

P.F.A. TRIFAN COSTICA

CIF 26111959 / 2009

Galati, Micro 17, str. Molidului, nr. 7, bloc F, apt. 10

Nr. 10 din 27.04.2015 completat si modificat in 24.09.2015

RAPORT DE EVALUARE

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

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

P.F.A. TRIFAN COSTICA

Expert-evaluator

Parafa:

Adresa:

Telefon:

Email:



Certificat inregistrare fiscala nr. 26111959 / 2009

Inginer TRIFAN COSTICA, membru titular UNEAR

Nr. 16.774 – valabilă 2015

Galati, Micro 17, strada Molidului, nr. 7, bloc F, apart. 10

0745309721

costica_trifan@yahoo.com

Scrisoare de transmitere:

ing. Trifan Costica
Str. Molidului nr.7, bloc F, apart 10
Galati, Romania
Tel: 0745309721
Email: costica_trifan@yahoo.com
24.09.2015

C A T R E

CAMERA NOTARILOR PUBLICI

Galati, strada George Cosbuc, nr. 1, judetul Galati

Va multumesc pentru solicitarea de a evalua proprietatea mai sus metionata.

Prezenta lucrare a fost intocmita la solicitarea camerei Notarilor Publici Galati, din Martie 2015 si are ca scop Evaluarea bunurilor imobiliare existente - terenuri extravilane si intravilane, constructii pe tipuri constructive si destinatii, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77 aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.06 si adresa Ministerului Transporturilor si Infrastructurii nr 3355/2010 inregistrata la Uniunea Nationala a Notarilor Publici sub nr. 3063/12.10.2010, in localitatile arondate JUDECATORIEI LIESTI, Judetul Galati;

Valorile NU INCLUD TVA

Va multumesc pentru oportunitatea oferita, de a realiza acest raport pentru dvs.

Cu respect,
ing. Trifan Costica



I.3. CUPRINS

Cap. I. – Sinteza raportului de evaluare:

1. Rezumat si concluzii
2. Pagina de titlu
3. Cuprins .

Cap. II. – Certificarea valorii si a evaluatorului:

1. Identificarea evaluatorului.
2. Declaratii de conformitate;
3. Identificarea clientului; Identificarea utilizatorilor desemnati;
4. Scopul evaluarii;
5. Identificarea proprietatii imobiliare subiect;
6. Tipul valorii estimate; Baza de evaluare.
7. Data estimarii valorii, moneda raportului, modalitati de plata.
8. Natura si sursele de informatii utilizate;

Cap. III. Prezentarea datelor:

1. Date despre aria de piata, oras, vecinatati si localizare;

Cap. IV. Analiza pietei:

1. Identificarea pietii si evolutia pietii proprietatii imobiliare rezidentiale;
2. Analiza cererii;
3. Analiza ofertei;
4. Echilibru;
5. Previziuni

Cap. VI. – Evaluarea proprietatii:

1. Estimarea valori bunuri imobiliare din LIESTI;
2. Estimarea valori bunuri imobiliare din oras IVESTI, INDEPENDENTA; BARCEA; TUDOR VLADIMIRESCU
3. Estimarea valori bunuri imobiliare din COMUNELE ARONDATE JUDECATORIEI LIESTI, Judetul Galati



Cap. II. – CERTIFICAREA VALORII si a EVALUATORULUI:

II.1 Prezentarea evaluatorului:

Nume si Prenume: **TRIFAN COSTICA**
Adresa: **Galati, str.Molidului, nr. 4**
 Bloc F, sc.1, et.2, ap.10
 Judetul Galati
Telefon **0745309721**

Pregatire profesionala:

Absolvent al Facultatii de Constructii, sectia de Constructii Civile, Agricole si Industriale, din cadrul Institutului Politehnic Iasi in anul 1981;

Expert – evaluator, membru ANEVAR, in domeniile:

Evaluarea Proprietatii Imobiliare,

Evaluarea Proprietatii Mobiliare.

Evaluarea Intreprinderii,

II.2. DECLARATII DE CONFORMITATE:

Prin prezenta certificam ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate in acest raport ;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea asupra activelor ce fac obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu este actionar, asociat sau persoana afiliata sau implicata cu beneficiarul ;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in prezenta lucrare;
- Analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent.
- *In prezent sunt membru ANEVAR si am indeplinit programul de pregatire profesionala continua*



II. 3 Identificarea clientului; Identificarea utilizatorilor desemnati;

Beneficiarul acestui Raport de evaluare este **CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALATI**, cu sediul in Galati, Strada George Cosbuc, nr. 1.

II. 4 Scopul evaluarii;

Prezenta lucrare a fost intocmita la solicitarea camerei Notarilor Publici Galati, din august 2013 si are ca scop Evaluarea bunurilor imobiliare existente - terenuri extravilane si intravilane, constructii pe tipuri constructive si destinatii, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77 aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.06 si adresa Ministerului Transporturilor si Infrastructurii nr 3355/2010 inregistrata la Uniunea Nationala a Notarilor Publici sub nr. 3063/12.10.2010, in localitatile arondate **JUDECATORIEI TARGU BUJOR, Judetul Galati;**

II. 5 Tipul valorii estimate; Baza de evaluare;

Tip valoare evaluata: Valoarea JUSTA:

Conform standardului SEV 300, valoarea JUSTA este :

„Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.”

Baza evaluarii :

Evaluarea realizata conform prezentului Raport, reprezinta o estimare a valoarea justa a proprietatii, conform standardelor de evaluare si normativelor in vigoare.

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE-editia 2011	§ SEV 100 – Cadrul general; § SEV 101 – Termenii de referinta a evaluarii; § SEV 102 – Implementare; § SEV 103 – Raportare; § SEV 300 – Evaluarea pentru raportare financiara; § GME 500 – Determinarea valorii pentru impozitarea proprietatii ;
CADRU LEGAL	§ Catalogul privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, aprobat HG 2139/2004; § Normativ P 135-1999, cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I „constructii”. § OMFP 1802/2014 privind aprobarea reglementarilor contabile conforme cu directivele Comunitatilor Economice Europene(Directiva a-IV-a si Directiva a-VII-a);

II. 6 Data estimarii valorii, moneda raportului, modalitati de plata;

Opinia evaluatorului privind estimarea valorii juste a proprietatii, cu data de referinta de 31.12.2014 si precizez ca, date fiind schimbarile politico-economice rapide, data evaluarii reprezinta un factor de importanta critica. Estimarea valorii de piata este facuta in LEI si EUR.



II. 7. Ipoteze speciale si conditii limitative:

Acest raport de evaluare a fost facut pe baza urmatoarelor ipoteze si a altora care apar in cursul raportului:

1. Sursele de informare:

- Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor.
- Lucrarea are la baza:
 - informatii oferite de notarii publici din judetul Galati, urmare tranzactiilor incheiate in ultimile 3 luni;
 - informatii prezentate pe site-urile agentilor imobiliare de pe raza municipiului Galati;
 - informatii oferite de Agentiile Imobiliare de pe raza judetului Galati;

2. Aspecte juridice:

- Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlul de proprietate. Se presupune ca titlul de proprietate este valabil.
- Proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini daca nu se specifica altfel.
- Nici un paragraf din acest raport nu trebuie interpretat ca opinie legala cu privire la drepturile ce rezulta din documentele de proprietate a unui imobil;

3. Conditii structurale:

- Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

4. Aspecte legate de mediul inconjurator:

- Se presupune ca proprietatile sunt in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si nationale privind mediul inconjurator, in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport.

5. Aspecte urbanistice:

- Se presupune ca proprietatile sunt conforme cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice din zona si ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private, au fost sau pot fi obtinute sau reinnoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise si nu exista alte servituti,

6. Riscuri sistematice (macro-economice):

- Nu s-a tinut seama de efectele induse de eventualele schimbari socio-politice si/sau ale politicilor economice din Romania sau din regiune. Am presupus continuarea reformelor economice si transferul liber de capital.

8. Confidentialitate:

- Evaluatorul a fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raport.
- Evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in Instanta decat in cazul unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei



Cap. III. – PREZENTAREA DATELOR

3.3 ANALIZA PIETEI IMOBILIARE:

3.3.1. Aspecte economice:

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

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

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

3.3.2. Identificarea pietii si evolutia pietii proprietatii imobiliare rezidentiale

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

Judetul Galati, este situat la extremitatea est-centrala a Romaniei, la confluenta Dunarii cu raurile Siret si Prut, județul Galati are o suprafata de 4.466 km², ceea ce reprezinta 1,9 % din suprafata țării. Județul include patru localități urbane (municipiile Galati și Tecuci și orașele Tg. Bujor și Berești) și 56 comune cuprinzând 180 sate. Zonă de confluență între Platoul Covurlui la nord (50% din suprafata județului), câmpiile Tecuci și Covurlui (34%) și lunca Siretului inferior și a Prutului la sud (16%), județul Galati reprezintă o structură unitară din punct de vedere fizico-geografic.

Principalele cursuri de apă sunt Dunărea, Prutul și Siretul, principalele lacuri sunt Lacul Brateș (de luncă) 21 kmp și Lacul Tălăbasca (de luncă).

Altitudinea maximă este atinsă în Dealurile Fălciului: 274 m.

Clima - teritoriul județului Galati aparține în totalitate sectorului de climă continentală (partea sudică și centrală însumând mai bine de 90% din suprafată, se încadrează în ținutul de climă de câmpie, iar extremitatea nordică reprezentând 10% din teritoriu, în ținutul cu climă de dealuri). În ambele ținuturi climatice, verile sunt foarte calde și uscate, iar iernile geroase, marcate de viscole puternice, dar și de întreruperi frecvente provocate de advecțiile de aer cald și umed din S și SV care determină intervale de încălzire și de topire a stratului de zăpadă. Pe fundalul climatic general, luncile Siretului, Prutului și Dunării introduc în valorile și regimul principalelor elemente meteorologice, modificări care conduc la crearea unui topoclimat specific de luncă, mai umed și mai răcoros vara și mai umed și mai puțin rece iarna. Circulația generală a atmosferei are ca trăsături principale frecvența relativ mare a advecțiilor lente de aer temperat-oceanic din V și NV (mai ales în semestrul cald), frecvența de asemenea mare a advecțiilor de aer temperat-continental din NE și E (mai ales în anotimpul rece), precum și advecțiile mai puțin frecvente de aer arctic din N și aer tropical maritim din SV și S. Relieful - prin poziția sa la exteriorul arcului carpatic, județul Galati ocupă zona de întrepătrundere a marginilor provinciilor fizico-geografice est-europeană, sud-europeană și în parte, central-europeană, ceea ce se reflectă fidel atât în condițiile climaterice în învelișul vegetal și de soluri, cât și în structura geologică a reliefului. Acestea din urmă oferă o privescitură cu înălțimi domolite, cuprinse între 310 m în nord și 5 - 10 m la sud.

Teritoriul județului Galati în sine prezintă un relief tabular cu o fragmentare mai accentuată în nord și mai slabă în sud, distingându-se după altitudine, poziție și particularități de relief, cinci unități geomorfologice: Podișul Covurluiului, Câmpia Tecucului, Câmpia Covurluiului, Lunca Siretului Inferior și Lunca Prutului de Jos. Formațiunile geologice vechi sunt prea puțin importante din punct de vedere al resurselor minerale. Au fost identificate și se exploatează hidrocarburi - țitei și gaze naturale în zonele Schela - Independența, Munteni - Berheci și Brateș. Formațiunile geologice tinere și în special cuaternare, constituite din argile comune, nisipuri, pietrișuri - exploatate la Galati, Tecuci, Braniștea și din albia minoră a râului Prut, au deosebită importanță pentru industria materialelor de construcții.

Rezervații și monumente ale naturii Principala rezervație naturală din județul Galati este localizată pe nisipurile din câmpia Tecucului și anume la sud de localitatea Liești, în jurul satului Hanu Conachi, pe o fâșie de circa 4 km lungime și 0,5 - 1 km lățime având o suprafață de circa 84 ha și care se continuă până în lunca Siretului. La câțiva kilometri de Municipiul Galati se află rezervația paleontologică de la Barboși (Tirighina) cu o suprafață de circa 1 ha, cuprinzând fosile de moluște din faza Euxinului vechi (cu aproximativ 400000 ani în urmă). De asemenea, nu departe de Galati, și anume la nord de oraș, dar pe valea Prutului, pe teritoriul comunei Tulucești, în locul numit Râpa Bălaia, se află cea de-a doua rezervație paleontologică. A treia rezervație paleontologică se află lângă orașul Tecuci, pe șoseaua Tecuci-Valea Mărului-Pechea-Galati, cu o suprafață de 1,5 ha. Rezervația se află pe terasa inferioară a Bârladului, la punctul numit "La Rateș", adică acolo unde a fost cândva un han. În partea de răsărit a județului, pe teritoriul comunei Băneasa, între localitățile Băneasa și Roșcani, se află Pădurea Băneasa, în care, pe lângă pădurea în sine este ocrotit și bujorul sălbatic, pe seama căruia s-au creat legende și o mare serbare populară care are loc în fiecare an. Se spune că bujorii ar fi apărut din sângele moldovenilor căzuți în lupta de la Roșcani, de la 1574, când armata lui Ioan Vodă cel Viteaz a fost învinsă de turci datorită lipsei de apă. Și în pădurea de la Hanu Conachi se desfășoară în



fiecare an, sărbătoarea salcâmului. Aceste două rezervații constituie nu numai obiective științifice, dar și atracții permanente pentru turiști.

La 1 iulie 2013, populația județului îngloba 617.979 de locuitori, ceea ce reprezintă 2,8% din totalul populației României (al nouălea județ al țării). Având 139.5 locuitori/km², județul Galați ocupă locul al treilea ca densitate a populației.

Capitala județului, municipiul Galați al cincilea mare oraș din România cu o populație de 296.697 este cel mai mare port al Dunării maritime, situat la 80 de mile de Marea Neagră și la aproximativ 250 km de București și de orașele Iași, Ploiești, Constanța, Chișinău (Republica Moldova) și Odessa (Ucraina). Condițiile naturale ale teritoriului județului Galați poartă în peisaj amprenta unor influențe datorate acelor entități geografice europene care se interferează pe pământul României.

3.3.3. Analiza cererii

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

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

Potentialul de dezvoltare a sectorului agroindustrial în zonă, este scăzut urmare a crizei economice internaționale ce a afectat și țara noastră. În aceste condiții categoria de populație care manifestă un interes mai larg pentru locuințele rezidențiale sunt întreprinzătorii particulari, care au reușit în afaceri și doresc să-și construiască locuințe noi, dar din ce în ce mai puțini, iar pentru locuințele de tip apartament, tinerii cu locuri de muncă oarecum sigure la această dată și care încearcă obținerea unei locuințe prin programul "Prima casă" inițiat de Guvernul României prin HGU 60/2009.

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

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

În anul 2015 pe piața imobiliară a județului Galați activitatea este redusă, dar cu o ușoară tendință de revitalizare, cererea pentru locuințe fiind în creștere, iar condițiile de finanțare de către bănci devenind favorabile mai ales prin programul "PRIMA CASA"

3.3.4. Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea schimbului de proprietate imobiliară.

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

3.3.5. Echilibru

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

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

Situația actuală este provocată atât de accesul dificil la sursele de finanțare, urmare a greutăților financiare cu care se confruntă societățile comerciale, greutăți ce au generat nesiguranta locurilor de muncă și mărimea redusă a salariilor, au făcut ca prețul locuințelor să scadă.

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

3.3.6. Previțiuni

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

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

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

Această lucrare are la bază un studiu aprofundat de piață rezultat dintr-o analiză în timp a pieței imobiliare, analiză ce are la bază informații pertinente oferite de Birourile Notariale, Agențiile imobiliare din municipiul și județul Galați, informații oferite de clienții băncilor comerciale privind prețul de achiziție imobile prin credite ipotecare și programul "prima casă"



Cap. IV. GRILA DE EVALUARE

IV. 1 NOTIUNI GENERALE

IV.1.1 Suprafetele utile de REFERINTA pentru BLOCURI DE LOCUINTA sunt urmatoarele:

A. Blocuri de locuinte cu un grad de confort I

Nr. camere	1	2	3	4	5
Blocuri de locuinte construite inainte de 01.01.1977					
Supraf. Utila mai mare de: MP	20	40	52	60	

Blocuri de locuinte construite dupa data de 01.01.1977					
Supraf. Utila mai mare de: MP	25	44	60	81	98

B. Blocuri de locuinte cu un grad de confort II

Nr. camere	1	2	3	4
Supraf. Utila mai mica de: MP	20	40	52	60

IV.1.2 Suprafata de CALCUL pentru CONSTRUCTII INDEPENDENTE:

- Suprafata ce se va lua in calculul valorii unei constructii, la constructiile realizate in regim de inaltime parter este suprafata ocupata la sol din documentatia cadastrala, iar pentru constructiile P + 1E si mai multe, suprafata de calcul este suprafata ocupata la sol inmultita cu numarul de nivele sau suma suprafetelor desfasurate mentionate schitele sau documentatia cadastrala utilizata pentru intabularea dreptului de proprietate in Cartea Funciara.

IV.1.3 MONEDA DE EXPRIMARE:

Toate bunurile imobiliare au valorile exprimate in EUR sau EUR pe unitatea de suprafata.

Pentru apartamentele de locuinte valoare realizate pana in anul 2000, valoarea este exprimata in EUR, iar cele realizate dupa anul 2000 in EUR/mp.

Constructiile, mai putin apartamentele, construite si receptionate pana in anul 2000, au valorile exprimate in EUR/mp;

Valoarea terenurilor intravilane au valorile exprimate in EUR/mp, iar cele extravilane in EUR/ha.

IV.1.3 RECOMANDARI in SITUATII SPECIALE:

SITUATIILE SPECIALE – sunt acele bunuri imobiliare cu caracteristicile tehnice si geotehnice, conform declaratiilor partilor implicate in actul notarial, ce nu se regasesc in aceasta lucrare,

- Pentru terenuri amplasate in zone mlastinoase, afectate de alunecari de teren, situate in zona inundabila a unei ape curgatoare, valoarea luata in calcul va fi diminuada cu 50%;

- Pentru amenajarile viticole sau livezi neexploatate, valoarea terenului luata in calcul va fi cea de la terenul agricol;

- Pentru constructiile vechi cu un grad avansat de uzura, valoarea luata in calcul se va diminua cu 30%, daca starea starea imobilului rezulta din documentatia cadastrala actualizata si vizata de ANCPI.

- Pentru constructiile cu mentiunea de "in curs de autodemolare" valoare ce va fi luata in calcul este de diminuta cu 50%, daca starea imobilului rezulta din documentatia cadastrala actualizata si vizata de ANCPI.

- Valoarea Constructiilor in curs de executie, cu dreptul de proprietate intabulat in Cartea funciara, se va calcula functie de stadiu fizic mentionat in Procesul verbal de receptie preliminar, in scris in CF si mentionat in Extrasul CF de informare.

- Constructiile care in Autorizatia de construire sunt denumite "ANEXE AGRICOLE " vor fi luate in calcul functie de inregistrarea lor in evidentele fiscale ale Primariilor locale sau in Cartea Funciara a localitatii;

3.1 Localitatile arondate circumscriptiei judecatoriei LIESTI sunt urmatoarele:

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



**BLOCURI CONSTRUITE INAINTE DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4
GRAD CONFORT I.**

	NUMAR CAMERE			
	1	2,00	3,00	4,00
PARTER	7.000	11.000,00	13.000,00	15.000,00
ETAJ 1	7.500	11.500,00	13.500,00	15.500,00
ETAJ 2	7.300	11.300,00	13.300,00	15.300,00
ETAJ 3	7.300	11.300,00	13.300,00	15.300,00
ETAJ 4	6.200	10.200,00	12.200,00	14.200,00

GRAD CONFORT II.

	NUMAR CAMERE			
	1	2,00	3,00	4,00
PARTER	4.000	7.000,00	8.000,00	9.000,00
ETAJ 1	4.500	7.500,00	8.500,00	9.500,00
ETAJ 2	4.300	7.300,00	8.300,00	9.300,00
ETAJ 3	4.300	7.300,00	8.300,00	9.300,00
ETAJ 4	3.200	6.200,00	7.200,00	8.200,00

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

	NUMAR CAMERE			
	1	2,00	3,00	4,00
PARTER	8.000	12.000,00	14.000,00	16.000,00
ETAJ 1	8.500	12.500,00	14.500,00	16.500,00
ETAJ 2	8.300	12.300,00	14.300,00	16.300,00
ETAJ 3	8.300	12.300,00	14.300,00	16.300,00
ETAJ 4	7.200	11.200,00	13.200,00	15.200,00

LOCUINTE INDIVIDUALE

Constructii cu pereti din PAIANTA

ZONE URBANISTICE			EUR/mp
centrala	mediana	periferica	
50,00	40,00	30,00	

Constructii cu structura si pereti din LEMN

ZONE URBANISTICE			EUR/mp
centrala	mediana	periferica	
40,00	30,00	20,00	

Constr cu struct de zidarie portanta realizate inainte de 1990

ZONE URBANISTICE			EUR/mp
centrala	mediana	periferica	
100,00	80,00	60,00	

Constr cu struct din beton si zidarie realizate intre 1990-2000

ZONE URBANISTICE			EUR/mp
centrala	mediana	periferica	
180,00	140,00	90,00	

Constr cu struct din beton si zidarie realizate dupa anul 2000

ZONE URBANISTICE			EUR/mp
centrala	mediana	periferica	
240,00	180,00	140,00	



ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate;magazii

		ZONE URBANISTICE			
		centrala	mediana	periferica	
1	Constructii cu pereti paianta, inv. tabla	30,00	20,00	10,00	EUR/mp
2	Constr. pereti din zidarie, inv placa ba	50,00	40,00	30,00	EUR/mp
3	Constr. cu structura metal pereti si inv tabla	45,00	35,00	25,00	EUR/mp
4	Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv tabla	40,00	25,00	20,00	EUR/mp

TERENURI INTRAVILANE

Curti - constructii

		ZONE URBANISTICE			
		centrala	mediana	periferica	
		10,00	8,00	6,00	EURO/MP

Terenuri agricole

		CATEGORIE DE TEREN AGRICOL				
		arabil	vie	livada	pasune	
		4,00	5,00	5,00	2,50	EUR/mp

TERENURI EXTRAVILANE

		CATEGORIE DE TEREN AGRICOL				
		arabil	vie	livada	pasune	
		2.000,00	2.500,00	2.500,00	1.500,00	EUR/ha

SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC

		ZONE URBANISTICE			
		centrala	mediana	periferica	
		190,00	130,00	90,00	EUR/mp

SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE

		ZONE URBANISTICE			
		centrala	mediana	periferica	
	Constr. pereti din zidarie, inv placa ba	240,00	200,00	150,00	EUR/mp
	Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla	160,00	120,00	80,00	EUR/mp
	Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv tabla (chiosc)	60,00	40,00	20,00	EUR/mp



HALE INDUSTRIALE

	ZONE URBANISTICE			
	centrala	mediana	periferica	
Constr. cu Structura beton armat				EUR/mp
	120,00	80,00	60,00	
Constr. cu structura metalica				EUR/mp
	100,00	70,00	50,00	

DEPOZITE; MAGAZII

	ZONE URBANISTICE			
	centrala	mediana	periferica	
Constr. cu Structura beton armat				EUR/mp
	70,00	50,00	30,00	
Constr. cu structura metalica				EUR/mp
	60,00	45,00	25,00	

CONSTRUTII AGRICOLE

GRAJDURI ANIMALE

Constr. Vechi - reabilitate	50	EUR/mp
Construite dupa anul 2000	90	EUR/mp

SILOZURI METALICE

Ansamblu de constr. Metalice	1.100	EUR/tona
------------------------------	-------	----------

DEPOZITE; ATELIERE;

Constr. Vechi - reabilitate structura ba si zidarie	45	EUR/mp
Construite dupa anul 2000	110	EUR/mp

SPATII ADMINISTRATIVE (birouri; cantine; spatii cazare)

Constr. Vechi - reabilitate structura ba si zidarie	45	EUR/mp
Construite dupa anul 2000	75	EUR/mp



Comune IVESTI; INDEPENDENTA; BARCEA; TUDOR VLADIMIRESCU

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

GRAD CONFORT I.

	NUMAR CAMERE			
	1	2,00	3,00	4,00
PARTER	4.500	7.500,00	8.500,00	9.000,00
ETAJ 1	5.000	8.000,00	9.000,00	9.500,00
ETAJ 2	4.800	7.800,00	8.800,00	9.300,00
ETAJ 3	4.800	7.800,00	8.800,00	9.300,00
ETAJ 4	3.700	6.700,00	7.700,00	8.200,00

GRAD CONFORT II.

	NUMAR CAMERE			
	1	2,00	3,00	4,00
PARTER	3.500	6.000,00	7.000,00	8.000,00
ETAJ 1	4.000	6.500,00	7.500,00	8.500,00
ETAJ 2	3.800	6.300,00	7.300,00	8.300,00
ETAJ 3	3.800	6.300,00	7.300,00	8.300,00
ETAJ 4	2.700	5.200,00	6.200,00	7.200,00

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

GRAD CONFORT 1.

	NUMAR CAMERE			
	1	2,00	3,00	4,00
PARTER	7.000	9.000,00	11.000,00	12.000,00
ETAJ 1	7.500	9.500,00	11.500,00	12.500,00
ETAJ 2	7.300	9.300,00	11.300,00	12.300,00
ETAJ 3	7.300	9.300,00	11.300,00	12.300,00
ETAJ 4	6.200	8.200,00	10.200,00	11.200,00

LOCUINTE INDIVIDUALE

Construcții cu pereti din PAIANTA				EUR/mp
ZONE URBANISTICE				
centrala	mediana	periferica		
40,00	35,00	30,00		

Construcții cu structura si pereti din LEMN				EUR/mp
ZONE URBANISTICE				
centrala	mediana	periferica		
30,00	25,00	20,00		

Constr cu struct de zidarie portanta realizate inainte de 1990				EUR/mp
ZONE URBANISTICE				
centrala	mediana	periferica		
90,00	75,00	50,00		

Constr cu struct din beton si zidarie realizate intre 1990si2000				EUR/mp
ZONE URBANISTICE				
centrala	mediana	periferica		
150,00	120,00	80,00		



Constr cu struct din beton si zidarie realizate dupa anul 2000			
ZONE URBANISTICE			
centrala	mediana	periferica	EUR/mp
200,00	160,00	120,00	

ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate;magazii

				ZONE URBANISTICE		
				centrala	mediana	periferica
Constructii cu pereti paianta, inv. tabla				EUR/mp		
25,00	20,00	10,00				

Constr. pereti din zidarie, inv placa ba				EUR/mp		
45,00	35,00	25,00				

Constr. cu structura metal pereti si inv tabla				EUR/mp		
35,00	30,00	20,00				

Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv tabla				EUR/mp		
30,00	25,00	15,00				

TERENURI: CURTI-CONSTRUCTII INTRAVILANE

ZONE URBANISTICE			
centrala	mediana	periferica	EUR/mp
8,00	6,00	4,00	

TERENURI AGRICOLE INTRAVILANE

CATEGORIE DE TEREN AGRICOL			
arabil	vie	livada	pasune
EUR/mp			
3,00	4,00	4,00	2,00

TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE

CATEGORIE DE TEREN AGRICOL			
arabil	vie	livada	pasune
EUR/HA			
2.200,00	2.600,00	2.600,00	1.500,00

SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC

ZONE URBANISTICE			
centrala	mediana	periferica	EUR/mp
150,00	120,00	100,00	

SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE

				ZONE URBANISTICE		
				centrala	mediana	periferica
Constr. pereti din zidarie, inv placa ba				EUR/mp		
220,00	180,00	140,00				

Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla				EUR/mp		
120,00	100,00	80,00				

Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv tabla (chiosc)				EUR/mp		
50,00	30,00	15,00				



HALE INDUSTRIALE

	ZONE URBANISTICE			
	centrala	mediana	periferica	
Constr. cu Structura beton armat				EUR/mp
	100,00	75,00	50,00	
Constr. cu structura metalica				EUR/mp
	80,00	60,00	30,00	

DEPOZITE; MAGAZII

	ZONE URBANISTICE			
	centrala	mediana	periferica	
Constr. cu Structura beton armat				EUR/mp
	60,00	40,00	20,00	
Constr. cu structura metalica				EUR/mp
	55,00	35,00	15,00	

CONSTRUTII AGRICOLE

GRAJDURI ANIMALE

Constr. Vechi - reabilitate	40	EUR/mp
Construite dupa anul 2000	80	EUR/mp

SILOZURI METALICE

Ansamblu de constr. Metalice	1.000	EUR/tona
------------------------------	-------	----------

DEPOZITE; ATELIERE;

Constr. Vechi - reabilitate structura ba si zidarie	40	EUR/mp
Construite dupa anul 2000	90	EUR/mp

SPATII ADMINISTRATIVE (birouri; cantine; spatii cazare)

Constr. Vechi - reabilitate structura ba si zidarie	40	EUR/mp
Construite dupa anul 2000	70	EUR/mp



COMUNE DIN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI LIESTI

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

GRAD CONFORT 1.

	NUMAR CAMERE			
	1	2,00	3,00	4,00
PARTER	4.000	6.500,00	7.500,00	8.500,00
ETAJ 1	4.500	7.000,00	8.000,00	9.000,00
ETAJ 2	4.300	6.800,00	7.800,00	8.800,00
ETAJ 3	4.300	6.800,00	7.800,00	8.800,00
ETAJ 4	3.200	5.700,00	6.700,00	7.700,00

GRAD CONFORT CONFORT 2

	NUMAR CAMERE			
	1	2,00	3,00	4,00
PARTER	3.000	4.000,00	5.000,00	6.000,00
ETAJ 1	3.500	4.500,00	5.500,00	6.500,00
ETAJ 2	3.300	4.300,00	5.300,00	6.300,00
ETAJ 3	3.300	4.300,00	5.300,00	6.300,00
ETAJ 4	2.200	3.200,00	4.200,00	5.200,00

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

GRAD CONFORT 1.

	NUMAR CAMERE			
	1	2,00	3,00	4,00
PARTER	5.000	5.000,00	7.500,00	8.000,00
ETAJ 1	5.500	5.500,00	8.000,00	8.500,00
ETAJ 2	5.300	5.300,00	7.800,00	8.300,00
ETAJ 3	5.300	5.300,00	7.800,00	8.300,00
ETAJ 4	4.200	4.200,00	6.700,00	7.200,00

LOCUINTE INDIVIDUALE

Constructii cu pereti din PAIANTA

ZONE URBANISTICE		
centrala	mediana	periferica
30,00	25,00	20,00

EUR/mp

Constructii cu structura si pereti din LEMN

ZONE URBANISTICE		
centrala	mediana	periferica
20,00	10,00	5,00

EUR/mp

Constr cu struct de zidarie portanta realizate inainte de 1990

ZONE URBANISTICE		
centrala	mediana	periferica
80,00	60,00	40,00

EUR/mp

Constr cu struct din beton si zidarie realizate intre 1990-2000

ZONE URBANISTICE		
centrala	mediana	periferica
130,00	100,00	70,00

EUR/mp

Constr cu struct din beton si zidarie realizate dupa anul 2000

ZONE URBANISTICE		
centrala	mediana	periferica
180,00	140,00	100,00

EUR/mp



ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate;magazii

ZONE URBANISTICE			
centrala	mediana	periferica	
Constructii cu pereti paianta, inv. tabla			EUR/mp
20,00	15,00	10,00	
Constr. pereti din zidarie, inv placa ba			EUR/mp
40,00	30,00	20,00	
Constr. cu structura metal pereti si inv tabla			EUR/mp
25,00	20,00	15,00	
Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv tabla			EUR/mp
20,00	15,00	10,00	

TERENURI INTRAVILANE: CURTI-CONSTRUCTII

ZONE URBANISTICE			
centrala	mediana	periferica	
			EUR/mp
7,00	6,00	5,00	

TERENURI AGRICOLE INTRAVILANE

CATEGORIE DE TEREN AGRICOL			
arabil	vie	livada	pasune
EURO/mp			
1,50	2,00	2,00	1,00

TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE

CATEGORIE DE TEREN AGRICOL			
arabil	vie	livada	pasune
EURO/HA			
1.800,00	2.200,00	2.200,00	1.500

SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC

ZONE URBANISTICE			
centrala	mediana	periferica	
			EUR/mp
140,00	110,00	80,00	

SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE

ZONE URBANISTICE			
centrala	mediana	periferica	
Constr. pereti din zidarie, inv placa ba			EUR/mp
120,00	100,00	60,00	
Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla			EUR/mp
100,00	80,00	50,00	
Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv tabla (chiosc)			EUR/mp
40,00	20,00	10,00	

HALE INDUSTRIALE

ZONE URBANISTICE			
centrala	mediana	periferica	
Constr. cu Structura beton armat			EUR/mp
80,00	60,00	30,00	
Constr. cu structura metalica			EUR/mp
75,00	50,00	25,00	



DEPOZITE; MAGAZII

ZONE URBANISTICE		
centrala	mediana	periferica
Constr. cu Structura beton armat		
EUR/mp		
40,00	20,00	10,00
Constr. cu structura metalica		
EUR/mp		
30,00	15,00	8,00

TERENURI FORESTIERE - PADURI

In conformitate cu prevederile in Legea 133/2015 pentru modificarea si completarea Legii nr. 46/2008 - Codul silvic, art. 1 "Totalitatea padurilor, a terenurilor destinate impaduririi, a celor care servesc nevoilor de cultura, productie sau administratie silvica, a iazurilor, a albiilor paraielor, a altor terenuri cu destinatie forestiera, inclusiv cele neproductive, cuprinse in amenajamente silvice la data de 1 ianuarie 1990, inclusiv cu modificarile de suprafata, conform operatiunilor de intrari-iesiri efectuate in conditiile legii, **constituie, indiferent de forma de proprietate, fondul forestier national.**"

Sunt considerate *păduri*, în sensul prezentului cod, și sunt incluse în fondul forestier național terenurile cu suprafață de cel puțin 0,25 ha, acoperite cu arbori; arborii trebuie să atingă o înălțime minimă de 5 m la maturitate în condiții normale de vegetație.

Termenul pădure include:

- a) pădurile cuprinse în amenajamentele silvice la data de 1 ianuarie 1990, precum și cele incluse ulterior in acestea, în condițiile legii;
- b) perdelele forestiere de protecție;
- c) jnepenișurile;
- d) pășunile împădurite cu consistența mai mare sau egală cu 0,4, calculată numai pentru suprafața ocupată efectiv de vegetația forestieră.

Avand in vedere specificul padurilor din judetul Galati, speciilor de arbori mai frecventi in zona, varsta si dimensiunile arborilor valoarea unui hectar de vegetatie forestiera, pentru localitatile din zona circumscripției **judecatoriei LIESTI, JUDETUL GALATI se estimeaza la 2.500 EUR/HA.**

ing. TRIFAN COSTICA

