORA**

Confort	Garsoniere Se considera Apartamente cu o camera	Apartament cu 2 camere	Apartament cu 3 camere	Apartament cu 4 camere
Confort sporit	S util = 37mp.	S util = 60mp.	S util = 78 mp.	S util = 100 mp.
Confort I	S util = 30mp.	S util = 50 mp.	S util = 65 mp.	S util = 80 mp.
Confort II	S util = 23 mp.	S util = 36 mp.	S util = 48 mp.	S util = 60 mp.
Confort III	S util = 21mp.	S util = 34 mp.	S util = 45 mp.	S util = 56 mp.

1. Pentru apartamentele încadrate la confort sporit, în funcție de criteriile de amplasament prezentate, se pot majora valorile din tabel cu până la 10 %.
2. Pentru apartamentele cu suprafețe utile mai mici, grupuri sanitare comune, valorile precizate în tabel se pot reduce cu 10 %.

**Evaluator ANEVAR,
Ing. Irimia Vasile
Legitimatie 13440**



ANEXA

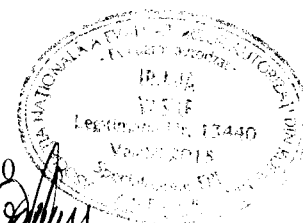
**PREȚURI INFORMATIVE
VALOAREA DE CIRCULAȚIE A LOCUINTELOR INDIVIDUALE
DIN LOCALITĂȚILE ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI**

- lei/mp arie desfășurată (A. d.) -

Nr. Crt.	Teritoriul administrativ		Construcții - parter	
			Paianță, chirpici	Zidărie cărămidă sau înlocuitori
1	TECUCI	zona 1	400	700
		zona 2	350	600
		zona 3	350	550
		zona 4	300	450
		zona 5	300	450
		zona 6	200	400
		Zona 7	200	400
2	BRAHĂȘEȘTI		150	300
3	BUCIUMENI		150	300
4	CERȚEȘTI		130	280
5	COROD		250	450
6	COSMEȘTI		250	400
7	CUDALBI		150	350
8	DRĂGĂNEȘTI		200	400
9	GHIDIGENI		150	300
10	GOHOR		150	300
11	MATCA		250	450
12	MOVILENI		150	300
13	MUNTENI		200	400
14	NEGRILEȘTI		150	300
15	NICOREȘTI		150	300
16	POIANA		150	300
17	PRIPONEȘTI		130	280
18	ȚEPU		150	300
19	VALEA MĂRULUI		150	300

1. Pentru anexele gospodărești prețul este 1/3 din prețul construcției (lei/mp)
2. Pentru construcții cu P + 1E, prețul stabilit se aplică la aria desfășurată.
3. Pentru locuințele cu o vechime mai mare de 20 de ani, prețul se reduce cu 25%

Evaluator ANEVAR,
Ing. Irimia Vasile
Nr. Legitimăție 13.440



VALORI MINIMALE ALE GARAJELOR ȘI A MODULELOR DE GARAJE TIP BUZĂU

Prețuri informative la vânzare – cumpărare – în municipiul Tecuci
(LEI)

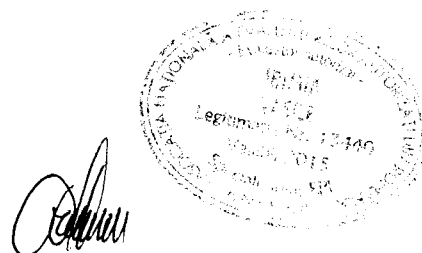
GARAJE:

Zona I si II - din zidărie = 6.000,00 lei
- metalice = 3.500,00 lei

Zona III - din zidărie = 5.000,00 lei
- metalice = 3.000,00 lei

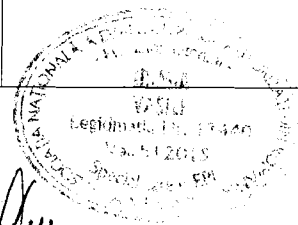
MODULE TIP BUZĂU: indiferent de zona = 3.000,00 lei

Evaluator ANEVAR
Ing. Irimia Vasile
Nr. Legitimăție 13440



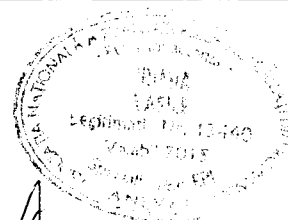
**PREȚURI INFORMATIVE
VALOAREA DE CIRCULAȚIE A TERENULUI INTRAVILAN
DIN LOCALITĂȚILE ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI**

	<p>- str. Libertății - str. D. Hîrlescu (între str. Ecaterina Teodoroiu și str. 1 Decembrie 1918)</p> <p>Zona 3. - str. Ștefan cel Mare între str. Gloriei și str. Dimitrie Hîrlescu - str. Elena Doamna de la Profiriu la podul CFR - str. Vlad Țepeș - str. Crișana - str. Lt. Dragomir - str. Muncii - str. Dimitrie Hîrlescu (între str. 1 Decembrie 1918 și str. Horia) - str. Tecucel - str. Speranței - str. Feroviari - str. Eugen Boureanu - str. George Apostu - str. Ceferiștilor - str. Smaranda Brăescu - str. Plt. Bogdan - str. Primăverii - str. Plevnei</p> <p>Zona 4. - str. Tecuciul Nou - str. Costache Negri - str. Costache Conachi, - str. Calistrat Hogaș - str. Eminescu, - str. Focșa, - str. Alexandru cel Bun, - str. Vasile Lupu, - str. Sf. Voievozi, - str. Plugului, - str. Plt. Stoicescu, - str. Cpt. Darbun, - str. Petru Rareș, - str. Văleni, - str. Viei, - str. Bîrladului, - str. Militari, - str. Liniștii, - Fdt.Th. Șerbanescu</p>	<p style="text-align: center;">100</p> <p style="text-align: center;">60</p>
--	---	--



**PREȚURI INFORMATIVE
VALOAREA DE CIRCULAȚIE A TERENULUI INTRAVILAN
DIN LOCALITĂȚILE ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI**

		<ul style="list-style-type: none"> - str. Gh. Petrașcu de la Gara Nord la limita extravilan - str. 1 Decembrie 1918 de la Lidl la hotarul cu comuna Drăgănești - str. Depoului - str. Bran si trecătoarea Bran - str. Mihail Kogălniceanu de la Gara Sud spre str. Gheorghe Lazar <p>Zona 5.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cartier nou Zona Industrială cu str. Pamfil Șeicaru, Mircea Eliade, Grigore Tăbăcaru, etc. - Cartier Crivițeni <p>Zona 6.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cartier Satul Nou fără str. Tecuciul Nou - Cartier Bălcescu <p>Zona 7.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cartier Cernicari 	40	
		CURȚI CONSTRUCȚII		ALTE CATEGORII
2	BRĂHĂȘEȘTI	24		8
3	BUCIUMENI	16		6
4	CERȚEȘTI	10		5
5	COROD	30		10
6	COSMEȘTI	30		10
7	CUDALBI	24		8
8	DRĂGĂNEȘTI	26		9
9	GHIDIGENI	20		7
10	GOHOR	16		8
11	MATCA	30		10
12	MOVILENI	16		6
13	MUNTENI	26		8
14	NEGRILEȘTI	16		6
15	NICOREȘTI	20		7
16	POIANA	20		7
17	PRIPONEȘTI	10		5
18	ȚEPU	26		6
19	VALEA MĂRULUI	20		7



[Handwritten signature]

ANEXA.

**PREȚURI INFORMATIVE
VALOAREA DE CIRCULAȚIE A TERENULUI DIN
EXTRAVILANUL LOCALITAȚILOR ARONDATE
JUDECĂTORIEI TECUCI**

- lei/hectar -

Nr. Crt.	Teritoriul administrativ	Teren Arabil	Alte categorii de plantații	Vie
1	TECUCI	10.000	8.000	
2	BRĂHĂȘEȘTI	5.000	4.000	
3	BUCIUMENI	5.000	4.000	
4	CERȚEȘTI	4.500	3.600	
5	COROD	8.000	6.400	
6	COSMEȘTI	8.000	6.400	
7	CUDALBI	6.500	5.200	
8	DRĂGANEȘTI	6.500	5.200	
9	GHIDIGENI	5.500	4.400	
10	GOHOR	4.500	3.600	
11	MATCA	8.000	6.400	
12	MOVILENI	5.000	4.000	
13	MUNTENI	8.000	6.400	
14	NEGRILEȘTI	6.500	5.200	
15	NICOREȘTI	6.500	5.200	8.000
16	POIANA	5.500	4.400	7.000
17	PRIPONEȘTI	4.000	3.200	
18	ȚEPU	5.500	4.400	
19	VALEA MĂRULUI	5.500	4.400	

*Pentru sole de teren cu suprafața cuprinsă între 2,00Ha și 5,00 Ha, valoarea se majorează cu 25%
Pentru sole de teren cu suprafața mai mare de 5,00 Ha, valoarea se majorează cu 50%*

Evaluator ANEVAR
Ing. Irimia Vasile
Nr. Legitimatie 13.440

