

R A P O R T D E E V A L U A R E
=VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE 2014=
Nr. 5212/12 12 2014

PROPRIETĂȚILE:

- Apartamente în blocuri de locuințe și vile, în mediul urban și rural
- Locuințe tip Case de Locuit și Anexe din mediul urban și rural
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- Construcții agricole din mediul urban și rural
- Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- Luciu de apă

**Adresa proprietatilor: Unitatea Administrativ Teritorială
– Județul Vaslui – Vaslui, Bîrlad, Huși, Negrești, Murgeni -**

Destinatar:

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI – SEDIUL SECUNDAR
VASLUI**

**Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași, Str. Maior Popescu Eremia, Nr.
13; Cod Fiscal: 8872463**

Executant: ing. Cojocaru Costel

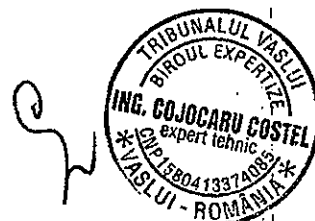
- Expert evaluator Ministerul de Justiție în domeniul: Evaluarea proprietatii imobiliare,
Evaluari bunuri mobile economie. Legitimația 13018072014 670714103313062014
-Membru Asociația Nationala a Evaluatorilor Autorizați din Romania - ANEVAR.

Legitimația nr. 11592/2014

Telefon: 0757080747; 0744/421771

E mail: expert_cojocaru@yahoo.com

=Decembrie 2014



CUPRINS

•	Pagină de gardă-----	pag1
•	Cuprins-----	2
•	Cap.I. INRTODUCERE-----	4
•	I.1. Scrisoare de transmitere-----	4
•	I.2. Certificarea evaluatorului. Semnatura-----	5
•	Cap. II. PREMISELE EVALUĂRII-----	6
•	II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative-----	6
•	II.1.1. Ipoteze speciale-----	6
•	II.1.2. Condiții limitative-----	6
•	II.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării-----	7
•	II.2.1. Obiectul evaluării-----	7
•	II.2.2. Scopul evaluării-----	7
•	II.2.3. Utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării-----	7
•	II.3. Dreptul de proprietate evaluat-----	8
•	II.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate-----	8
•	II.5. Clientul și destinatarul-----	8
•	II.6. Data estimării valorii-----	8
•	II.7. Moneda raportului-----	8
•	II.8. Inspectia proprietatii-----	9
•	II.9. Sursa de informații utilizare-----	9
•	Cap. III. PREZENTAREA DATELOR-----	9
•	III.1. Identificarea proprietatilor. Descrierea juridica-----	9
•	III.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate-----	9
•	Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR-----	11
•	IV.1. CMBU a terenului considerat ca fiind neocupat-----	11
•	IV.2. CMBU a proprietatii construite-----	11
•	IV.3. Valoarea terenului-----	12
•	IV.4. Abordarea prin Compatajă de Piață-----	13
•	IV.6. Abordarea prin costuri-----	14
•	IV.7. Prelucrarea Datelor – TABELE DE CALCUL-----	18-22
•	VASLUI	
•	ANEXA 1-APARTAMENTE BLOCURI VASLUI -----	23-29
•	ANEXA 2- LOCUINTE INDIVIDUALE,ANEXE, TERENURI DIN MUN VASLUI+LOCALITATI JUDECATORIA VASLUI -----	30-34
•	ANEXA 11 - TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE, LUCIU DE APE, JUDETUL VASLUI 2014-----	35-36
•	ZONARE STRAZI VASLUI-----	37-43

, RE 5212/12 12 2014: VALORI MEDII DE CIRCULATIE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE 2014
Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI

- **BIRLAD**
- ANEXA 3-APARTAMENTE BLOCURI BARLAD-----23-31
- ANEXA 4- LOCUINTE INDIVIDUALE,ANEXE, TERENURI DIN MUN
BIRLAD+LOCALITATI JUDECATORIA BIRLAD-----32-35
- ANEXA 11 - TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE, LUCIU DE APE,
JUDETUL VASLUI 2014-----36-37
- ZONARE STRAZI BIRLAD-----38-45
- **HUȘI**
- ANEXA 5-APARTAMENTE BLOCURI HUȘI-----23-27
- ANEXA 4- LOCUINTE INDIVIDUALE,ANEXE, TERENURI DIN MUN
HUȘI+LOCALITATI JUDECATORIA HUȘI-----28-30
- ANEXA 11 - TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE, LUCIU DE APE,
JUDETUL VASLUI 2012-----36-37
- ZONARE STRAZI HUȘI-----38-47
- **NEGREȘTI**
- ANEXA 7-APARTAMENTE BLOCURI NEGREȘTI-----23-28
- ANEXA 8- LOCUINTE INDIVIDUALE,ANEXE, TERENURI DIN
NEGREȘTI-----29-31
- ANEXA 11 - TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE, LUCIU DE APE,
JUDETUL VASLUI 2014-----32-33
- ZONARE STRAZI NEGREȘTI-----34-36
- **MURGENI**
- ANEXA 9-APARTAMENTE BLOCURI MURGENI -----23-24
- ANEXA 10- LOCUINTE INDIVIDUALE,ANEXE, TERENURI DIN
MURGENI+LOCALITATI JUDECATORIA MURGENI-----25-27
- ANEXA 11 - TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE, LUCIU DE APE,
JUDETUL VASLUI 2012-----28-29
- ZONARE STRAZI MURGENI-----30



Cap.I. INTRODUCERE

I.1. – Scrisoare de transmitere

Către: CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI – SEDIUL SECUNDAR VASLUI
Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași,
Str. Maior Popescu Eremia, Nr. 13; Cod Fiscal: 8872463

Stimate doamne,
Stimați domni

Referitor la evaluarea proprietăților imobiliare:

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

aflate pe raza U.A.T.-Județul Vaslui, având ca scop estimarea Valorilor Medii de Circulație, pentru corelarea acestui tip de valoare estimată, pentru proprietățile imobiliare din categoriile de mai sus, cu indicele de inflație, cu descreșterea/creșterea pieții imobiliare specifice imobilelor de mai sus, pentru prevenirea unor tranzacții imobiliare subiective/ireale, pentru evitarea raportării unor tranzacții cu prețuri neconforme cu piața imobiliară specifică proprietății imobiliare supuse tranzacționării/taxării.

Acest tip de valoare reprezintă o deviere de la Standardele de Evaluare actuale (Standarde Internaționale de Evaluare – Ediția 2014), nefiind definită de nici un standard, fiind solicitată de client, și care este o premisă de evaluare care nici aceasta nu este definită.

Am stabilit împreună, la cererea clientului, tipul de valoare adecvat, denumită în continuare Valoarea Medie de Circulație, estimată în urma aplicării metodelor de evaluare prezentate și folosite în raport, în condițiile caracteristice ale pieței imobiliare specifice zonei U.A.T. Județul Vaslui, ghid îndrumător fiind Standardele Internaționale de Evaluare și Bazele Evaluării editate de IROVAL – Cercetări în Evaluare, Institut de Cercetare al Asociației Naționale a Evaluatoților Autorizați din România – ANEVAR, evaluările efectuate pentru garantare bancară, raportare financiară, solicitate de instanțele de judecată.

Cu respect, Expert evaluator-Ing. Cojocaru C



I.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.
- *Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes pentru proprietățile supuse prezentului proces de evaluare.*
- Comisionul de evaluare nu este conditionat de nici un aspect al raportului (ex. valoarea raportată).
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională.
- Evaluatorul nu a efectuat inspecția tuturor proprietăților tranzacționate ori oferite pe piața imobiliară de profil, informații accesate din surse pe care evaluatorul le consideră de încredere dar nu dă garanții de acuratețe, tranzacții/oferte pe baza cărora s-a calculat tendința centrală (indicile statistic), respectiv MEDIA populației statistice (tranzacții pe piață iar ofertele de pe piață au fost ajustate cu un coeficient subunitar, funcție de fiecare categorie de proprietăți imobiliare supuse analizei, coeficienți argumentați pentru fiecare categorie de proprietăți în anexele la prezentul raport de estimare a valorii medii de circulație.
- În vederea efectuării evaluării, au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietăților imobiliare supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți imobiliare identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a proprietăților imobiliare evaluate la data efectuării evaluării.
- Principal, raportul de evaluare respectă Standardele, Recomandările și Notele Corpului Experților Tehnici din România și ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR., precum și materialul bibliografic de specialitate.
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Expert evaluator:

Ing. Cojocaru Costel

Semnătura:



Cap.II. PREMISELE EVALUĂRII

II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative

II.1.1 Ipoteze speciale

- Nu îmi asum responsabilitatea pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau considerente juridice legate de dreptul de proprietate ale proprietăților subiect pentru care sunt estimate valorile medii de circulație.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.
- Presupun că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietatilor imobiliare supuse prezentului proces de evaluare care ar face ca acestea să valoreze mai mult sau mai puțin și nu îmi asum nici o răspundere pentru astfel de condiții ori pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietățile imobiliare supuse prezentului proces de evaluare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare, cu excepția situațiilor când, în raport, au fost identificate, descrise și considerate ca nonconformități.
- Nu îmi asum responsabilitatea pentru existența vreunui contaminant și nu mă angajez pentru o cercetare științifică pentru a fi descoperit.
- Nu am făcut o expertiză tehnică a tuturor construcțiilor supuse procesului de evaluare și nici nu le-am inspectat pe toate, iar la cele ce au fost inspectate nu am inspectat acele părți care sunt inaccesibile, acestea fiind considerate în starile definite în anexe(bună/satisfăcătoare/deteriorate).

II.1.2. Condiții limitative

- Orice alocare a valorii medii de circulație totale estimată în acest raport, între diferitele părți componente ale proprietăților imobiliare evaluate în prezentul, se realizează în funcție de prevederile din raport.
- Valorile separate nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalabile.
- Evaluatorul, prin specificul muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanța în legătură cu proprietățile ale căror valoare medie de circulație sunt prezentate, decât dacă au fost facute inițial angajamente în această privință.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport, se bazează pe condițiile curente de piață, pe evoluția pieții imobiliare specifice fiecărei categorii de imobile

de mai sus, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile.

Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării

II.2.1. Obiectul evaluării

Proprietățile imobiliare supuse procesului de estimare a valorii medii de circulație se denumesc:

- Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural
- Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediul urban și rural
- Construcții agricole din mediul urban și rural
- Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- Luciu de ape,

II.2.2. Scopul evaluării

Estimarea Valorii Medii de Circulație, pentru corelarea acestui tip de valoare, pentru proprietăților imobiliare din categoriile de mai sus, cu indicii de inflație, cu descreșterea/creșterea pieții imobiliare specifice imobilelor prezentate, pentru prevenirea unor tranzacții imobiliare subiective/ireale, pentru evitarea raportării unor tranzacții cu prețuri neconforme cu piața imobiliară specifică proprietății imobiliare supuse tranzacționării/taxării.

Tipul de valoare solicitat de client, mai sus denumit, este unul neconform cu definiția tipurilor de valori conținute de standardele actuale de evaluare [Standarde Internaționale de Evaluare (S.I.E.) Ediția 2014].

De aceea, am stabilit de comun acord, după o prezentare și definire a *Valorii de piață*, că acest tip de valoare este adecvată dorinței și scopului dorit de parti, *din care derivă Valoarea Medie de Circulație a proprietăților imobiliare, aceasta fiind o premisă de evaluare nonstandard, așa fiind considerată în continuare.*

II.2.3. Utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării

Din Cererea de evaluare solicitarea evaluatorului, rezultă că prezenta evaluare, finalizată cu raportul de evaluare, este utilizată exclusiv pentru a afla *Valoarea Medie de Circulație*, în scopul și în premiza de mai sus.

Orice altă utilizare în afara celei de mai sus, exonerează evaluatorul de orice responsabilitate.



II.3. Drepturile de proprietate evaluate

Se presupune că proprietățile imobiliare supuse prezentului proces de evaluare se conformează tuturor reglementărilor legale ale dreptului de proprietate definite de Codul Civil, cu restricțiile și reglementările de utilizare în vigoare, cu excepția situațiilor când, în raport, nu au fost identificate, descrise și considerate ca nonconformități.

II.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Tipul valorii estimate este, la cererea beneficiarului, Valoarea Medie de Circulație. Baza de evaluare din care derivă tipul de valoare de mai sus, este *valoarea de piață* și care, conform Standardului Internațional de Evaluare Ediția 2014 (International Value Standard), are următoarea definiție:

Valoarea de piață, este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

Fiind vorba de active imobiliare ce s-au tranzacționat ori s-au oferit în anul 2014, pe baza informațiilor despre tranzacții care au fost conforme cu termenii din definiția valorii de piață, cu studiul statistic privitor la evoluția prețurilor de tranzacționare ale imobilelor de mai sus în cursul aceluiași an, Valoarea Medie de Circulație a proprietăților imobiliare de natura celor mai sus enumerate, o voi folosi în raport, ca tip de valoare, dar nu este definită de standardele actuale de evaluare, ci are ca bază justificativă, tipul de valoare definit de S.I.E. Ediția 2014-Cadru General (SEV 100 – cadru General) anume, Valoarea de Piață, mai sus definită.

II.5. Clientul Proprietarul și Destinatarul

În condițiile specifice prezentului proces de evaluare, proprietarul este:

- Destinatarul:

CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI

Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași, Str. Maior Popescu Eremia, Nr. 13; Cod

Fiscal: 8872463

II.6. Data estimării valorii

Data de mai sus coincide cu data evaluării și este: sfârșit de luna noiembrie – început de luna decembrie a anului 2014.

II.7. Moneda raportului

LEU

II.8. Inspecția proprietății

Am inspectat a parte din proprietățile imobiliare de natura celor de mai sus, proprietăți tranzacționate în cursul anului 2014 (în special acele ce sau tranzacționat prin credite bancare dar nu numai), tranzacții folosite ca bază pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, pe zone și microzone, prin metodele de evaluare: Cost de Înlocuire Net, Metoda Comparăției de Piață și Metoda Capitalizării Venitului Net Generat de Proprietatea Imobiliară.

II.9. Sursele de informații utilizate

- De la Destinatar, informații despre tranzacții recente cu proprietăți imobiliare din categoria celor enunțate mai sus. Informațiile sunt în responsabilitatea destinatarului și nu-mi asum responsabilitatea cu privire la acuratețea lor.
- Standarde Internaționale de Evaluare Ediția 2014 – SEV 100
- IROVAL – Cercetari in Evaluare – Bazele Evaluarii Ed. 2005
- Studii si Publicatii de evaluare, ex. „Evaluarea Rapida a Constructiilor, Autori Ing. Nicolae Georgescu; Doina Stoian Ed. MATRIX ROM 1995”
- Costuri de Reconstrucție-Costuri de Înlocuire – Autor Ing. Corneliu Șchiopu – Ed. IROVAL – București 2010
- Informații de la Agenția Imobiliară Impact Vaslui
- site-uri imobiliare (tocmai.ro, olx.ro, imobiliare.ro, altele)
- Oferte de vânzare ponderate cu până la 10%, rezultând un pret ipotetic de tranzacționare

II.10. Clauze de nepublicare

- Acest raport, în totalitate sau pe referințe, nu poate fi publicat fără acceptul scris al evaluatorului, cu privire la contextul acestei publicări.
- Acest raport este confidențial pentru destinatar și clienții destinatarului și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu accept nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

Cap.III. PREZENTAREA DATELOR

III.1. Identificarea proprietăților

- Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural
- Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- Construcții agricole din mediul urban și rural
- Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural



- **Luciu de ape,**

Locația proprietăților imobiliare: Unitatea Administrativ Teritorială a Județului Vaslui

III. 2. Analiza pieței imobiliare (Studiu de vandabilitate)

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un bun sau serviciu.

Analiza pieței constituie baza pentru *cea mai buna utilizare* a proprietatii.

Pentru aceasta:

1. **Definim piața imobiliară** ca fiind un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

În contextul definiției am examinat următorii factori:

1.a. **Tipul proprietăților**

Terenuri libere intravilane și extravilane, arabile/alte destinații, apartamente în blocuri/vile de locuințe din mediul urban și rural, la fel, construcții cu destinație rezidențială, anexe rezidențiale, spații comerciale/de birouri/de servicii, hale industriale și de producție, clădiri agricole, luciu de ape,

1.b. **Caracteristicile proprietății:**

1.b.1. Grad de ocupare a proprietăților – integral/parțial/neocupate.

1.b.2. Baza de clienți – orice persoană fizică sau juridică cu drept de reprezentare în tranzacționare ori raportare a tranzacțiilor proprietăților imobiliare pe teritoriul Județului Vaslui.

1.b.3. Calitatea construcțiilor – Starea tehnică a construcțiilor, permit tranzacționarea lor, acestea contribuind la valoarea proprietății, fie penalizând proprietatea cu lipsa lor de utilizare (deteriorare fizică maximă)

1.b.4. Designul și avantajele – nu afectează/influențează explicit valorile estimate în prezentul raport

1.c. **Aria pieței**, definită geografic, este o piață imobiliară specifică fiecărei categorii de proprietăți, așa cum au fost categorisite, la nivelul Județului Vaslui.

1.d. **Proprietăți echivalente disponibile**, la data inspecției și data evaluării sunt disponibile spre vânzare, suficiente proprietăți imobiliare incluse în categoriile mai sus enunțate.

1.e. **Proprietăți complementare** – Pentru proprietățile imobiliare, mai ales cele construite, accesul/neaccesul la utilități, este un element definitoriu de care, atât cumpărătorii cât și vânzătorii au ținut seama în ofertele lor.

2. **Cererea**, reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

În aria pieței, la data evaluării, am estimat pentru anul 2015, o cerere aprox. la nivelul anului anterior (2014), îndeosebi la locuințe rezidențiale unde doritorii tineri au avut acces la programe de creditare garantate de Statul Român, dar și proprietățile agricole – îndeosebi terenurile agricole cu suprafețe mari (peste 1 Ha).

3. Oferta competitivă,

În anul 2014, în aria pieței definite, au fost suficiente proprietăți imobiliare de natura celor categorisite, care au fost ofertate la vânzare, multe schimbându-și proprietarul. Alți factori au impact neglijabil asupra cererii competitive.

4. Echilibrul pieței:

Pe termen scurt, coroborând informațiile de mai sus, se poate afirma că piața imobiliară specifică fiecărei categorii de proprietăți de natura celor de mai sus, i puțin activă comparativ cu alte zone din țară, va rămâne și în continuare în favoarea cumpărătorului, adică ofertanții vor fi mai mulți decât doritorii.

Practic, majoritatea solicitanților în anul 2015, vor fi din acea categorie de doritori specializați în tranzacții imobiliare în condiții de stress (vânzători obligați să vândă din motive de insolvență/faliment).

Pe termen lung, economia locală va asigura o stabilitate a forței de muncă și chiar vor veni alții în cautare de locuri de muncă decent plătite (zona este granița Uniunii Europene), astfel că piața imobiliară a proprietăților ale căror valoare de piață se estimează în acest raport va atinge un echilibru relativ.

IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

IV.1. Cea mai bună utilizare (CMBU) a terenurilor considerate ca fiind neocupate

Definiția CMBU: *Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare (maximum productivă).*

Pentru cea mai bună utilizare a terenurilor considerate libere, vom ține cont de utilizarea actuală dar și toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este dată de utilizarea potențială și nu de cea actuală, deoarece clădirile acum construite poate fi demolate și altele construite.

În cele ce urmează vom considera, pe rând, cele patru criterii, în ordinea dată în definiție:

IV.1.1. Permise legal

Presupun utilizările terenurilor considerate libere ca fiind permise legal fără nici o obstrucție conform datelor din documentele de urbanism.

IV.1.2. Posibile fizic

Dimensiunile, formele, suprafețe, structura geologică a terenurilor, fac din terenurile considerate libere apte fizic pentru scopurile pentru care au fost tranzacționate ori ofertate la vânzare.



IV.1.3. Fezabile financiar

Utilizările, permise legal și posibilă fizic, sunt analizate în continuare din perspectiva: dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Pentru a ști, ar trebui să se prognozeze veniturile potențiale generate de proprietăți. Față de cele mai sus prezentate, se presupune ca *utilizarea terenurilor libere este fezabilă financiar*.

IV.1.4. Maximum productive

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare pe termen lung este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenurilor,

IV.2. Cea mai buna utilizare (CMBU) a proprietăților considerate așa cum sunt construite

Cea mai bună utilizare a terenurilor construite este legată de utilizarea ce ar trebui dată proprietăților imobiliare prin construcțiile ce le aparțin.

În cazul proprietăților imobiliare supuse procesului de evaluare, construcțiile componente ale proprietății sunt: apartamente, construcții pentru birouri, sp. comerciale și de servicii, construcții agricole și zootehnice, hale, case, anexe, garaje, altele.

Cea mai bună utilizare a terenului construit are cel puțin două motive:

- Identificarea utilizării proprietății care va asigura cea mai înaltă rată de fructificare a capitalului investit.
- Identificarea proprietăților comparabile

Aceste motive au fost avute în vedere, printre altele, de către participanții pe piață, atunci când au decis să oferteze/vândă/cumpere, proprietățile din categoria celor de mai sus.

IV.2.1. Permise legal

Construcțiile ridicate pe terenurile mai sus analizate se presupune *că sunt permise legal, fără nici o obstrucție*.

IV.2.2. Posibile fizic

Construcțiile existente pe terenurile analizate la subcapitolul de mai sus, așa cum arată ca: dimensiuni, forme, suprafețe, calitate constructivă, construite pe terenuri cu structura geologică rezistentă (au un sol bun de fundare la adâncime mică sau au creat un sol de fundare bun prin supraînălțări), factorii geografici (curenții de aer, vântul, poziționarea fațadelor), fac construcțiile ca fiind posibile fizic.

IV.2.3. Fezabile financiar

Utilizările permise legal și posibilă fizic sunt analizate în continuare dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Pentru aceasta, participanții pe piața imobiliară au prognozat, mulți dintre ei, veniturile potențiale generate de proprietăți.

Se presupune că imobilele cu destinațiile de mai sus, generează fluxuri financiare care fac ca acestea să fie fezabile financiar, de aceea se și tranzacționează.

IV.2.4. Maximum productive

Dintre utilizările fezabile financiar, *cea mai bună utilizare pe termen lung este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului*

IV.3. Tehnici (Metode) de estimare a Valorii de Piață conform Standardelor de Evaluare în vigoare la data evaluării (Standarde Internaționale de Evaluare – Ediția 2011).

Acestea sunt prezentate de evaluator pentru utilizatorii raportului, cu scopul de a înțelege cum se estimează valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare, având ca scop, schimbarea/transmiterea dreptului de proprietate asupra acesteia
Informațiile prezentate în Anexele din raportul de evaluare înșă, au la baza informații (măsurii) statistice despre tranzacții sau oferte prelucrate de pe piața imobiliară a UAT Vaslui în cuprinsul perioadei: sfârșit de an 2013-sfârșit de an 2014, practic pînă la data prezentului raport:

IV.3.1.

Valoarea terenului

Pentru stabilirea valorii terenului, se folosesc trei din cele șase tehnici (metode):

IV.3.1.1. Metoda alocării (proporției), se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției care spune că în mod normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare. Această metodă are precizie redusă și se folosește când pe piață sunt tranzacții insuficiente cu terenuri comparabile.

IV.3.1.2. Metoda extracției, este o variantă a metodei alocării, prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin scăderea contribuției construcțiilor, care este estimată prin costuri și depreciere.

IV.3.1.3. Metoda parcelării, este utilizată în evaluarea terenurilor pentru care parcelarea este cea mai bună utilizare și există date de comparație.



IV.3.1.4. *Metoda reziduală*, folosită când nu sunt disponibile date despre loturi similare de teren.

IV.3.1.5. *Metoda capitalizării rentei funciare*,

Se folosește pentru estimarea valorii de piață, în special a terenurilor extravilane agricole, luciu de apă, pentru că sunt informații referitoare la renta funciară anuală.

IV.3.1.6. *Metoda comparației directe*, cea mai utilizată metodă, atunci când există suficiente informații despre proprietăți aprox. comparabile tranzacționate denumite în context - comparabile.

Prin această metodă, prețurile de tranzacție referitoare la proprietăți imobiliare aprox. asemănătoare (ideal similare), sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau deosebiri cu elementele de comparație a proprietății subiect:

Elementele de comparație, în general sunt:

- drepturile de proprietate
- restricțiile legale
- condițiile pieței (data vânzării)
- localizarea
- caracteristicile fizice
- utilitățile disponibile
- zonarea
- cea mai bună utilizare,

dar se pot utiliza și alte elemente funcție de specificitatea fiecărei proprietăți supuse evaluării.

Pentru estimarea Valorii de piață/Valorii Medii de Circulație la majoritatea terenurilor categorisite mai sus, se folosește această metodă de evaluare atunci când piața imobiliară specifică oferă suficiente informații despre tranzacții sau oferte despre proprietăți identice sau similare, pe care le compar cu proprietatea supusă evaluării. În multe cazuri această metodă de evaluare oferă o perspectivă asupra valorii ce reprezintă o adecvare și o precizie apropiate de optim.

IV.4. Abordarea prin comparația de piață a proprietății imobiliare (Construcții + teren)

Metoda aceasta de estimare a *Valorii de piață*, pune mare preț pe analizarea pieței imobiliare specifice pentru a găsi proprietăți similare și apoi comparând acele proprietăți cu cele supuse procesului de evaluare.

Deci această metodă pune maxim accent pe asemănările și deosebirile între proprietățile comparative identificate și proprietatea subiect.

Pentru a aplica această metodă, se folosesc următoarele proceduri:

- se cercetează piața imobiliară locală pentru a obține informații despre tranzacții cu proprietăți imobiliare aprox. similare cu proprietățile de evaluat în ceea ce privește: tipul de proprietate, data tranzacției, dimensiuni, localizare, zonare.

- se verifică pe cât posibil ca informațiile sunt corecte și obiective, din discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare, cu cumpărătorii.

- se trece apoi la alegerea unor criterii de comparații și ajustarea prețului de oferta/vânzare a fiecărei proprietăți comparabile la nivelul proprietății subiect.

Elementele de comparație sunt:

- drepturile de proprietate transmise
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare
- condițiile pieței
- localizarea
- caracteristicile fizice
- caracteristicile economice
- utilizarea
- componente non-imobiliare ale valorii

- dar se pot utiliza și alte elemente funcție de specificitatea fiecărei proprietăți supuse evaluării.

Se compară proprietatea subiect cu cele comparabile prin filtrul elementelor de comparație de mai sus, în final comparabila care are corecțiile nete/procentuale cele mai mici fiind atribuită proprietății subiect.

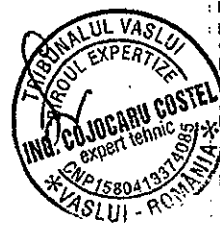
IV.6. Abordare prin Costuri

Prin această metodă,

○ **Valoarea de piață a fiecărui activ = Costul de Nou (Reconstrucție/Înlocuire) – Deprecierea cumulată**

Costul de nou poate fi Costul de Reconstrucție, adică costul estimat, pentru a construi în prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate de manopera și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.

Costul de nou poate fi Costul de înlocuire, adică costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii de evaluat, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.



Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului:

IV.6.1. *Metoda Comparațiilor Unitare*, estimează costul unitar/unitatea de suprafață sau de volum

Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru condițiile pieței sau eventuale diferențe fizice.

Este o metodă mai puțin precisă, des utilizată.

IV.6.2. *Metoda Costurilor segregate*, utilizează conturile unitare pentru diferitele componente ale activelor și exprimate în unități de măsură adecvate.

Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție la care se adaugă manopera, utilajele, transport. (ex. Cost/m² pardoseala, ml perete etc.)

IV.6.3. *Metoda devizelor*, cea mai completă, cea mai precisă, se fac calcule ce reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor utilizate și toate categoriile de manoperă necesară, la care se adaugă cheltuielile conexe, regia, profitul.

Pentru construcțiile noi, este cea mai folosită metodă de estimare a Costului de Înlocuire

IV.6.4. *Deprecierea cumulată*, este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză, față de Costul de înlocuire/reconstrucție.

Se compune din:

1. *Uzura fizică*, evidențiată de fisuri, cazături, defecte de structură, rosături.
 - *nerecuperabilă* – elemente cu viață scurtă
 - elemente cu viață lungă
 - *recuperabilă*, dacă poate fi recuperată la data evaluării și dacă costul remedierii este mai mic decât valoarea ce se adaugă la valoarea finală.
2. *Neadekvarea funcțională*, este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii ca dimensiuni, stil, instalații și echipamente atașate. Poate fi:
 - *recuperabilă*, cauzată de un neajuns recuperabil în structură
 - *nerecuperabilă*, cauzată de un neajuns nerecuperabil în structură
3. *Depreciere economică* (din cauze externe), se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, ca ex: modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

IV.6.5. *Metode de estimare a Deprecierii cumulate:*

Deprecierea se aplică numai la costul construcției, pentru ca terenul se include în valoarea de piață.

IV.6.5.1. *Metoda comparației*, consideră că deprecierea cumulată este diferența între costul de reconstrucție sau înlocuire și contribuția în valoare a construcțiilor, toate estimate la data evaluării.

Metoda nu face distincție între diferitele tipuri de depreciere: fizică, funcțională, externă.

Se folosește pentru estimarea deprecierei la o parte din imobile.

IV.6.5.2. *Metoda duratei de viață economică.* Prin această metodă, deprecierea cumulată se aplică la costul activelor ca un raport între vârsta efectivă și durata totală de viață economică, la data evaluării:

D (Deprecierea) = V_{ef} (Vârsta efectivă)/ $D_{v ec}$ (Durata de viață economică) x Costul de reproducție/inlocuire

Dezavantajul metodei este faptul ca elementele recuperabile ale deprecierei nu sunt tratate separat, mai mult, metoda nu ia în considerare că anumite elemente ale construcției pot avea o durată de viață mai scurtă sau mai lungă.

○ Se folosește pentru estimarea deprecierei la o parte din imobile.

IV.6.5.3.: *Metoda duratei de viață economică modificată:* Prin această metodă, se estimează mai întâi costul de a elimina toate elementele recuperabile ale uzurii fizice aparute ca urmare a întreținerii necorespunzătoare sau a nefinalizării unor lucrări, precum și cele ale neadecvării funcționale.

Suma se scade din costul activului estimat la data evaluării.

Apoi voi estima un procentaj sau o sumă globală care să acopere toate elementele nerecuperabile.

Această sumă este raportul dintre Vârsta efectivă și Durata totală de viață economică, aplicat la costul activului, minus toate elementele recuperabile ale uzurii fizice și funcționale.

○ IV.6.5.4. Metoda segregării, analizează separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să o totalizeze ca o sumă globală.

IV.7. Abordarea pe baza de venit

În cadrul acestei abordări, cel mai des se folosește **Metoda capitalizării directe:**

Capitalizarea directă este o metodă de randament în evaluare, prin care venitul net estimat într-un an se transformă în estimare a valorii proprietății, împartind acest tip de venit la o rată de capitalizare, fie multiplicând venitul net cu un factor multiplicator (inversul ratei de capitalizare).

Metoda capitalizării directe nu face o distincție exactă între recuperarea capitalului investit și randamentul capitalului.

Însă o rată satisfăcătoare de randament a capitalului propriu ca și recuperarea capitalului investit, sunt elemente implicite, detinute în rata de capitalizare sau factorul de



multiplicare utilizat deoarece acestea se deduc din analiza unor proprietăți imobiliare cu proprietatea de evaluat.

Capitalizarea directă se bazează pe mai multe feluri de venituri:

- venit brut potential, venit brut efectiv, *venitul net din exploatare*, profitul net, venitul aferent creditului ipotecar, venit generat de teren, venitul generat de clădiri.

Estimarea ratei de capitalizare. Orice proprietate imobiliară care generează un venit din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă.

Dreptul deplin de proprietate este cel ce se evaluează cel mai des.

Formula care de aplică în acest caz de evaluare este:

$$\text{Valoarea} = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare generală}}$$

Rata de capitalizare, se preia din tranzacții comparabile pe piața.

IV. 8. PRELUCRAREA DATELOR:

TABELE DE CALCUL

ALE VALORILOR MEDII DE CIRCULAȚIE ACTUALĂ PENTRU:

- Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural
- Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediul urban și rural
- Construcții agricole din mediul urban și rural
- Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- Luciu de ape,

Locația proprietăților imobiliare: Unitatea Administrativ Teritorială a Județului Vaslui

În următoarele tabele și anexe, sunt prezentate valorile medii unitare estimative ale proprietăților imobiliare din categoriile de mai sus.

Mod de calcul:

S-a pornit de la tranzacțiile efectuate cu proprietăți imobiliare din categoriile mai sus specificate, dar și de la oferte de vânzare care nu s-au materializat încă în tranzacții, oferte penalizate cu aprox. 10% (cât sunt dispuși ofertanții să lase din oferta inițială până

când proprietatea se tranzacționează), în decursul anilor 2012 și 2013 – până la data raportului.

Toate tranzacțiile/ofertele ponderate, le-am definit Populații Statistice.
Am calculat Media, numită și medie aritmetică simplă, după formula:

$$\text{Media} = X = \sum X / N$$

unde,

$\sum X$ = suma variabilelor (suma tranzacțiilor și a ofertelor micșorate/penalizate cu 10%)

N = numărul de variabile (tranzacții și oferte penalizate)

Au rezultat valori medii, denumite în continuare **Valori Medii de Circulație**

Valorile sunt redată în lei/mp arie utilă sau arie utilă desfășurată (aria utilă desfășurată este calculată și prezentată de specialistul cadastrist la construcțiile care au mai multe nivele).

IMPORTANT!

Am arătat succint, imediat mai sus, cum am estimat valorile medii de circulație, și anume ca medie aritmetică a tranzacțiilor și ofertelor, acestea din urmă penalizate cu 10%. Valoarea cea mai mare rezultată, fie urmare a tranzacțiilor efectuate, fie a ofertelor penalizate, pe parcursul anilor 2013-2014 și până la data prezentului, este mai mare față de Valoarea Medie de Circulație cu până la:

- 100% pentru Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural
- 100% pentru Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural
- 50% pentru Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- 200% pentru Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediul urban și rural
- 50% pentru Construcții agricole din mediul urban și rural
- 100% pentru Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- 50% pentru Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- 50% pentru Luciu de ape,
- Valorile maxime de mai sus, rezultate din tranzacții ori oferte penalizate, au fost foarte puține, și pe cale de consecință, au o densitate mică, și implicit, un aport minim în estimarea Valorii Medii de Circulație.

Valorile Medii de Circulație au fost estimate diferențiat pe:

-rural și urban, pe zone și microzone, pentru apartamente, locuințe individuale, spații comerciale, spații de birouri și de servicii, hale, depozite, construcții agricole, bunuri imobiliare cu structuri și finisaje medii.



Pentru finisajele superioare sunt coeficienți de majorare, redați în cele ce urmează.

Prin îmbunătățiri și finisaje superioare se va înțelege următoarele lucrări: pardoseli din gresie porțelanată, parchet laminat din bambus, placi din faianță extralucioasă și marmură/travertin, zugrăveli în vopsele lavabile superioare și decorațiuni moderne, tâmplărie din lemn de esență rară, instalații bio/eco de condiționare a atmosferei interioare, dar nu mai vechi de 3 ani de la data prezentului.

Mod de lucru/de calcul :

Valorile Medii de Circulație Unitare din tabele/Anexe, se înmulțesc cu suprafețele/ariile utile desfășurate ale construcțiilor precizate în documentațiile cadastrale, extrasele de C.F. sau actul de proprietate, și cu coeficienții de ponderare ai apartamentelor, ale construcțiilor cu destinație locuință, anexe, spații industriale/agricole/comerciale/birouri.

TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE PENTRU:
-APARTAMENTE, DIN BLOCURI/VILE DE LOCUINȚE
-BIROURI/SPAȚII DE SERVICII ÎN BLOCURI/VILE DE LOCUINȚE,
-SPAȚII COMERCIALE LA PARTER/MEZANIN/DEMISOL/SUBSOL
DE BLOC DE LOCUINȚE ORI ÎN COMPLEX DE SPAȚII COMERCIALE

Vechimea construcției (ani)	Coeficient de ponderare (%)
0-5	1
6-7	97
8-10	95
11-15	93
16-20	90
21-25	87
26-30	82
31-35	78
36-40	72
41-45	68
Peste 46	65

IMPORTANT:

-Pentru GRARAJE SI BOXE, situate la parter/demisol/subsol de Bloc de Locuințe, Valoarea Medie de Circulație reprezintă 50% din Valoarea Medie de Circulație a apartamentelor situate la etajul imediat superior, din acel bloc de locuințe. Dacă blocul de locuințe are garajele și boxele situate sub spații comerciale/de servicii, apartamentele la care se face referire mai sus, vor fi cele imediat deasupra spațiilor comerciale/servicii).

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE PENTRU:
CASE/LOCUINȚE INDIVIDUALE**

Vechimea clădirii (ani)	Coeficient de ponderare (%)
0-5	1
6-10	90
11-15	85
16-20	80
Peste 21	70

- **IMPORTANT:** Pentru construcțiile/casele pentru care nu se cunoaște vechimea, Valoarea Medie de Circulație se ponderează cu coeficientul de ponderare pentru perioada de vârstă „Peste 21 ani”.

Pentru acele construcții care au astfel de finisaje și îmbunătățiri, definite superioare (vezi descrierile acestora de mai sus), se va aplica un coeficient de majorare de 20%.

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE
- HALE INDUSTRIALE, DEPOZITE, CONSTRUCȚII AGRICOLE,
CONSTRUCȚII ZOOTEHNICE**

Vechimea (Ani)	construcții cu structura de rezistență din beton.cadre din beton sau zidărie (%)	construcții cu structura de rezistență metalică (%)	construcții cu structura de rezistență din chirpici, vâlătuci, stalpi din lemn (%)
0-5	1	1	1
6-10	90	85	80
11-15	85	80	75
16-20	75	70	65
21-30	65	60	55
31-40	55	50	45
Peste 41	30	20	10



IMPORTANT: Pentru construcțiile pentru care nu se cunoaște vechimea, Valoarea Medie de Circulație se ponderează cu coeficientul de ponderare pentru perioada de vârstă „Peste 41 ani”.

OBSERVAȚIE: Coeficienții de ponderare se vor aplica în cazul imobilelor care fac obiectul tuturor operațiunilor notariale.

Sintetizând informațiile de mai sus, rezultă:

Valoarea Medie de Circulație Actuală = *Valoarea Unitară
(din Tabele) x **Aria.utilă desfășurată (A.u.) (din Doc Cadastrală,
Extras de Cartea Funciară, Act de Proprietate, alte informații credibile) x
Coef. De Ponderare.
Valoarea nu conține TVA

* Valorile Medii de Circulație unitare pentru:

- APARTAMENTE, DIN BLOCURI/VILE DE LOCUINȚE
- BIROURI/SPAȚII DE SERVICII ÎN BLOCURI/VILE DE LOCUINȚE,
- SPAȚII COMERCIALE LA PARTER/MEZANIN/DEMISOL/SUBSOL DE BLOC DE LOCUINȚE ORI ÎN COMPLEX DE SPAȚII COMERCIALE
- CASE/LOCUINȚE INDIVIDUALE
- CONSTRUCTII INDUSTRIALE,

prezentate în Anexele la prezentul raport, sunt estimate pentru construcții noi, urmând ca, funcție de vârstă, să fie ponderate cu coeficienții trecuți în tabelele din prezentul, paginile de mai sus.

**A.u. desf. = Aria/Suprafața utilă desfășurată, din documentația cadastrală sau Extrasul de Carte Funciară pentru Informare/Autentificare sau Actul de Proprietate sau din orice altă sursă credibilă

Acolo unde, pe Documentațiile Cadastrale/Extrase de Carte Funciară, Acte de Proprietate, sunt date doar Ariile construite (Ac), se convertesc în arii utile (A.u.), după cum urmează:

A.u. = A.c./ $(1,17 - 1,20)$.

1,17 – pentru pereți din plăci prefabricate, pereți sandwich, scîndură, tablă ondulată placată cu saltele de vată minerală.

1,2 – pentru pereți din zidărie de cărămidă, pereți din beton, paiață, chirpici.

Data:
12 12 2014

Expert Evaluator
Ing. Coștaru Gheorghe



-VASLUI-

RE 5212/2014 - ANEXA 1 - Mun. VASLUI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE
 APARTAMENTE DECOMANDATE

- STRĂZI - ZONA A -

(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii/blocului					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1,978.00	0.99	1	1,958	0.98	1,919	0.94	1,841
	CI	1,780.00	0.99	1	1,762	0.98	1,727	0.94	1,656
	CII	1,575.00	0.99	1	1,559	0.98	1,528	0.94	1,466
Etaj curent	Cs	1,978.00	1	1	1,978	0.98	1,938	0.94	1,859
	CI	1,780.00	1	1	1,780	0.98	1,744	0.94	1,673
	CII	1,575.00	1	1	1,575	0.98	1,544	0.94	1,481
Ultimul etaj	Cs	1,978.00	0.92	1	1,820	0.98	1,783	0.94	1,711
	CI	1,780.00	0.92	1	1,638	0.98	1,605	0.94	1,539
	CII	1,575.00	0.92	1	1,449	0.98	1,420	0.94	1,362

Cs (Confort sporit): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu $Au \geq 30m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu $Au \geq 60m^2$; excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu $Au \geq 70m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu $Au \geq 80m^2$, excl. balcoane,logii

CI (Confort unu): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu $Au 25-30m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu $Au 45-60m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu $Au 60-70m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu $Au 70-80m^2$, excl. balcoane,logii

CII (Confort doi): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu $Au < 25m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu $Au < 45m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu $Au < 60m^2$, excl. balcoane,logii

**RE 5212/2014 - ANEXA 1 - Mun. VASLUI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE
APARTAMENTE SEMIDECOMANDATE ȘI NEDECOMANDATE
- STRĂZI - ZONA A -**

(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1780	0.99	1	1,762	0.98	1,727	0.94	1,656.47
	CI	1650	0.99	1	1,634	0.98	1,601	0.94	1,535.49
	CII	1442	0.99	1	1,428	0.98	1,399	0.94	1,341.93
Etaj curent	Cs	1780	1	1	1,780	0.98	1,744	0.94	1,673.20
	CI	1602	1	1	1,602	0.98	1,570	0.94	1,505.88
	CII	1442	1	1	1,442	0.98	1,413	0.94	1,355.48
Ultimul etaj	Cs	1780	0.92	1	1,638	0.98	1,605	0.94	1,539.34
	CI	1602	0.92	1	1,474	0.98	1,444	0.94	1,385.41
	CII	1442	0.92	1	1,327	0.98	1,300	0.94	1,247.04

Cs (Confort sporit): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au ≥ 30m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au ≥ 60m²; excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au ≥ 70m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au ≥ 80m², excl. balcoane, logii

CI (Confort unu): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au 45-60m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au 60-70m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m², excl. balcoane, logii

CII (Confort doi): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au < 25m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au < 45m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au < 60m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au < 70m², excl. balcoane, logii

Op

**RE 5212/2014 - ANEXA 1 - Mun. VASLUI - VAPORI MEDII DE CIRCULATIE
 APARTAMENTE DECOMANDATE
 STRĂZI - ZONA B -
 (mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de înaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. înaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. înaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. înaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
	Cs	1830	0.99	1	1,812	0.98	1,775	0.94	1703
Parter	CI	1647	0.99	1	1,631	0.98	1,598	0.94	1533
	CII	1482	0.99	1	1,467	0.98	1,438	0.94	1379
	Cs	1830	1	1	1,830	0.98	1,793	0.94	1720
Etaj curent	CI	1647	1	1	1,647	0.98	1,614	0.94	1548
	CII	1482	1	1	1,482	0.98	1,452	0.94	1393
	Cs	1830	0.92	1	1,684	0.98	1,650	0.94	1583
Ultimul etaj	CI	1647	0.92	1	1,515	0.98	1,485	0.94	1424
	CII	1482	0.92	1	1,363	0.98	1,336	0.94	1282

Cs (Confort sporit): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au ≥ 30m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere de comandate cu Au ≥ 60m²; excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere de comandate cu Au ≥ 70m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au ≥ 80m², excl. balcoane, logii

CI (Confort unu): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere de comandate cu Au 45-60m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere de comandate cu Au 60-70m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m², excl. balcoane, logii

CII (Confort doi): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au < 25m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere de comandate cu Au < 45m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere de comandate cu Au < 60m², excl. balcoane, logii

**RE 5212/2014 - ANEXA 1 - Mun. VASLUI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE
APARTAMENTE SEMIDECOMANDATE ȘI NEDECOMANDATE
STRĂZI - ZONA B -**

(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)

Etajul la care se află situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de înălțime al clădirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. înalțime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. înalțime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. înalțime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1602	0.99	1	1,586	0.98	1,554	0.94	1491
	CI	1442	0.99	1	1,428	0.98	1,399	0.94	1342
	CII	1298	0.99	1	1,285	0.98	1,259	0.94	1208
Etaj curent	Cs	1602	1	1	1,602	0.98	1,570	0.94	1506
	CI	1442	1	1	1,442	0.98	1,413	0.94	1355
	CII	1298	1	1	1,298	0.98	1,272	0.94	1220
Ultimul etaj	Cs	1602	0.92	1	1,474	0.98	1,444	0.94	1385
	CI	1442	0.92	1	1,327	0.98	1,300	0.94	1247
	CII	1298	0.92	1	1,194	0.98	1,170	0.94	1123

CCs (Confort sport): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au ≥ 30m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au ≥ 60m²; excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au ≥ 70m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au ≥ 80m², excl. balcoane, logii

CI (Confort unu): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au 45-60m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au 60-70m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m², excl. balcoane, logii

CII (Confort doi): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au < 25m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au < 45m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au < 60m², excl. balcoane, logii

Data:
12 12 2014

Expert evaluator:
Ing. Cojocaru Costel



Costel



**RE 5212/2014 - ANEXA 1 - Mun. VASLUI
VALORI MEDII DE CIRCULATIE
APARTAMENTE DECOMANDATE
- ZONA C -
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartament	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1600	0.99	1	1,584	0.98	1,552	0.94	1,489
	CI	1440	0.99	1	1,426	0.98	1,397	0.94	1,340
	CII	1296	0.99	1	1,283	0.98	1,257	0.94	1,206
Etaj curent	Cs	1600	1	1	1,600	0.98	1,568	0.94	1,504
	CI	1440	1	1	1,440	0.98	1,411	0.94	1,354
	CII	1296	1	1	1,296	0.98	1,270	0.94	1,218
Ultimul etaj	Cs	1600	0.92	1	1,472	0.98	1,443	0.94	1,384
	CI	1440	0.92	1	1,325	0.98	1,298	0.94	1,245
	CII	1296	0.92	1	1,192	0.98	1,168	0.94	1,121

**RE 5212/2014 - ANEXA 1 - Mun. VASLUI
VALORI MEDII DE CIRCULATIE
APARTAMENTE NEDECOMANDATE ȘI SEMIDECOMANDATE
- ZONA C -
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartament	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1430	0.99	1	1,416	0.98	1,387	0.94	1,331
	CI	1287	0.99	1	1,274	0.98	1,249	0.94	1,198
	CII	1158	0.99	1	1,146	0.98	1,123	0.94	1,078
Etaj curent	Cs	1430	1	1	1,430	0.98	1,401	0.94	1,344
	CI	1287	1	1	1,287	0.98	1,261	0.94	1,210
	CII	1158	1	1	1,158	0.98	1,135	0.94	1,089
Ultimul etaj	Cs	1430	0.92	1	1,316	0.98	1,289	0.94	1,237
	CI	1287	0.92	1	1,184	0.98	1,160	0.94	1,113
	CII	1158	0.92	1	1,065	0.98	1,044	0.94	1,001

Data:
12 12 2014

Expert evaluator:
Ing. Cojocaru Costi

27





(

4

1

RE 5212/2014 - ANEXA 1 - Mun. VASLUI
VALORI MEDII DE CIRCULATIE
APARTAMENTE DECOMANDATE
- ZONA D -

ZONA INDUSTRIALĂ (mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentu	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	CI	1210	0.99	1	1,198	0.98	1,174	0.94	1,126
	CII	1089	0.99	1	1,078	0.98	1,057	0.94	1,013
Etaj curent	CI	1210	1	1	1,210	0.98	1,186	0.94	1,137
	CII	1089	1	1	1,089	0.98	1,067	0.94	1,024
Ultimul etaj	CI	1210	0.92	1	1,113	0.98	1,091	0.94	1,046
	CII	1089	0.92	1	1,002	0.98	982	0.94	942

CI (Confort unu): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu Au 45-60m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu Au 60-70m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m², excl. balcoane,logii

CII (Confort doi): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au<25m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu Au<45m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu Au<60m², excl. balcoane,logii



Re 5212/2014 - ANEXA 1 - Mun. VASLUI
VALORI MEDII DE CIRCULATIE
APARTAMENTE NEDECOMANDATE ȘI SEMIDECOMANDATE
- ZONA D -
ZONA INDUSTRIALĂ (mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentu	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	CI	1087	0.99	1	1,076	0.98	1,055	0.94	1,012
	CII	978	0.99	1	968	0.98	949	0.94	910
Etaj curent	CI	1087	1	1	1,087	0.98	1,065	0.94	1,022
	CII	978	1	1	978	0.98	958	0.94	919
Ultimul etaj	CI	1087	0.92	1	1,000	0.98	980	0.94	940
	CII	978	0.92	1	900	0.98	882	0.94	846

CI (Confort unu): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au 45-60m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au 60-70m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m², excl. balcoane,logii

CII (Confort doi): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au<25m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au<45m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au<60m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au<70m², excl. balcoane,logii

ANEXA 1 - Mun. VASLUI
- ZONA -
VALORI MEDII DE CIRCULATIE
CAMERE in CAMINELE DE NEFAMILISTI - ZONA INDUSTRIALA , str. CASTANILOR
, zona M. KOGALNICEANU, zona CAZARMEI (Q-uri)

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentu	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	C	850	0.99	1	842	0.98	825	0.94	791
Etaj curent	C	850	1	1	850	0.98	833	0.94	799
Ultimul etaj	C	850	0.92	1	782	0.98	766	0.94	735

(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)

Data:
12 12 2014

Expert evaluator:
Ing. Cojocaru Costel



**ANEXA 2 - TABEL CU VALORI MEDII DE
CIRCULAȚIE LA CONSTRUCȚII DE LOCUINTE
INDIVIDUALE
din Municipil VASLUI, Cartiere și Suburbii**

STRADA ÎN ZONA:	LEI / mp Au (Arie utilă)			
	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER+1..4E	PERETI DIN BIRNE SCINDURA SAU LEMN P sau P+1E	PERETI DIN VALATUCI, PAIANTA SAU CHIRPICI
A	805	765	700	530
B	725	688	630	475
C	655	620	567	428
D	590	558	510	385

**TABEL CU VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE:
ANEXE GOSPODĂREȘTI, GARAJE
din Municipil VASLUI, Cartiere și Suburbii**

STRADA ÎN ZONA:	LEI / mp Au (Arie utilă)			
	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER+1..4E	PERETI DIN BIRNE SCINDURA SAU LEMN P sau P+1E	PERETI DIN VALATUCI, PAIANTA SAU CHIRPICI
A	410	385	355	270
B	370	350	320	250
C	330	365	300	220
D	300	280	270	200

Op

SPATIILE COMERCIALE LA PARTER/MEZANIN DE BLOC DE LOCUINȚE SAU DIN COMPLEX COMERCIAL:

1680 LEI/mp pentru zona A
1515 LEI/mp pentru zona B
1295 LEI/mp pentru zona C
1100 LEI/mp pentru zona D

SUBSOLURILE FUNCTIONALE ALE SPATIILOR COMERCIALE:

560 LEI/mp pentru zona A
530 LEI/mp pentru zona B
455 LEI/mp pentru zona C
385 LEI/mp pentru zona D

HALE INDUSTRIALE/COMERCIALE - 267 LEI/mp pentru structuri din beton; 250 LEI/mp pentru structuri metalice

CONSTRUCTII AGRICOLE și ZOOTEHNICE - 250 LEI / mp

PENTRU TERENURILE INTRAVILANE CURTI CONSTRUCTII DIN MUN. VASLUI, VALOAREA DE CIRCULATIE MEDIE ESTE:

290 LEI/mp pentru zona A
190 LEI/mp pentru zona B
90 LEI/mp pentru zona C
25 LEI/mp pentru zona D

PENTRU TERENURILE INTRAVILANE ARABILE/AGRICOLE DIN MUN. VASLUI, VALOAREA DE CIRCULATIE MEDIE ESTE:

110 LEI/mp pentru zona A
70 LEI/mp pentru zona B
28 LEI/mp pentru zona C
15 LEI/mp pentru zona D



Handwritten signature of Costel Cojocaru

Data: 12 12 2014

Expert evaluator
Ing. Cojocaru Costel

**ANEXA 2 - TABELELE CU VALORILE MEDII DE CIRCULAȚIE A CONSTRUCȚIILOR
CU DESTINAȚIE REZIDENȚIALĂ ȘI A TERENURILOR DIN INTRAVILANUL
COMUNELOR ȘI SATELOR COMPONENTE, DIN CIRCUMSCRIPTIA
JUDECĂTORIEI VASLUI**

CATEGORIA COMUNELOR	SAT RESEDINTA DE COMUNA		LEI / mp Au(Arie utilă)	
	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CARAMIDA,PIATR A SAU INLOCUITORI	CONSTRUCT II CU PERETI DIN CHIRPICI SAU BIRNE	TEREN INTRAVILAN CONSTRUCTII	TEREN INTRAVILAN ARABIL
	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp
CATEGORIA 1	216	170	12	4
CATEGORIA 2	166	132	10	3
CATEGORIA 3	126	98	7	2.75
CATEGORIA 4	92	74	5	2.7

CATEGORIA COMUNELOR	SAT COMPONENT AL COMUNEI		LEI / mp Au (Arie utilă)	
	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CARAMIDA,PIA TRA SAU INLOCUITORI	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CHIRPICI SAU BIRNE	TERN INTRAVILAN CONSTRUCTII	TERN INTRAVILAN ARABIL
	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp
CATEGORIA 1	166	134	11	3.5
CATEGORIA 2	134	104	9	3
CATEGORIA 3	108	78	6	2.5
CATEGORIA 4	86	68	4.5	2.25

Anexele din proprietățile rezidențiale rurale (comune și satele componente de comune), vor avea Valoare Medie de Circulație de 50% din Valoarea Medie de Circulație a principalei construcții – cea cu destinație rezidențială.

PENTRU TERENURILE EXTRAVILANE, din interiorul municipiului Vaslui precum și din comunele și satele componente de comune,(arabile, livezi, vii, pășuni, etc.), din Circumscripția Judecătorei Vaslui, terenuri aflate la limita cu intravilanul, Valoarea Medie de Circulație este 50% din valoarea terenului intravilan arabil din zona respectivă a mun. Vaslui ori a comunei/satulul din categoria respectivă, pe o adâncime de 50 m de la limita cu intravilanul, restul de suprafeță ce depășește 50m adâncime, vor avea Valoarea de Circulație Medie a terenurilor agricole din extravilanul localităților, enumerate în Anexa 11.

PENTRU TERENURILE INTRAVILANE DIN COMUNA MUNTENI DE JOS - satele : Munteni de Jos si Bacaoani aflate la D.N. Valoarea Medie de Circulație este estimata la 19 LEI/mp
PENTRU CURȚI CONSTRUCȚII ȘI 9 LEI/mp PENTRU AGRICOLE

Pentru celelalte sate componente si pentru terenurile intravilane din satele Muntenii de Jos si Bacăoani altele decit cele situate la D.N. 24, Valoarea Medie de Circulație este cea pentru comunele de Categoria I.

Pentru terenurile extravilane din interiorul comunei Munteni de Jos (satele Munteni de Jos și Băcăoani) aflate la limita cu intravilanul, situate la D.N., Valoarea Medie de Circulație este de 8 lei/mp, pe o adâncime de 50 m de la limita intravilanului, restul de suprafață ce depășește 50m adâncime va avea Valoarea Medie de Circulație a terenurilor agricole din extravilanul localităților, enumerate la Anexa 11.

- PENTRU CELELALTE SUPRAFEȚE DE TEREN EXTRAVILANE, aflate la limita cu intravilanul, din interiorul comunelor și satelor componente de comune, arondate Judecătoria Vaslui (arabile, livezi, vii, pășuni, etc.), Valoarea Medie de Circulație este 50% din valoarea terenului intravilan arabil al comunei/satului din categoria respectivă, pe o adâncime de 50 m, restul de suprafețe ce depășește 50m adâncime, vor avea Valoarea Medie de Circulație a terenurilor agricole (arabile, livezi, vii, pășuni, etc.) din extravilanul localităților, enumerate în Anexa 11.

- PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE - 245 LEI/mp pentru structură din beton și caramida; 150 LEI/mp pentru structura metalica și lemn; 80 LEI/mp pentru pereți din chirpici și vâlătuci.

PENTRU SUBSOLURILE FUNCȚIONALE ALE SPAȚIILOR COMERCIALE - 55 LEI/mp

PENTRU HALE INDUSTRIALE - 267 LEI/mp pentru structuri din beton; 250 LEI/mp pentru structuri metalice

PENTRU GRAJDURILE DE LA FOSTELE C.A.P.-uri - 240 LEI / mp

PENTRU HALELE DE LA FOSTELE S.M.A. - uri - 250 LEI / mp

PENTRU FOSTELE SEDII C.A.P. - 250 LEI/mp

PENTRU APARTAMENTE ÎN BLOCURILE DE LOCUINTE DIN MEDIUL RURAL - 325 LEI/mp

PENTRU CONSTRUCȚIILE DIN LOCALITĂȚILE MUNTENII DE JOS și BĂCĂOANI, VALOAREA MEDIE DE CIRCULAȚIE ESTE CEA DIN TABELUL CU VALORILE MEDII DE CIRCULAȚIE A LOCUINTELOR INDIVIDUALE, ANEXELOR, DIN MUNICIPIUL VASLUI ZONA D.

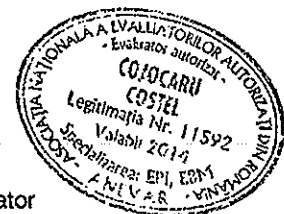
PENTRU CELELALTE SATE COMPONENTE ale Comunei MUNTENII DE JOS, Valoarea Medie de Circulație este cea aplicata pentru satele componente ale comunelor de Categoria I.

CATEGORIA 1 : Muntenii de Sus, Valeni, Stefan cel Mare

CATEGORIA 2 :Laza, Puscasi, Costesti, Deleni, Lipovat, Solesti, Balteni, Vulturesti, Voinesti, Todiresti, Codaesti

CATEGORIA 3 : Tanacu, Pungesti, Ivanesti, Poienesti, Zapodeni, Albesti, Girceni, Miclesti, Osesti, Rebricea, Dumesti, Bacesti

CATEGORIA 4 : Bogdana, Dragomiresti, Danesti, Delesti, Tacuta, Rafaila, Feresti, Cozmesti



Data: 12 12 2014

Expert Evaluator
Ing. Cojocaru Costel

34

RE 5212/2014 - ANEXA 11:
VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE
TERENURI AGRICOLE, TERENURI ALTE UTILIZĂRI,
EXTRAVILANUL LOCALITAȚILOR DIN
JUDEȚUL VASLUI

- LEI / mp -

Categoria de folosință	LEI/M ²
-Arabil (A), Pasune (Ps), Făneață (Fn), cu Suprafata: Mai mare sau egala cu 10 Ha	0,90
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneață (Fn) cu Suprafata cuprinsa intre 5 Ha si 10 Ha (exclusiv)	0,55
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneață (Fn) cu Suprafata cuprinsa intre 1-5 Ha (exclusiv)	0,4
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneață (Fn) cu cu Suprafata mai mica de 1 Ha	0,4
Vie viță nobilă pe rod, (Vn)	1.5
Vie viță hibridă pe rod (Vh)	0.75
Livadă pe rod (Ld)	1.5
Pădure codru (Pd)	1
Neproductiv/Accidentat/Mlaștini – Tufăriș (Np/Acc/MI - Tf)	0,20



Pentru LUCIU DE APE inclusiv terenul de sub luciu de ape,
din județul Vaslui – Valoarea medie de Circulație = 0,55
LEI/mp. Valoarea nu contine TVA

Pentru LUCIU DE APE la care se transmite dreptul de
proprietate numai pentru luciu de ape, nu și pentru terenul de
sub luciu de ape, din județul Vaslui – Valoarea medie de
Circulație = 0,35 LEI/mp. Valoarea nu contine TVA

Data:
12 12 2014

Expert evaluator:
Ing. Cojocaru Costel

36



RE 5212/2014 - ZONARE STRAZI MUNICIPIUL VASLUI + SUBURBII

CRT.	STRADA	ZONA
1	ADAM ION	D
2	ALBINELOR	C
3	ALECSANDRI VASILE	A
4	ALEXANDRU CEL BUN	A
5	ANGHELUTA SPATAR	A
6	ARDEALULUI	A
7	ASACHI GHEORGHE	A
8	23 AUGUST	A
9	AVINTULUI	A
10	BABES VICTOR	B
11	BADEA ROMEO	A
12	BALCESCU NICOLAE	A
13	BARBU EUGEN	C
14	BASARAB MATEI	A
15	BERZELOR	B
16	BIRUINTEI	A
17	BOLINTINEANU DIMITRIE	A
18	BUCOVINEI	B
19	BUCURESTI	B
20	BUJORILOR	B
21	BUREBISTA	C
22	BUNA VESTIRE	B
23	CALUGARENI - pina la sensul giratoriu	A
24	CALUGARENI - intre sensul giratoriu si MOTOR GRUP	B
25	CALUGARENI- intre MOTOR GRUP si pina la prima curba dupa statia PECO (imobil cu nr. 212 pe partea dreapta sens spre Negrești/imobil nr. 175 pe partea stinga sens spre Negrești)	C
26	CALUGARENI - Imobil cu nr. 212 pe partea dreapta sens spre Negrești/imobil nr. 175 pe partea stinga sens spre Negrești - pina la limita cu satul Maraseni	D
27	CANTEMIR DIMITRIE - de la str. Slt. Ioanesei Adrian pina la Casa de apa	B
28	CANTEMIR DIMITRIE - de la Casa de apapana la intersectia cu str nr. 183	C
29	CANTEMIR DIMITRIE - de la nr. 183 la limita finala	D
30	CANTONULUI	C
31	CARAGIALE ION LUCA	B
32	CARAGIU TOMA	A
33	CASTANILOR Z1 - pana la POMPIERI	B
34	CASTANILOR Z2 - DE LA POMPIERI SPRE BARAJ DELEA , pana la nr. 17C sau Proprietatea Safir FN	C
35	CASTANILOR de la nr. 17C pina la intersectia cu str. Lacurilor	C
36	CASTANILOR de la intersectia cu str. Lacurilor la final (pe partea dreapta a lacului Delea)	D
37	CAZARMII	A

38	CERAMICA pana la Termica Vaslui inclusiv	B
39	CERAMICA de la Termica Vaslui pina la intersectia cu Soseaua Bacaului	C
40	COL. BUDEANU AUREL	D
41	COL. ONCESCU TRAIAN	D
42	COL. REBEGEA IOAN	D
43	CONSTANTIN PREZAN (Maresal)	A
43	CORNISEI	A
44	COSBUC GEORGE	A
45	COSTIN MIRON	A
46	CREANGA ION	A
47	CRIZANTEMELOR	A
48	CRANGULUI	D
49	CUZA VODA	A
50	DECEBAL	A
51	1 DECEMBRIE	A
52	COL REBEGEA TRAIAN	D
53	CORNISEI	D
54	CPT. FILOTE CLAUDIU	B
55	CRIZANTEMELOR	C
56	C-TIN POPESCU	A
57	C-TIN CIUHODARU	D
58	CONSTANTIN TANASE	D
59	CUZA VODA	C
60	DECEBAL	A
61	DELEA, de la intersectia cu str Sit Ionesii Adrian pana la Biserica Ortodoxa Sf. Andrei	B
62	DELEA, de la Biserica Ortodoxa Sf. Andrei pana la imobil cu nr. 73.	C
63	DELEA, de la imobil cu nr. 73 la final.	D
64	DOBROGEANU GHEREA	A
65	DONICI	A
66	DOROBANTI	A
67	DRAGOS VODA	A
68	ECONOMIEI	B
69	EMINESCU MIHAIL	A
70	ENESCU GEORGE	A
71	EROILOR	B
72	ETERNITATII	A
73	FABRICII	B
74	FAGULUI	C
75	FEROVIARI	A
76	FILATURII	B
77	FILOTE CLAUDIU	B
78	FLORILOR	A
79	FRUNZELOR	A
80	GARII	B
81	GHICA VODA	A
82	G-RAL CERCHEZ MIHAIL	D
83	G-RAL GUSA	C
84	G-RAL RASCANU ION	C
85	DR. GHELERTER	A
86	GHICA EDUARD	B

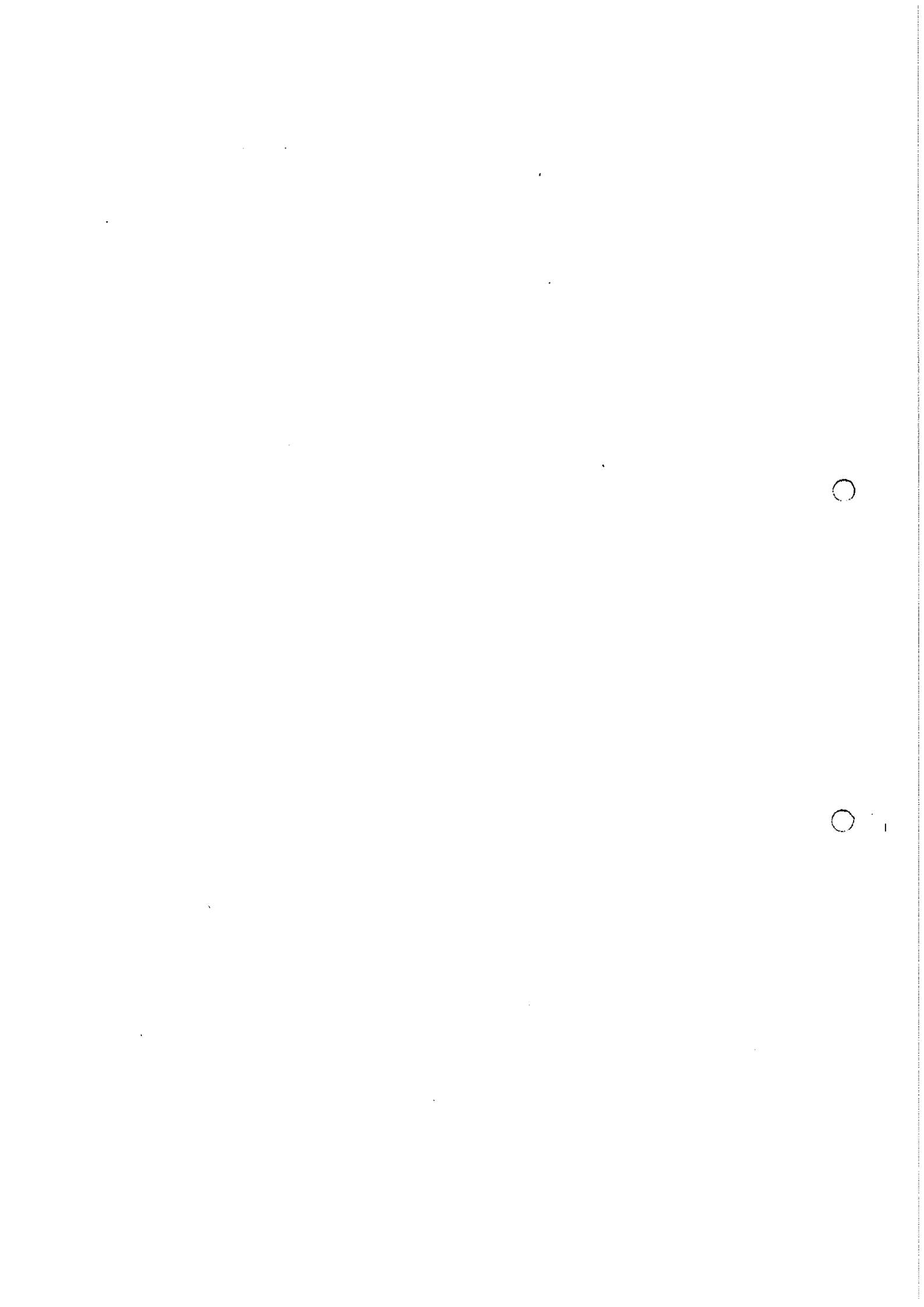
87	GRIVITEI	A
88	HAGI CHIRIAC	A
89	HARET SPIRU	A
90	HULUBAT ALEEA	C
91	HUSULUI de la intersectia cu str Stefan cel Mare pana la intersectia cu Str Decebal	A
92	HUSULUI,da la intersectia cu Str Decebal pina la intersectia cu str Burebista	B
93	HUSULUI,da la intersectia cu Str Burebista pina la intersectia cu str Stefan Ciubotarasu	C
94	HUSULUI,da la intersectia cu str Stefan Ciubotarasu la final	D
95	IANCU AVRAM	A
96	INDEPENDENTEI	A
97	METALURGIEI (fosta INDUSTRIEI)	C
98	IONESEI ADRIAN SLT, intre intersectia cu str. Castanilor si intersectia cu str Andrei Muresanu	B
99	IONESEI ADRIAN SLT , intre intersectia cu str. Andrei Muresanu pana la intersectia cu str. Stefan cel Mare	A
100	IORGA NICOLAE	A
101	IPATESCU ANA	A
102	IZVOARELOR	B
103	KOGALNICEANU MIHAIL	A
104	LACURILOR	D
105	LIBERTATI	A
106	LILIACULUI	A
107	LIVEZILOR	A
108	LT.M. CURTA DUMITRU	D
109	LUPU VASILE	B
110	1 MAI	B
111	9 MAI	B
112	WALTER MARACINEANU	A
113	MARASESTI	A
114	8 MARTIE	B
115	MARTISORULUI	C
116	METALURGIEI	C
117	MIHAI VETEAZU	A
118	MILEA VASILE G-RAL	C
119	MILITARI	A
120	MUNCII	B
121	MURESANU ANDREI	A
122	NARCISELOR	B
123	NEGURA MIHAI	C
124	NICOLAE MILESCU	A
125	OBORULUI	D
126	OLTEA DOAMNA	C
127	PACII	A
128	PAIU	D
129	PETRE BRINZEI	C
130	PETRU RARES	A
131	PENES CURCANU	A
132	PLEVNEI	C
133	PODUL INALT Z1 (ZONA AGROIND)	C
134	PODUL INALT Z2 (ZONA CASE)	D

135	PODURILOR	A
136	POPESCU C-TIN	D
137	POPOVICI CONSTANTIN	C
138	PORUMBESCU CIPRIAN	A
139	PROF. VASILE CATARAMA	C
140	PROGRESULUI	C
141	RACOVA	C
142	RADU NEGRU	A
143	REPUBLICII	A
144	ROZELOR ALEEA	A
145	SAGUNA ANDREI	B
146	SALCAMILOR - de la intersectia cu str. Eternitatii pina la Pol. Mun. Vaslui (dreapta) si pina la nr. 3 (stinga)	A
147	SALCAMILOR - Restul strazii pina la str. Calugareni	B
148	SCOLII	A
149	13 SEPTEMBRIE	C
150	SIRET	A
151	SILVESTRU VALENTIN	C
152	SMARDAN	A
153	SOLIDARITATII	C
154	SONTU MAIOR	B
155	SPITALULUI	C
156	STEFAN CEL MARE Z1 - Zona de la intrare dinspre Muntenii de Jos pina la rond OMV	C
157	STEFAN CEL MARE Z2 - ZONA DE ROND OMV la SPITALUL DE URGENTA	A
158	STEFAN CEL MARE Z3 - ZONA DE LA SPITALUL DE URGENTA PINA LA IESIRE SPRE MOARA GRECILOR (PENSIUNEA TOSCA)	C
159	TANASE CONSTANTIN	C
160	TAUTU LOGOFAT	A
161	TEODOROIU ECATERINA	A
162	TIPOGRAFIEI	A
163	TONITZA NICOLAE	C
164	TRAIAN	A
165	VETERAN TURCANU	A
166	STURZA DIMITRIE	A
167	SOSEAUA BACAULUI ZONA 1 de la intersectia cu str Calugareni pina la bariera CFR	B
168	SOSEAUA BACAULUI ZONA 2 de la Intersectia de la bariera CFR la intersectia cu str. Plopilor	C
169	UNIRII	B
170	URECHE GRIGORE	B
171	VICTORIEI	A
172	VIDIN	A
173	VLADIMIRESCU TUDOR	A
174	VLAHUTA ALEXANDRU	B
175	VLAICU AUREL	C
176	ZIMBRULUI	A
	ZONAREA STRAZILOR DIN VASLUI - CARTIERUL BRODOC	
1	BIRLADULUI	C
2	BRINCOVEANU CONSTANTIN	C
3	CIOCARLIEI	D
4	GHENCEA	D

14	PRIVIGHETORII	D
15	PRUNILOR	D
16	RINDUNELELOR	D
17	RIPILOR	D
18	TEILOR	D
19	VIILOR	D
	ZONAREA STRAZILOR DIN VASLUI - CARTIERUL MOARA GRECILOR	
1	ACAD. C. MOTAS	C
2	ACAD. GH. VRINCEANU	D
3	ARBORE LUCA	B
4	BADEA CIRTAN	C
5	CODREANU ROSCA	C
6	COJOCARU EMIL	C
7	COMBINELOR	C
8	CRISAN	C
9	DRAGU TEODOR	C
10	DOJA GHEORGHE de la Soseaua Nationala pina la intersectia cu str. Iuliu Maniu	C
11	DOJA GHEORGHE de la intersectia cu str. Iuliu Maniu la final	D
12	GOGA OCTAVIAN	D
13	GHIOCELULUI	C
14	LEFTER ION IANCU	C
15	MANIU IULIU	D
16	MARCULESCU OCTAVIAN	D
17	MICLE VERONICA	D
18	MOARA DE VINT	D
19	MOISIL GRIGORE	C
20	OITUZ	C
21	PACURARI	C
22	POPA ION VICTOR	C
23	POSTEI	C
24	RAZBOIENI	D
25	SEMANATORILOR	D
26	STEJAR	C
27	SOSEAUA NATIONALA	C
28	TOPIRCEANU GEORGE	C
	ZONAREA STRAZILOR DIN VASLUI - CARTIERUL VIISOARA	
1	ARCULUI	D
2	BLAGA LUCIAN	D
3	BRADULUI	D
4	STEFAN CIUBOTARASU	D
5	COCORILOR	D
6	COSASILOR	D
7	CRINULUI	D
8	CURCUBEULUI	D
9	CUZA ELENA	D
10	DEALUL CORNULUI	D
11	DOSOFTEI	D
12	EGALITATII	D
13	MAIORESCU TITU	D

14	MURELOR	D
15	NECULCE ION	D
16	NISIPORENI	D
17	NUCILOR	D
18	OGOARELOR	D
19	PADURII	D
20	PIRVAN VASILE	D
21	RALEA MIHAI	D
22	STUPINEI	D
23	TOPORASI	D
24	TURTURELELOR	D
25	VIITORULUI	D
26	VLAICU AUREL	D
27	ZORILOR	D
28	STAN GOLESTAN	D
29	POET ION ENACHE	D

gi



- N E G R E Ţ I -

**RE 5212/2014 - ANEXA 7 - Oras NEGRESTI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE
 APARTAMENTE DECOMANDATE
 STRĂZI - ZONA A -
 (mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. Inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1100	0.99	1	1,089	0.98	1,067		
	CI	900	0.99	1	891	0.98	873		
	CII	750	0.99	1	743	0.98	728		
Etaj curent	Cs	1100	1	1	1,100	0.98	1,078		
	CI	900	1	1	900	0.98	882		
	CII	750	1	1	750	0.98	735		
Ultimul etaj	Cs	1100	0.92	1	1,012	0.98	992		
	CI	900	0.92	1	828	0.98	811		
	CII	750	0.92	1	690	0.98	676		

Cs (Confort sporit): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu $Au \geq 30m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu $Au \geq 60m^2$; excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu $Au \geq 70m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu $Au \geq 80m^2$, excl. balcoane,logii

CI (Confort unu): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu $Au 25-30m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu $Au 50-60m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu $Au 60-70m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu $Au 70-80m^2$, excl. balcoane,logii

CII (Confort doi): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu $Au < 25m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu $Au < 50m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu $Au < 60m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu $Au < 70m^2$, excl. balcoane,logii

**RE 5212/2014 - ANEXA 7 - Oras NEGRESTI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE
APARTAMENTE SEMIDECOMANDATE ȘI NEDECOMANDATE
STRĂZI - ZONA A -
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentu	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1000	0.99	1	990	0.98	970		
	CI	855	0.99	1	846	0.98	830		
	CII	690	0.99	1	683	0.98	669		
Etaj curent	Cs	1000	1	1	1,000	0.98	980		
	CI	855	1	1	855	0.98	838		
	CII	690	1	1	690	0.98	676		
Ultimul etaj	Cs	1000	0.92	1	920	0.98	902		
	CI	855	0.92	1	787	0.98	771		
	CII	690	0.92	1	635	0.98	622		

Cs (Confort sporit): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu $Au \geq 30m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu $Au \geq 60m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu $Au \geq 70m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu $Au \geq 80m^2$, excl. balcoane,logii

CI (Confort unu): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu $Au 25-30m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu $Au 45-60m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu $Au 60-70m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu $Au 70-80m^2$, excl. balcoane,logii

CII (Confort dol): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu $Au < 25m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu $Au < 45m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu $Au < 60m^2$, excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu $Au < 70m^2$, excl. balcoane,logii

gi

**RE 5212/2014 - ANEXA 7 - Oras NEGRESTI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE
 APARTAMENTE DECOMANDATE
 STRĂZI - ZONA B -
 (mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -		
Parter	Cs	1070	0.99	1	1,059	0.98	1,038		
	CI	885	0.99	1	876	0.98	859		
	CII	735	0.99	1	728	0.98	713		
Etaj curent	Cs	1070	1	1	1,070	0.98	1,049		
	CI	885	1	1	885	0.98	867		
	CII	735	1	1	735	0.98	720		
Ultimul etaj	Cs	1070	0.92	1	984	0.98	965		
	CI	885	0.92	1	814	0.98	798		
	CII	735	0.92	1	676	0.98	663		

Cs (Confort sporit): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu $Au \geq 30m^2$, excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere de comandate cu $Au \geq 60m^2$; excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere de comandate cu $Au \geq 70m^2$, excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu $Au \geq 80m^2$, excl. balcoane, logii

CI (Confort unu): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu $Au 25-30m^2$, excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere de comandate cu $Au 45-60m^2$, excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere de comandate cu $Au 60-70m^2$, excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu $Au 70-80m^2$, excl. balcoane, logii

CII (Confort doi): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu $Au < 25m^2$, excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere de comandate cu $Au < 45m^2$, excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere de comandate cu $Au < 60m^2$, excl. balcoane, logii

**Re 5212/2014 - ANEXA 7 - Oras NEGRESTI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE
APARTAMENTE SEMIDECOMANDATE ŞI NEDECOMANDATE
STRĂZI - ZONA B -
(mp/ Aria utilă sau Suprafaţa utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de înaltime al clădirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. înaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. înaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. înaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	975	0.99	1	965	0.98	946	0.94	907
	CI	870	0.99	1	861	0.98	844	0.94	810
	CII	770	0.99	1	762	0.98	747	0.94	717
Etaj curent	Cs	975	1	1	975	0.98	956	0.94	917
	CI	870	1	1	870	0.98	853	0.94	818
	CII	770	1	1	770	0.98	755	0.94	724
Ultimul etaj	Cs	975	0.92	1	897	0.98	879	0.94	843
	CI	870	0.92	1	800	0.98	784	0.94	752
	CII	770	0.92	1	708	0.98	694	0.94	666

Cs (Confort sporit): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au≥30m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au ≥60m²; excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au≥70m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au≥80m², excl. balcoane,logii

CI (Confort unu): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au 45-60m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au 60-70m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m², excl. balcoane,logii

CII (Confort doi): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au<25m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au<45m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au<60m², excl. balcoane,logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au<70m², excl. balcoane,logii



Data: 12 12 2014

Expert evaluator
Ing. Cojocaru Costel

26



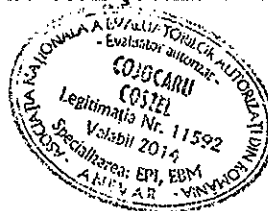
**Re 5212/2014 - ANEXA 7 - Oras NEGRESTI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE
 APARTAMENTE DECOMANDATE
 STRĂZI - ZONA C -
 (mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	CI	600	0.99	1	594	0.98	582		
	CII	500	0.99	1	495	0.98	485		
Etaj curent	CI	600	1	1	600	0.98	588		
	CII	500	1	1	500	0.98	490		
Ultimul etaj	CI	600	0.92	1	552	0.98	648		
	CII	500	0.92	1	460	0.98	451		

CI (Confort unu): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu Au 45-60m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu Au 60-70m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m², excl. balcoane, logii

CII (Confort doi): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au < 25m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu Au < 45m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu Au < 60m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au < 70m², excl. balcoane, logii

**Re 5212/2014 - ANEXA 7 - Oras NEGRESTI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE
 APARTAMENTE SEMIDECOMANDATE ȘI NEDECOMANDATE**



STRĂZI - ZONA C -
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de înălțime al clădirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. înălțime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. înălțime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. înălțime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	CI	500	0.99	1	495	0.98	485		
	CII	400	0.99	1	396	0.98	388		
Etaj curent	CI	500	1	1	500	0.98	490		
	CII	400	1	1	400	0.98	392		
Ultimul etaj	CI	500	0.92	1	460	0.98	451		
	CII	400	0.92	1	368	0.98	361		

Cs (Confort sporit): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au ≥ 30m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au ≥ 60m²; excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au ≥ 70m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au ≥ 80m², excl. balcoane, logii

CI (Confort unu): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au 45-60m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au 60-70m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m², excl. balcoane, logii

CII (Confort doi): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au < 25m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au < 45m², excl. balcoane, logii
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au < 60m², excl. balcoane, logii

**RE 5212/2014 - ANEXA 7 - Oras Negrești - VALORI MEDII DE CIRCULATIE
 CAMERE IN CĂMINE DE NEFAMILIȘTI
 STRĂZI - TOATE ZONELE - (mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situata camera	Tip de camera	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de înălțime al clădirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. înălțime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. înălțime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. înălțime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	C	400	0.99	1	396	0.98	388		
Etaj curent	C	400	1	1	400	0.98	392		
Ultimul etaj	C	400	0.92	1	368	0.98	764		28



RE 5212/2014 - ANEXA 8 - TABEL CU VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE LA CONSTRUCȚII DE LOCUINTE INDIVIDUALE

din Orașul **NEGREȘTI** și Localitățile componente

LEI / mp Au(Arie utilă)

STRADA ÎN ZONA:	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER+1..4E	PERETI DIN BIRNE SCINDURA SAU LEMN P sau P+1E	PERETI DIN VALATUCI, PAIANTA SAU CHIRPICI
A	672	638	585	400
B	604	575	526	390
C	545	520	490	300

TABEL CU VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE: ANEXE GOSPODAREȘTI, GARAJE, din Orasul NEGREȘTI și Localitățile componente

LEI / mp Au(Arie utilă)

STRADA ÎN ZONA:	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER+1..4E	PERETI DIN BIRNE SCINDURA SAU LEMN P sau P+1E	PERETI DIN VALATUCI, PAIANTA SAU CHIRPICI
A	350	320	300	200
B	310	290	265	180
C	275	260	250	150

PENTRU SPATIILE COMERCIALE DE LA PARTER/MEZANIN AL BLOCURILOR DE LOCUINTE, VALORILE MEDII DE CIRCULATIE SUNT:

1095 LEI/mp pentru zona A

810 LEI/mp pentru zona B

590 LEI/mp pentru zona C

PENTRU SUBSOLURILE FUNCTIONALE ALE SPATIILOR COMERCIALE DE LA PARTER/MEZANIN BLOC DE LOCUINTE, VALORILE MEDII DE CIRCULATIE SUNT:

440 LEI/mp pentru zona A

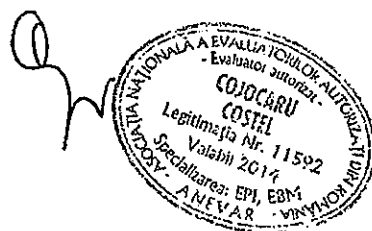
320 LEI/mp pentru zona B

245 LEI/mp pentru zona C

HALE INDUSTRIALE - 260 LEI/mp pentru structuri din beton; 240 LEI/mp pentru structuri metalice

CONSTRUCTII AGRICOLE și ZOOTEHNICE - 250 LEI / mp

29



PENTRU TERENURILE INTRAVILANE CURTI CONSTRUCTII DIN Oraşul NEGREŞTI, VALORILE MEDII DE CIRCULAŢIE SUNT:

100 LEI/mp pentru zona A

53 LEI/mp pentru zona B

12 LEI/mp pentru zona C

PENTRU TERENURILE INTRAVILANE ARABILE DIN Oraşul NEGREŞTI, VALORILE MEDII DE CIRCULAŢIE SUNT:

50 LEI/mp pentru zona A.

28 LEI/mp ptr. zona B

5.5 LEI pentru zona C

PENTRU TERENURILE EXTRAVILANE, din interiorul oraşului Negreşti, (arabile, livezi, vii, păşuni, etc.), terenuri aflate la limita cu intravilanul, Valoarea Medie de Circulaţie este 50% din valoarea terenului intravilan arabil din zona respective a oraşului Negreşti pe o adâncime de 50 m de la limita cu intravilanul, restul de suprafaţă ce depăşeşte 50m adâncime va avea Valoarea de Circulaţie Medie a terenurilor agricole din extravilanul localităţilor, enumerate în Anexa 11.

**PENTRU SPAŢIILE COMERCIALE - 245 LEI/mp pentru structură din beton şi caramida;
150 LEI/mp pentru structura metalica; 80 LEI/mp pentru pereţi din chirpici şi vâlătuci.**

PENTRU SUBSOLURILE FUNCŢIONALE ALE SPAŢIILOR COMERCIALE - 50 LEI/mp

**PENTRU HALE INDUSTRIALE - 250 LEI/mp pentru structuri din beton;
240 LEI/mp pentru structuri metalice**

PENTRU GRAJDURILE DE LA FOSTELE C.A.P.-uri - 250 LEI / mp

PENTRU HALELE DE LA FOSTELE S.M.A. - uri - 250 LEI / mp

PENTRU FOSTELE SEDII C.A.P.- 250 LEI/mp

PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURILE DE LOCUINTE DIN MEDIUL RURAL - 325 LEI/mp

RE 5212 /2014 - Anexa 8.1:

VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE CONSTRUCȚII ȘI TERENURI DIN INTRAVILANUL SATELOR COMPONENTE ALE ORAȘULUI NEGREȘTI:

CATEGORIA COMUNELOR	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CARAMIDA,PIATRA SAU INLOCUITORI	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CHIRPICI SAU BIRNE	TERN INTRAVILAN CONSTRUCTII	TERN INTRAVILAN ARABIL
	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp
CATEGORIA D	216	170	4.5	2.25

Anexele din proprietățile rezidențiale din satele componente ale orașului Negrești, vor avea Valoare Medie de Circulație de 50% din Valoarea Medie de Circulație a principalei construcții – cea cu destinație rezidențială.

PENTRU TERENURILE EXTRAVILANE, din interiorul satelor componente ale localității Negrești,(arabile, livezi, vii, pășuni, etc.), terenuri aflate la limita cu intravilanul, Valoarea Medie de Circulație este 50% din valoarea terenului intravilan arabil din zona D, pe o adâncime de 50 m de la limita cu intravilanul, restul de suprafață ce depășește 50m adâncime va avea Valoarea de Circulație Medie a terenurilor agricole din extravilanul localităților, enumerate în Anexa 11.

SATE COMPONENTE ORAS NEGREȘTI:

PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE - 245 LEI/mp pentru structură din beton și caramida; 150 LEI/mp pentru structura metalica; 80 LEI/mp pentru pereți din chirpici și vâlătuci.

PENTRU SUBSOLURILE FUNCȚIONALE ALE SPAȚIILOR COMERCIALE - 50 LEI/mp

PENTRU HALE INDUSTRIALE - 260 LEI/mp pentru structuri din beton;

240 LEI/mp pentru structuri metalice

PENTRU GRAJDURILE DE LA FOSTELE C.A.P.-uri - 250 LEI / mp

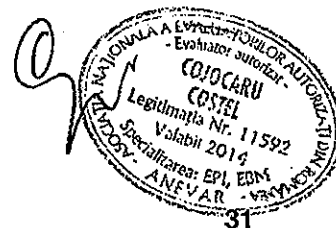
PENTRU HALELE DE LA FOSTELE S.M.A. - uri - 260 LEI / mp

PENTRU FOSTELE SEDII C.A.P. - 250 LEI/mp

PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURILE DE LOCUINTE DIN MEDIUL RURAL - 325 LEI/mp

Data:
12 12 2014

Expert evaluator:
Ing. Cojocaru Costel



RE 5212/2014 - ANEXA 11:
VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE
TERENURI AGRICOLE, TERENURI ALTE UTILIZĂRI,
EXTRAVILANUL LOCALITAȚILOR DIN
JUDEȚUL VASLUI

- LEI / mp -

Categoria de folosință	LEI/M ²
-Arabil (A), Pasune (Ps), Făneață (Fn), cu Suprafata: Mai mare sau egala cu 10 Ha	0,90
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneață (Fn) cu Suprafata cuprinsa intre 5 Ha si 10 Ha (exclusiv)	0,55
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneață (Fn) cu Suprafata cuprinsa intre 1-5 Ha (exclusiv)	0,4
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneață (Fn) cu cu Suprafata mai mica de 1 Ha	0,4
Vie viță nobilă pe rod, (Vn)	1.5
Vie viță hibridă pe rod (Vh)	0.75
Livadă pe rod (Ld)	1.5
Pădure codru (Pd)	1
Neproductiv/Accidentat/Mlaștini – Tufăriș (Np/Acc/Ml - Tf)	0,20

Qw

Pentru LUCIU DE APE inclusiv terenul de sub luciu de ape,
din județul Vaslui – Valoarea medie de Circulație = 0,55
LEI/mp. Valoarea nu contine TVA

Pentru LUCIU DE APE la care se transmite dreptul de
proprietate numai pentru luciu de ape, nu și pentru terenul de
sub luciu de ape, din județul Vaslui – Valoarea medie de
Circulație = 0,35 LEI/mp. Valoarea nu contine TVA

Data:
12 12 2014



Expert evaluator:
Ing. Cojocaru Costel

33



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Cj".

RE 5212/2014 - ZONARE STRAZI ORAS NEGRESTI

"ZONA A"

NR. CRT.	STRADA	ZONA
1	1 DECEMBRIE (1-3,3A)	A
2	1 DECEMBRIE (2-8)	A
3	DECEBAL (1-39)	A
4	DECEBAL (2-8)	A
5	MIHAI EMINESCU (2-12A)	A
6	MIHAI EMINESCU (1-11A)	A
7	MIHAIL KOGALNICEANU (2-32)	A
8	MIHAIL KOGALNICEANU (1-33)	A
9	MIHAIL SADOVEANU (2-8)	A
10	NICOLAE BALCESCU (2-10)	A
11	NICOLAE BALCESCU (1-9)	A
12	PACII (1A-13)	A
13	PACII (2-4)	A
14	PIETII (2-10)	A
15	PIETII (1-11)	A
16	UNIRII	A
17	UNIRII	A
18	VASILE ALECSANDRI (2-10)	A

"ZONA B"

NR. CRT.	STRADA	ZONA
1	1 DECEMBRIE (5-59)	B
2	1 DECEMBRIE (10-50)	B
3	1 MAI (2-18)	B
4	1 MAI (1-31)	B
5	13 SEPTEMBRIE (1-27)	B
6	13 SEPTEMBRIE (2-10)	B
7	1 IUNIE (1)	B
8	1 IUNIE (2)	B
11	ABATOR (1-3)	B
12	ABATOR (2-4)	B
13	CASA APELOR (1A)	B
14	CASA APELOR (2-32)	B
15	DECEBAL (41-161)	B
16	DECEBAL (10-86)	B
17	ETERNITATII (1-7)	B
18	ETERNITATII (2-12)	B
19	FLORILOR (1-21)	B
20	FLORILOR (2-16B)	B
21	GARII (8-54)	B
22	GARII (9-65)	B
23	MICSUNELELOR 92-4)	B
24	MICSUNELELOR (1-3, 3A)	B
25	MIHAIL KOGALNICEANU (35-41)	B
26	MIHAIL KOGALNICEANU (34-78)	B

27	TUDOR VLADIMIRESCU (1-35)	B
28	TUDOR VLADIMIRESCU 92-28)	B
29	VASILE ALECSANDRI (1-19)	B
30	VASILE ALECSANDRI (12-20)	B
" ZONA C"		
NR. CRT.	STRADA	ZONA
1	8 MARTIE (1-13)	C
2	8 MARTIE (2-28)	C
3	1 DECEMBRIE (61-69)	C
4	1 DECEMBRIE (52-66)	C
5	AL IOAN CUZA	C
7	ABATOR (5-73)	C
8	ABATOR (6-66)	C
9	ALEEA NUCILOR (1-3, 3A)	C
10	ALEEA NUCILOR (2-6)	C
11	ALEEA PLOPILOR (1-3A)	C
12	ALEEA PLOPILOR (2-4)	C
13	BARLADULUI (1-25)	C
14	BARLADULUI (2-38)	C
15	C.A. ROSETTI (1-13)	C
16	C.A. ROSETTI (2-22)	C
17	CASA APELOR (1-17)	C
18	CASA APELOR (34-72)	C
19	CIPRIAN PORUMBESCU (1)	C
20	CLOSCA	C
21	CRISAN	C
22	DACIA	C
23	FLORARIEI - SLT. MITICA VASILIU	C
24	GEORGE COSBUC	C
25	GEORGE ENESCU	C
26	GHEORGHE DOJA	C
27	HORIA	C
28	I.C.FRIMU	C
29	IOAN LUCA CARAGIALE	C
30	ION CREANGA	C
31	LIBERTATII (1-5)	C
32	MICSUNELELOR (5-7)	C
33	MIHAI EMINESCU (14-18)	C
34	MIHAI EMINESCU (11B-23)	C
35	MIHAI VITEAZU (2-16)	C
36	MIHAI VITEAZU (1-21)	C
37	NEGREA (1-17)	C
38	NEGREA (2-10)	C
39	NICOLAE GRIGORESCU (2)	C
40	NICOLAE GRIGORESCU (1-9)	C
41	NICOLAE IORGA (1-59F)	C
42	NICOLAE IORGA (2-36)	C
43	NOUA (1-27A)	C
44	NOUA (2-30)	C
45	NUCULUI (1-5A)	C

46	NUCULUI (2-4)	C
47	OBOR (2-6)	C
48	OBOR (1)	C
49	ROZELOR (1-7)	C
50	STADIONULUI	C
51	STEFAN CEL MARE (2-8)	C
52	STEFAN CEL MARE (1-7)	C
53	TRAIAN (2-6)	C
54	TRAIAN (1-9)	C
55	VASILE ALECSANDRI (22-40)	C
56	VASILE ALECSANDRI (21-75)	C
57	VIORELELOR (2-6)	C
58	VIORELELOR(1)	C
59	GARII (1-7)	C
60	GARII (2-6)	C
61	ZUGRAVI (1-7)	C
62	ZUGRAVI (2-6)	C

NR. CRT.	SATE COMPONENTE	RANG III
1	CAZANESTI	D
2	CIOATELE	D
3	GLODENI	D
4	PARPANITA ASFALT D.N. 15D	D
5	PARPANITA fara acces la ASFALT D.N. 15D	D
6	POIANA	D
7	VALEA MARE	D