



## CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALATI

Galati, strada Eroilor nr. 19, cod postal: 800119  
telefon 0236.470.205, fax: 0236.470.805  
email: cnpgalati@enp.ro, cnpgalati@yahoo.com  
www.cnpgalati.ro facebook: Camera-Notarilor-Publici-Galati

UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI		
Nr. Inregistrare	8762	
Anul	2019	Luna
	11	Ziua
		18

*Către,*

Nr. *129* / 14.11.2019

### UNIUNEA NATIONALA A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMANIA

*Vă înaintăm, alăturat, în format hârtie și CD, expertizele tehnice privind valorile orientative ale imobilelor, construcțiilor și terenurilor situate în Circumscripția Judecătorei Tecuci, pentru anul 2019.*

*Precizăm, de asemenea, că acestea intră în vigoare la data de 01.12.2019.*

*Cu deosebită consideratie,*

**Notar Public,**  
**Ciucă Bogdan Liviu**  
**Președintele Camerei Notarilor Publici Galati**



*AM 18.11.2019*  
*cc: V. / 00004 m*  
*Set formari*  
*F. Pojog*

Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2019  
expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,  
fax: 0336-119.366, e-mail:  
vasileirimia58@yahoo.com

# STUDIU DE PIAȚĂ

## cu informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul 2019

**Valori minime de tranzacție, valabile din 01 Decembrie 2019**

**Evaluator ing. IRIMIA VASILE**

**membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2019  
expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811-9785**



Valori orientative ale proprietăților imobiliare situate pe raza Judecătoriei Tecuci

Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
membru titular ANEVAR cu legitimitatea nr. 13440/2019  
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,  
fax: 0336-119.366,  
e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

Către,

## CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALAȚI,

### STUDIU – 2019 privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare din municipiul Tecuci și localitățile arondate Judecătoriei Tecuci, județul Galați

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

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

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

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

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

Observațiile și propunerile vor fi centralizate de Camera Notarilor Publici Galați și comunicate evaluatorului la adresa: municipiul Tecuci, strada Nicorești nr. 54, județul Galați.

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

Cu stimă,  
Evaluator ing.  
Vasile IRIMIA



## CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei lui.

Tipurile de proprietatea imobiliară evaluate sunt cunoscute și de foarte multe ori au fost analizate personal de evaluator.

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

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

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

Evaluatorul este autorizat – membru titular ANEVAR, organism Național profesional de evaluare recunoscut, cu legitimația nr. 13440/2019, fiind și expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811-9785.

Evaluator ing.



## Cuprins

I. SINTEZA LUCRĂRII .....	7
I.1. Obiectul lucrării .....	7
I.2. Scopul lucrării .....	7
I.3. Sinteza rezultatelor .....	7
I.4. Opinia evaluatorului .....	8
II. DATE GENERALE .....	9
II.1. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE .....	9
II.2. BENEFICIARUL ȘI DESTINATARUL LUCRĂRII .....	10
II.3. TIPUL PROPRIETĂȚII .....	10
II.4. TERMENI UTILIZAȚI .....	10
II.5. ADRESA .....	12
II.6. SCOPUL ȘI UTILIZAREA LUCRĂRII .....	12
III. METODOLOGIA EVALUĂRII .....	12
III.1. ABORDARI ÎN EVALUARE UTILIZATE .....	13
III.2. EVALUARE APARTAMENTE .....	13
III.3. EVALUARE LOCUINȚE INDIVIDUALE .....	13
III.4. EVALUARE SPAȚII COMERCIALE .....	14
III.5. EVALUARE ANEXE GOSPODĂREȘTI .....	15
III.6. EVALUARE HALE INDUSTRIALE .....	15
III.7. EVALUARE TERENURI .....	15
III.8. PIAȚA IMOBILIARĂ .....	16
IV. PREZENTAREA PROPRIETĂȚILOR .....	16
V. CONDIȚII GENERALE .....	17
VI. CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI TECUCI .....	18
VI.1. APARTAMENTE .....	18
VI.1.1. APARTAMENTE în municipiul TECUCI .....	18
VI.1.2. APARTAMENTE în comuna MATCA .....	20
VI.1.3. APARTAMENTE în comuna MUNTENI .....	22
VI.2. IMOBILE PARTER și P+1, 2 ETAJE în municipiul TECUCI .....	30
VI.2.1. Caracteristici constructive: LOCUINȚE construite din cărămidă sau înlocuitori, cu planșee din beton armat .....	30
VI.2.2. Caracteristici constructive: ANEXE construite din cărămidă sau înlocuitori, cu planșee din beton armat .....	32
VI.2.3. Caracteristici constructive: LOCUINȚE construite din cărămidă sau înlocuitori, cu planșee din lemn .....	34
VI.2.4. Caracteristici constructive : ANEXE construite din cărămidă sau înlocuitori, cu planșee din lemn .....	36

---

---

VI.3. IMOBILE PARTER și P+1 ETAJE în municipiul TECUCI.....	38
VI.3.1. Caracteristici constructive: LOCUINȚE construite din paiantă, chirpici sau lemn, cu planșee din lemn .....	38
VI.3.2. Caracteristici constructive: ANEXE construite din chirpici, paiantă sau lemn cu planșee din lemn .....	40
VI.4. LOCUINȚE în MEDIUL RURAL .....	42
VI.5. ANEXE în MEDIUL RURAL .....	47
VI.6. SPATII COMERCIALE în municipiul TECUCI.....	52
VI.7. SPATII COMERCIALE în LOCALITATI RURALE.....	54
VI.8. HALE INDUSTRIALE .....	56
VI.9. TERENURI INTRAVILANE și EXTRAVILANE în municipiul TECUCI.....	58
VI.10. TERENURI EXTRAVILANE în CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI TECUCI 59	

## X. ANEXE

X.1. ANEXA 1 - NOMENCLATORUL STRAZILOR din municipiul Tecuci

X.2. ANEXA 2 - Încadrarea pe zone a terenurilor din intravilanul și extravilanul localităților (HCL nr. 246/26.11.2009, descrierea zonării municipiului Tecuci pe cele patru zone, Anexa nr. 1 – zonare intravilan și Anexa nr. 2 – zonare extravilan)



## 1. SINTEZA LUCRĂRII

### 1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

#### STUDIUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2019 ÎNCEPÂND CU DATA DE 01 DECEMBRIE, DIN LOCALITĂȚILE ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI, JUDEȚUL GALAȚI.

Lucrarea urmărește stabilirea valorilor orientative pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial, comercial, industrial, terenuri situate în intravilanul și extravilanul localităților, din toate din localitățile arondate Judecătoria Tecuci, reprezentând un studiu al pieței imobiliare locale, bazat pe analiza tranzacțiilor efectuate în anii anteriori și pe anticiparea evoluției viitoare.

Majoritatea persoanelor efectuează pe parcursul vieții foarte puține tranzacții imobiliare, iar acestea, pe lângă faptul că reprezintă cele mai importante tranzacții financiare în care sunt implicate, au și un grad ridicat de complexitate din punct de vedere legal, financiar și fiscal.

Această constatare este valabilă în toate țările cu sisteme economice bazate pe economia de piață, indiferent de gradul lor de dezvoltare.

Cele trei elemente cheie care sunt comune tranzacțiilor imobiliare în aceste state sunt:

- întâlnirea cererii cu oferta,
- transferul dreptului de proprietate
- finanțarea ipotecară.

De-a lungul timpului, fiecare dintre aceste elemente a fost în atenția autorităților guvernamentale.

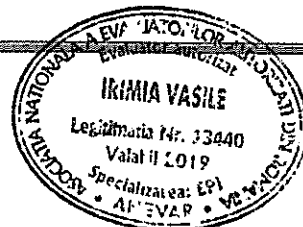
Conform Codului fiscal, la transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un impozit, calculat până în 2016 și în baza expertizelor privind valoarea orientativă, valoarea de circulație a bunurilor imobile întocmite de Camerele notarilor publici.

Începând cu 1 ianuarie 2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, titlul IV., capitolul IX., Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, Camerele notarilor publici întocmesc și actualizează cel puțin odată pe an studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent.

Conform punctului 33 al. (4) lit. b. din Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal "Studiul de piață" reprezintă colectarea informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate" potrivit prevederilor art. 111 din Codul fiscal.

Acestea trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității.

Studiile de piață sunt comunicate de către Camerele Notarilor Publici, după fiecare actualizare, Direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală, pentru a fi utilizate începând cu data de întâi a lunii următoare primirii acestora."



Economia de piață obligă la respectarea legilor.

Din păcate, nu ne oferă și toate instrumentele necesare pentru a-i face față.

Unul din aceste "instrumente" este informația, esențială în orice acțiune.

În domeniul tranzacției de proprietăți imobiliare lipsește din spațiul public românesc răspunsul la o întrebare simplă: *Cu cât s-au mai vândut asemenea proprietăți până acum?*

În acest domeniu, sursele de informații sunt foarte sărace, aproape inexistente pentru marele public.

Datele și informațiile prezentate în raport au fost solicitate instituțiilor publice, notarilor publici, persoanelor implicate direct în tranzacții sau au fost obținute din surse disponibile public.

Datorită lipsei de transparență a pieței, inexistența unui indice imobiliar oficial, precum și absenței multor informații statistice (dintre care cele mai importante sunt legate de volumul total al pieței imobiliare și evoluția prețurilor reale de tranzacționare), pe parcursul raportului sunt folosite estimări, calcule proprii și scenarii standardizate.

Prezentul Studiu de piață prezintă sinteza informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare: construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora și terenurile de orice fel fără construcții, din localitățile arondate Judecătoriei Tecuci, începând cu data de 01 Decembrie a anului 2019.

## 1.2. SCOPUL LUCRĂRII

Prezentul studiu a fost întocmit în vederea utilizării la aplicarea Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, publicată în Monitorul Oficial nr. 688 din 10 septembrie 2015 (cu ultima actualizare: Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 89/2018 din 4 octombrie 2018), titlul IV., capitolul IX., Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Tipul valorilor prezentate în cadrul studiului este, conform Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, titlul IV., capitolul IX., Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, art. 111., valoarea minimă consemnată pe piața imobiliară specifică în cursul anului 2019, începând cu data de 01 Decembrie).

Conform punctului 33 al. (4) lit. b. din Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal "Studiul de piață reprezintă colectarea informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art. 111 din Codul fiscal.

Acesta trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității.

Studiile de piață sunt comunicate de către Camerele Notarilor Publici, după fiecare actualizare, direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală, pentru a fi utilizate începând cu data de întâi a lunii următoare primirii acestora."

Având în vedere diversitatea și complexitatea obiectului studiului (construcții și terenuri de orice fel, situate în toate localitățile județului ) valorile minime prezentate au caracter general.

Valoarea este prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru tranzacționare.

Valoarea stabilește prețul ipotetic pe care cumpărătorii și vânzătorii îl vor conveni pentru un bun sau un serviciu.



Deci valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la un anumit moment dat.

Într-un proces de analiză individuală a imobilelor se iau în considerare o serie de aspecte, criterii, care conduc la estimarea celei mai probabile și credibile valori dintre care menționăm:

- amplasare în localitate cu rata șomajului ridicat sau în curs de depopulare,
- localități cu caracter monoproducție, în zonă cu poluare deosebită, în zone izolate;
- amplasare în zone inundabile, zone infestate sau zone cu alunecări de teren;
- amplasare în zonă comercială, cu activități economice;
- gradul de amenajare urbanistică a localității sau zonei;
- infrastructură, specific comercial, social, cultural;
- existență sau lipsă acces auto;
- regim de înălțime,
- dispunere,
- nivel la care se află imobilul analizat;
- grad de confort, mod de împărțire;
- grad de finisaj: materiale folosite la finisaj: vizual – aspect, izolație (termică, fonică), sistem de încălzire;
- lipsa instalațiilor funcționale (energie electrică, apă, canalizare);
- evoluția sau involuția din privința prețurilor a unei zone, factori politici, aspecte de ordin juridic, etc., ceea ce nu este posibil și nici nu se propune a se realiza în cadrul prezentului studiu.

Deși am prevăzut că valorile prezentate în cadrul studiului să satisfacă majoritatea situațiilor, există posibilitatea să existe cazuri în care valoarea reală a tranzacției să fie inferioară celei prezentate în lucrare.

Din analiza efectuată nu am considerat:

- terenurile infestate, terenuri inundate sau inundabile, terenuri cu declivitate foarte mare, terenuri cu restricții legale în orice utilizare
- clădirile neutilizabile din motive tehnice

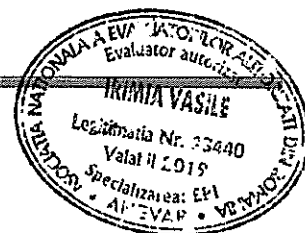
În concluzie se poate spune că între valorile propuse printr-o apreciere generală pe zonă, tip de construcție și prețul unui imobil specific, bine definit este o plajă de valori mare, permisă și impusă de condițiile date prin temă.

Utilizarea valorilor de referință cuprinse în studiu în alte scopuri sau pentru a justifica prețul unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice de drept public sau privat, nu se recomandă deoarece abaterile pot fi semnificative.

Valorile prezentate în studiu, care vor reprezenta baza de lucru începând cu 01 Decembrie anul 2019, sunt valori minime predominante, consemnate pe piață.

Nu au fost luate în calcul acele valori minime accidentale sau cu o frecvență redusă de apariție pe piață, autorul considerând că acele valori pot fi eronate sau pot reprezenta proprietăți având particularități speciale, neputând astfel de a fi luate ca referință pentru alte proprietăți.

Pentru toate proprietățile cu sau fără caracter special, care nu se regăsesc descrise în acest studiu de piață cu rol de ghid, anume acele tipuri de proprietăți care nu au fost tranzacționate cu regularitate pe parcursul anului 2019, sau se află într-o stare fizică avansată de degradare, cu finisaje diferite de cele descrise în studiu, este necesară întocmirea unui raport de evaluare, personalizat pe caracteristicile proprietății în cauză, de către o persoană autorizată în evaluare.



Totodată și fără a contrazice cele de mai sus, trebuiesc întocmite rapoarte de evaluare personalizate și pentru toate proprietățile care necesită costuri de renovare și reabilitare pentru a le aduce la starea de „proprietăți utilizabile” în situația în care ele nu sunt utilizabile la momentul propunerii pentru tranzacționare, precum și pentru acele proprietăți imobiliare nefinalizate, aflate în stadiu de construcție.

După cum s-a arătat obiectul lucrării îl constituie construcțiile de orice fel cu terenuri aferente și terenurile de orice fel fără construcții din localitățile județului .

Conform punctului 33 al. (1) lit. b., c. și d. din Hotărârea Guvernului nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, prin construcții de orice fel se înțelege:

(i) construcții cu destinația de locuință;  
(ii) construcții cu destinația de spații comerciale;  
(iii) construcții industriale, hale de producție, sedii adm., platforme ind., garaje, parcări;  
(iv) orice construcție sau amenajare subterană ori supraterană cu caracter permanent, pentru a cărei edificare este necesară autorizația de construcție în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) prin terenul aferent construcțiilor se înțelege terenuri-curți, construcții și anexele acestora, conform titlului de proprietate, identificat printr-un identificator unic — numărul cadastral — sau care constituie un singur corp funciar;

d) prin terenuri de orice fel, fără construcții, se înțelege terenurile situate în intravilan sau extravilan, indiferent de categoria de folosință, cum ar fi: curți, grădini, teren arabil, pășune, fâneată, teren forestier, vii, livezi și altele asemenea pe care nu sunt amplasate construcții și nu pot fi încadrate în categoria terenurilor aferente construcțiilor în înțelesul lit. c);

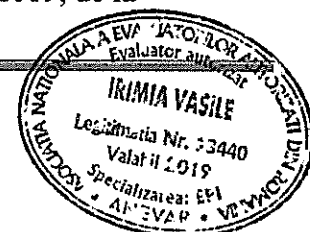
Scopul lucrării îl reprezintă estimarea valorilor orientative ale proprietarilor imobiliare din localitățile arondate Judecătoriei Tecuci pentru uzul notarilor publici și altor instituții prevăzute de lege, ținând cont de principiile “anticipării” și “substituției” așa cum sunt prezentate în Standardele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

Abordările evaluării sunt cele recomandate de Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția 2018, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin costuri.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor Standardelor Internaționale de Evaluare IVS – Cadrul general, IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și IVS 103 – Raportarea evaluării, care sunt aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie bazată pe valoarea de piață.

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

- Cataloagele elaborate de Comisia Centrală de Inventariere și Reevaluare a Fondurilor Fixe aprobate de Comisia Centrală pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe, valabile la data de 01.01.1965;
- Normativul P135/1999 privind coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale;
- Indici de actualizare întocmiți de INCERC și avizați de Consiliul Tehnico - Științific al MDRT, publicați în buletinele de CETR;
- Studiu practic de evaluare editat de IROVAL, autor Sorin V. Stan;
- Publicații de specialitate în domeniul imobiliar;
- Informații despre tranzacții imobiliare efectuate pe parcursul anului 2019, de la agenții imobiliare și birouri notariale.



### 1.3. SINTEZA REZULTATELOR

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

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

### 1.4. OPINIA EVALUATORULUI

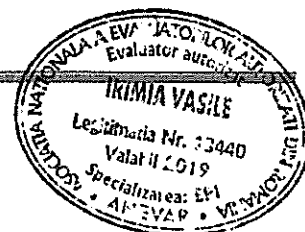
Valoarea prezentată în anexe pentru proprietățile imobiliare clădiri și terenuri analizată este considerată semnificativă și se propune ca titlu etalon minim informativ pentru notarii publici din cadrul Camerei Notarilor Publici – Galați.

Valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezenta lucrare, la curs de schimb BNR: 1 € = 4,7545 lei la data de 01.11.2019.

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

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

Prezentul studiu și anexele sale reprezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, a fost întocmit în 8 (opt) exemplare originale, din care 7 (șapte) au fost predate beneficiarului, Camera Notarilor Publici Galați.



## II. DATE GENERALE

### II.1. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Din informațiile publice aflate la dispoziția evaluatorului, proprietățile sunt supuse unor modificări continue, care ar putea influența declararea la încheierea contractelor de vânzare - cumpărare a unor prețuri în disprețul realității și în defavoarea legii, obținându-se astfel un act notarial vulnerabil în fața instanțelor și de necredibile față de instituția fiscală.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului studiu sunt prezentate în continuare.

#### IPOTEZE:

- \* Proprietățile sunt analizate ca fiind libere de orice sarcini și nu au fost inspectate detaliat;
- \* Prezenta lucrare este întocmită la cererea beneficiarului și în scopul precizat.

Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană în afara beneficiarului – Camera Notarilor Publici Galați și alte instituții prevăzute de lege, fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al beneficiarului și autorului studiului.

Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara beneficiarului lucrării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui studiu;

\* Lucrarea își păstrează valabilitatea pe parcursul anului 2020 numai în situația în care condițiile de piață reprezentate de factorii economici, social și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii lucrării sau nu suportă modificări semnificative;

\* Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății solului, care să influențeze valorile.

Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

\* Se presupune ca proprietățile se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul studiu;

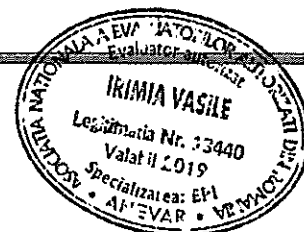
\* Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor orientative a proprietăților imobiliare numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție și pe care le-a putut obține din legislația existentă, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu a avut cunoștință.

#### CONDIȚII LIMITATIVE:

\* Nu s-a efectuat nici o investigație referitoare la prezența sau absența substanțelor poluante și, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potențialului sau impact asupra evaluării.

În consecință, pentru scopul acestei evaluări, s-a presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietăților, nici un fel de substanță poluantă, care ar putea contamina proprietățile și diminua valorile acestora.

Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă;



\* Evaluatorul a presupus că proprietățile evaluate se conformează restricțiilor urbanistice din zonă, dețin toate licențele, autorizațiile, certificatele necesare utilizării lor, acestea putând fi reactualizate dacă va fi necesar;

\* Intrarea în posesia unei copii a acestui studiu nu implică dreptul de publicare acestuia;

\* Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

\* Orice valori estimate în studiu se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în studiu;

\* Evaluatorul presupune că cei care citesc studiul cunosc situațiile legate de zona de amplasare a proprietăților imobiliare.

## II.2. BENEFICIARUL ȘI DESTINATARUL LUCRĂRII

Prezenta lucrare se adresează Camerei Notarilor Publici Galați în calitate de beneficiar și de destinatar.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator și expert tehnic judiciar, evaluatorul nu-și asuma răspunderea decât față de beneficiar și destinatarul lucrării.

## II.3. TIPUL PROPRIETĂȚII

Lucrarea a fost structurată pe mai multe secțiuni și anume:

- Apartamente situate în blocuri de locuit;
- Clădiri de locuit individuale și anexele acestora;
- Spații comerciale și de birouri individuale în blocuri de locuit;
- Proprietăți industriale;
- Terenuri din intravilan și extravilan aflate în Tecuci și localitățile arondate Judecătoriei Tecuci.

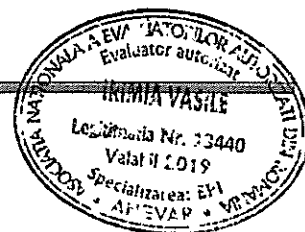
## II.4. TERMENI UTILIZAȚI

**Locuința:** construcție compusă din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințe, dotările și utilitățile necesare, care îndeplinește cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;

**Suprafața locuibilă cameră de zi, suprafața utilă:** reprezintă suprafața utilă a încăperilor de locuit constând în dormitoare și reprezintă suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă pereților, compusă din suprafața tuturor suprafețelor utile ale următoarelor încăperii: camera de zi, dormitoare, bai, wc, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței.

Ea nu cuprinde: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschidere până la 1,0 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețelor ocupate de sobe și cazane de baie (cate 0,50 mp. pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe iar în cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palieretele, nu se cuprind în suprafața utilă a locuinței;

**Suprafața construită:** reprezintă suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei - părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului, etc.), la care se adăuga suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței.



În cazul încălzirii cu combustibil solid se adăugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie și nu sunt cuprinse suprafețele boxelor de la subsol și ale garajelor care sunt prevăzute distinct.

**Suprafața construită desfășurată:** reprezintă suma suprafețelor secțiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuinței, delimitate de conturul exterior al pereților exteriori, inclusiv al pereților balcoanelor și logiilor.

**Aria desfășurată:** Ad: în cazul clădirilor cu un singur nivel (parter) este suprafața orizontală a clădirii, măsurată imediat deasupra solului, pe conturul exterior al obiectului.

În cazul construcțiilor cu mai multe niveluri aria desfășurată este egală cu suma ariilor fiecărui nivel, măsurată pe conturul exterior la 1 m deasupra pardoselii nivelului respectiv.

### Stare tehnică

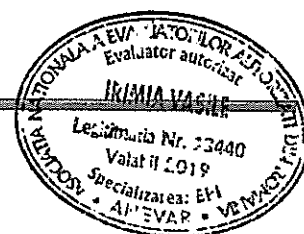
- **Foarte bună** - situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparații curente, reparații capitale;
- **Bună** - situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale;
- **Satisfăcătoare** - situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparații curente și capitale.

### Finisaje

- **Inferioare** - tencuieli interioare și exterioare drișcuite, spoieli de lapte de var, pardoseli din dușumele în camerele de locuit, pardoseli din ciment sclivisit în celelalte încăperi;
- **Medii** - tencuieli interioare drișcuite sau gletuite cu var, zugrăveli simple sau desene, vopsitorii sau faianța în băi sau bucătării, tencuieli exterioare la soclu de piatră artificială, iar în rest praf de piatră sau tencuieli drișcuite vopsite (zugrăvite) cu vopsea pe baza de acetat polivinilic, pardoseli din parchet de fag sau stejar sau covor PVC în camerele de locuit, pardoseli de mozaic în celelalte încăperi;
- **Superioare** - tencuieli interioare gletuite cu var și parțial cu ipsos, parțial stucaturi și lambriuri din lemn sau diverse materiale, zugrăveli interioare de calitate superioară, faianță la băi și bucătării, tencuieli exterioare din piatră artificială, terasit, placaje, etc., pardoseli din parchet de calitate superioară, placi de gresie sau pișcoturi, mozaic venețian sau marmură, etc.

### Condominiu

- **Reprezintă** imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, din care unele proprietatea sunt comune, iar restul sunt proprietatea individuală, pentru care se întocmește o carte funciară colectivă și câte o carte funciară individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz;
- **Constituie condominiu** un corp de clădire sau un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit multietajate, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;
- **Ansamblul rezidențial** format din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale



## II.5. ADRESA

Proprietățile imobiliare ce au fost analizate sunt situate în municipiul Tecuci, comunele și satele arondate Judecătoriei Tecuci, iar terenurile pot fi în intravilanul sau extravilanul localităților din Tecuci și localitățile arondate Judecătoriei Tecuci, județul Galați.

## II.6. SCOPUL ȘI UTILIZAREA LUCRĂRII

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

Valorile prezentate ca opinii în prezenta lucrare, reprezintă valori orientative care nu includ TVA.

## III. METODOLOGIA EVALUARII

Metodele de evaluare ale proprietăților imobiliare au avut la baza principiile „anticipării” și „substituției”, așa cum sunt ele prezentate în Standardele de Evaluare ANEVAR și în literatura de specialitate.

Metodologia de evaluare a constat în analiza și selectarea comparativă a informațiilor pe localitatea și zone din cadrul acestora.

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

Având în vedere această definiție a valorii de piață prezentată în Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția 2018, la elaborarea studiului s-a făcut o predicție pe parcursul anului 2019 fiind estimate valori orientative cu caracter informativ destinate notarilor publici și altor instituții prevăzute de lege.

Compartimentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre compartimentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piață imobiliară și anume „cea mai bună utilizare” care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare, din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

În studiul de față, cea mai bună utilizare este considerată cea prezentă și anume: locuință, anexe locuință, spațiu comercial, proprietate industrială, teren liber intravilan și teren extravilan.

### III.1. ABORDĂRI ÎN EVALUARE UTILIZATE

Abordările utilizate în evaluare sunt:

- Abordarea prin piață- oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.
- Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un comparator nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.
- Fiecare din aceste abordări în evaluare includ diferite metode detaliate de aplicare care se folosesc în mod uzual pentru diferite clase de active.
- Metoda comparației de piață-care constă în compararea proprietarilor imobiliare de evaluat cu alte proprietăți similare.
- Metoda comparației unitare - care estimează costurile unitare pe unitatea de suprafață (Au sau Ad) utilizând costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru condiții ale pieței sau diferențe fizice.
- Costul unitar depinde de dimensiuni, dar scade cu creșterea suprafeței și crește pentru proprietățile ce au lucrări de îmbunătățire.

### III.2. EVALUARE APARTAMENTE

Valoarea de piață, fără terenul aferent, deoarece vânzătorii nu iau în calcul valoarea acestuia, rezultă din cerere și ofertă.

În condițiile actuale valoarea de piață este fluctuantă în timp și trebuie reactualizată periodic, diferă de la o localitate la alta, iar în cadrul aceleiași localități se diferențiază în funcție de amplasament, poziție și de particularitățile fiecărui apartament (tip, nivel, orientare, finisaje, etc).

Abordarea utilizată pentru estimarea valorii de piață este abordarea prin piața.

Evaluarea apartamentelor s-a făcut pe localitate, pe zone, cartiere, pe număr de camere, pe ani de punere în funcțiune a blocului, nivelurile blocurilor și apartament.

Valorile pe care le prezint sunt medii orientative și fără TVA, urmând a fi adaptate în cazurile concrete pentru care se solicită actul notarial, prin aplicarea diminuării sau majorării cu procente prezentate în funcție de caracteristicile individuale ale apartamentului (nivel parter sau ultimul etaj, confort sporit prin lucrări de îmbunătățire, pentru aspect urbanistic și estetic al imobilelor vecine, calitatea vecinătăților și confortul urban -social, etc).

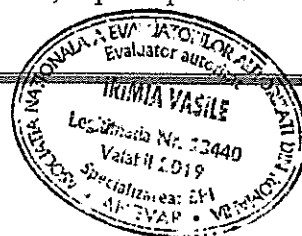
### III.3. EVALUARE LOCUINȚE INDIVIDUALE

#### CLĂDIRI DE LOCUIT INDIVIDUALE ȘI ANEXELE ACESTORA

Prin clădire de locuit individuală (proprietate imobiliară) se înțelege un ansamblu format din teren, clădire (locuință), anexe gospodărești, după caz, circulații pietonale/auto, spații verzi/spații de recreere, împrejurimi și vecinătăți.

În cazul tranzacțiilor proprietăților imobiliare părțile contractante stabilesc de regulă o valoare globală pentru ansamblul format din: teren, clădire – locuință și anexele acesteia, fără o departajare a valorii pe fiecare element din cadrul proprietății imobiliare.

În cadrul prezentului studiu sunt prevăzute valori minime separat pentru teren, separat pentru construcții (clădirile de locuit individuale și anexele acestora).





Valoarea totală a proprietăților imobiliare se determină prin însumarea valorii clădirilor de locuit individuale și anexele acestora, prevăzute în prezenta secțiune, cu cea a terenului aferent, prevăzute în secțiunea referitoare la terenuri.

În cadrul acestei secțiuni sunt prevăzute valori minime pentru clădirile de locuit individuale și anexele acestora .

Valorile minime pentru clădirile de locuit individuale și anexele acestora, consemnate pe piața imobiliară în anul 2019, cuprinse în lucrare sunt exprimate în lei pentru un metru pătrat suprafață construită desfășurată (lei/mpSd), funcție de :

- localitate (municipii, orașe și comune)
- zona de amplasament în cazul localităților urbane: zonele de interes urban stabilite de consiliile locale ale fiecărei localități
- vechime, pe două categorii :
- edificate înainte de anul 1990 (inclusiv)
- edificate după anul 1990

Valoarea minimă pentru clădirile de locuit individuale și anexele acestora se determină prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața utilă desfășurată a clădirii de locuit individuale.

Valorile minime prezentate în tabele se consideră valabile pentru clădiri de locuit individuale funcționale, locuibile, finalizate, finisate și cu utilități funcționale.

Starea tehnică avută în vedere la valorile prezentate în tabele este "bună", adică situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparații capitale (conform Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "Constructii", Indicativ P-135 – 1999).

De regulă și în mod obișnuit valorile minime pentru clădirile de locuit individuale prezentate în cadrul acestei secțiuni includ și "Anexele gospodărești": garaje, bucătării de vară, sere, piscine, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea, având în vedere proporția, contribuția valorică nesemnificativă a anexelor gospodărești față de clădirea de bază, dar și informațiile de piață existente.

Astfel, în condiții normale și în mod obișnuit înțelegem că valoarea minimă de referință a clădirilor de locuit individuale și anexele acestora se determină prin înmulțirea valorii unitare din tabelul "Clădiri de locuit individuale" strict cu suprafața construită desfășurată a casei, valoarea anexelor fiind inclusă în cea a casei.

Se întâlnesc situații excepționale în care părți – anexe din clădire, cum ar fi: terase, poduri, pivnițe, etc. sunt tranzacționate separat. În situația în care aceste spații sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul "Clădiri individuale de locuit".

Se întâlnesc situații excepționale în care anexele gospodărești, de exemplu, garaje, bucătării de vară, sere, piscine, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea sunt tranzacționate separat.

În cadrul acestei secțiuni, într-un tabel separat, sunt prezentate valori pentru anexele gospodărești, în situațiile excepționale când sunt tranzacționate separat.

Încadrarea în această categorie se face în baza înscrisurilor doveditoare.

În consecință, în situația în care anexele gospodărești sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul "Anexe gospodărești".

Prevederile referitoare la părți-anexe din clădire și/sau anexe gospodărești se aplică și clădirilor de locuit cu utilizare sezonieră (case de vacanță, cabane).

Valoarea totală a proprietăților imobiliare tip clădiri de locuit individuale și anexele acestora se determină prin însumarea valorii clădirilor cu cea a terenului aferent.

În cadrul acestei secțiuni este prevăzut modul de determinare a valorii minime pentru:

- Proprietățile imobiliare amplasate în satele arondate orașului sau satelor reședință de comună (în tabele sunt prevăzute valori minime doar pentru orașe și satele reședință de comună, pentru celelalte sate componente, nu)
- Apartamentele în clădire individuală de locuit, clădiri de locuit în “curte comună” și “tip duplex” (în această situație corecția se aplică inclusiv la terenul aferent)
- Clădirile de locuit cu utilizare sezonieră (case de vacanță, cabane).

În cazul acestora corecția nu se aplică la terenul aferent.

Se întâlnesc situații în care clădirile de locuit individuale sunt amplasate în extravilanul localităților.

În această situație clădirile se încadrează în valorile aferente zonei D (în cazul localităților urbane) a localității sau aferente localității rurale în cauză.

Anul edificării și suprafețele construite desfășurate ale clădirilor de locuit individuale se preiau din înscrisuri doveditoare (proces verbal de recepție la terminarea lucrărilor, documentație cadastrală, extras de carte funciară, certificat de atestare fiscală emisă de autoritatea locală, etc).

În situația în care în înscrisuri legale doveditoare este menționată suprafața utilă, suprafața construită desfășurată se determină înmulțind suprafața utilă totală cu un coeficient de transformare de 1,4 (conform art. 457., al. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal)

În situația în care nici suprafața utilă desfășurată nu este înscrisă în actele doveditoare, valoarea clădirilor de locuit individuale se va determina prin asimilare, echivalare (ținând cont de suprafața minimă prevăzută de reglementări legale, funcție de număr camere) astfel:

Număr camere / locuință	Suprafața construită echivalentă (mp)
1	58
2	81
3	102
4	135
5	166

Conform reglementărilor legale din domeniul construcțiilor (Legea 350/2001- amenajarea teritoriului si urbanism -modificari, Publicata in M. Of. 503/2011, Legea 162/2011, completeaza Anexa 2 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.; Legea nr. 50 din 29 iulie 1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, etc.):

Suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.

Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața construită desfășurată a unui imobil reprezintă suma ariilor secțiunilor orizontale (planurilor) ale tuturor nivelurilor clădirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei clădirii.

*Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate:* suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

- Definiții, termeni, expresii, noțiuni utilizate în cadrul lucrării

Prin *clădire de locuit individuală* (proprietate imobiliară) se înțelege un ansamblu format din teren, clădire (locuință), anexe gospodărești, după caz, circulații pietonale/auto, spații verzi/spații de recreere, împrejurimi și vecinătăți.

Clădirile de locuit individuale sunt, în general, case compuse dintr-o locuință ce este înconjurată din toate părțile de parcela proprie de teren și care pot avea pe toate laturile uși și ferestre.

Prin *clădire tip duplex* se înțelege o casă concepută pentru a găzdui două familii, fiind împărțită în două locuințe individuale, separate de un zid comun.

Astfel, fiecare locuință individuală din cadrul unui duplex este prevăzută cu intrare separată, cu bucătărie, baie, living și dormitoare proprii și este dotată cu toate utilitățile necesare, de regulă, contorizate separat.

Cele mai multe dintre proiectele de acest tip reprezintă două locuințe ingemănate, adică identice ca suprafață și compartimentare, expuse simetric (în oglindă).

Există însă și proiecte asimetrice, cu alte cuvinte, duplexuri împărțite în două locuințe de diferite dimensiuni, în funcție de necesitățile beneficiarilor.

Prin *clădire de locuit în curte comună*, apartament în clădire individuală de locuit se înțelege un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "*anexe gospodărești*" se înțeleg: garaje, bucătării de vară, sere, piscine, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea.

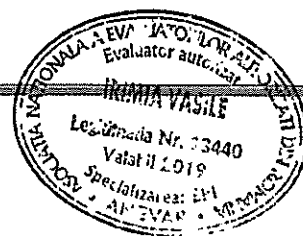
În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "*părți - anexe din clădire*" se înțeleg: terase, poduri, pivnițe, etc.

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "*clădire de locuit cu utilizare sezonieră - casă de vacanță, cabană*" se înțelege locuința ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii.

### III.4. EVALUARE SPAȚII COMERCIALE

#### Pentru clădiri comerciale, administrative:

- Sedii de societăți comerciale, regii autonome, clădiri de birouri, sediu bancar, filială bancară, sediu de societate de asigurări (de bunuri, de persoane), sediu de bursă de valori și mărfuri, de firma de brokeraj, sediu de fond de investiții
- Clădire pentru comerț en detail: comerț alimentar, comerț nealimentar, magazin general, închiriere CD/DVD, aparatură, scule, unelte, ținute speciale etc
- Clădire pentru alimentație publică: restaurant, bistro, cofetărie, cafenea, bar, club, cantină, bufet, etc



• Clădire pentru servicii cu acces public (servicii de proximitate): tipărire și multiplicare, servicii de educație și formare profesională, servicii medicale, centru after-school, servicii poștale și de curierat (relații cu publicul), furnizare utilități (relații cu publicul), servicii CATV (relații cu publicul), agenție de turism, agenție imobiliară, agenție de publicitate, agenție matrimonială, servicii IT, salon de estetică și întreținere corporală (fitness, masaj, cosmetică, frizerie, coafor, baie publică, saună etc), studio de body-piercing / tatuaje, curățătorie de haine, studiou foto / video, filială de bibliotecă / mediatecă, servicii funerare\* etc

• Clădire pentru servicii profesionale: cabinet de medicină generală (medic de familie), cabinet de medicină de specialitate, cabinet stomatologic, laborator de analize medicale, laborator individual de tehnică dentară, cabinet de medicină veterinară, birou de avocatură, birou notarial, birou de traducere, servicii de consultanță juridică sau economică, birou de contabilitate, atelier / birou de proiectare / expertizare / design, birou de topografie / cadastru / cartografie, atelier de artă, servicii de cosmetică și întreținere corporală, servicii de tipărire și multiplicare etc

• Clădire pentru servicii manufacturiere: reparații obiecte de uz casnic, depanare electrocasnice / instalații, asistență IT, manufactură fină, reparații încălțăminte, croitorie, marochinărie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere etc

• Clădire pentru comerț en detail: comerț cu mărfuri de folosință generală și servicii domestice, comerț specializat pe profile și serviciile aferente, comerț și servicii integrate (showroom, service) - pentru automobile, mobilă, echipamente etc., comerț și servicii organizate în sistem "mall"

• Hotel \* - \*\*\*\*\* , hotel de apartamente \* - \*\*\*\*\* , motel \* - \*\*\* , vilă turistică\* - \*\*\*\*\* , pensiune turistică categoria urbană \* - \*\*\*\*\* , hostel, youth hostel

• Clădire pentru lăcaș de cult, mănăstire, schit

• Clădire pentru filarmonică, sală de concerte, teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși, muzeu, galerie de artă, ateliere de artă, bibliotecă, mediatecă, casă de cultură, centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe, cinematograf, multiplex, sală polivalentă, sală de spectacole, expoziție, circ, clubul copiilor, club, discotecă

• Clădire pentru grădiniță, școală primară, școală gimnazială, liceu, școală postliceală, școală de arte și meserii, învățământ superior, centru educațional, centru/ pol / parc de cercetare, de inovare, tehnologic, de industrii creative etc., spații de cazare pentru elevi sau studenți

• Clădire pentru spital general (județean, municipal), clinică de specialitate, clinică universitară, maternitate, sanatoriu, preventoriu, policlinică, alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, stații de salvare etc), creșă, leagăn de copii, orfelinat, centru de zi, azil de bătrâni, centru de asistență socială

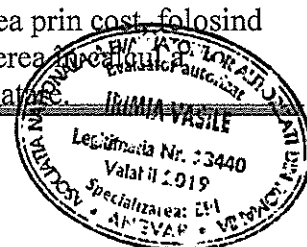
• Clădiri recreative și pentru sport: stadion, bazin acoperit sau în aer liber, sală de sport specializată sau polivalentă, bowling, popicărie, patinoar, velodrom, parc sportiv, teren de sport în aer liber, teren de golf, minigolf, ștrand, hipodrom, bază hipică, de canotaj, de agrement nautic

• Gară de persoane Autogară

• Piață agroalimentară

• Piață de vechituri, obor

Pentru stabilirea valorilor de piață a spațiilor comerciale s-a folosit abordarea prin cost, folosind prețurile barem care conferă metodologia cea mai completă în urmărirea și prinderea tuturor aspectelor concrete legate de alcătuirea și conceperea proprietății în exploatarea



În practica economică a evalua un spațiu comercial presupune elaborarea lucrării prin diferite abordări, în funcție de specificul spațiului comercial, abordări care să conducă în final la o valoare cât mai apropiată de valoarea de piață.

Din multitudinea abordărilor în evaluare practicate în prezent cu limitele și avantajele fiecăreia, literatura de specialitate și chiar specialiștii din ANEVAR recomandă *abordarea prin cost*, pentru că ea este recunoscută ca fiind cea mai exactă și eficientă în domeniu.

Această abordare constă în utilizarea unor costuri pentru clădiri cu aceleași caracteristici funcționale, tehnico-structurale și de finisare, având posibilitatea de a opta între diferite surse pentru stabilirea cât mai corectă a costurilor.

În cazul de față, la abordarea propusă pentru calcularea valorii de înlocuire a spațiilor comerciale din Tecuci și localitățile arondate Judecătoriei Tecuci, județul Galați se pornește de la prețurile unitare stabilite de cataloagele întocmite de ISCAS București în anul 1964 pe tipuri de construcții.

Cataloagele menționate sunt cele aprobate de Comisia Centrală pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe, costurile fiind valabile la data de 01.01.1965.

Aceste documente cuprind costuri pe mp de arie desfășurată (AD) pentru clădiri cu caracteristici constructive similare, indicii de cost fiind stabiliți prin comparația costurilor unor obiective realizate în decursul a 2 – 3 ani premergători întocmirii cataloagelor.

Costurile de construcție pe mp utilizate au fost alese conform catalogului nr. 120 -Spații comerciale și anexe ale acestora, la care s-au aplicat corecțiile necesare în funcție de caz.

Preturile pe metru pătrat au fost alese pentru clădiri cu caracteristici similare în funcție de utilizarea construcțiilor, de materialele de construcție utilizate, de finisaje, dotări, instalații, etc.

Pentru evaluare, orice proprietate imobiliară se consideră complet terminată, cu toate finisajele necesare inclusiv trotuarul înconjurător, precum și instalațiile funcționale de deservire a clădirii până la bransament.

Pentru lucrări neterminate s-au lipsă, se aplică corecții în funcție de fiecare caz în parte sau în cazuri speciale se poate apela la un „Raport de evaluare pe situația concretă” la zi a construcției.

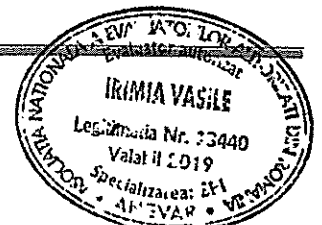
Valoarea de înlocuire actualizată a spațiilor comerciale este dată de costul pe mp arie desfășurată în funcție de dotări și mărimea suprafeței desfășurate, valoare ce se va actualiza la zi diferențiat, în funcție de grupa și subgrupa din care face parte conform clasificării HG 2139/2004.

Pentru stabilirea valorii de piață orientative se aplică coeficienți de individualizare calculați în funcție de amplasare în zona localității, calitativi, specificul comercial și în același timp cererea – oferta de spații comerciale.

Pentru lucrări neterminate s-au lipsă, se aplică corecții în funcție de fiecare caz în parte sau în cazuri speciale se poate apela la un „Raport de evaluare pe situația concretă” la zi a construcției.

Pentru stabilirea valorii de piață orientative se aplică coeficienți de individualizare calculați în funcție de amplasare în zona localității, calitativi, specificul comercial și în același timp cererea – oferta de spații comerciale.

În prezenta lucrare s-au stabilit prețuri medii orientative pe metru pătrat de construcție pentru spații comerciale din Tecuci și câteva localități rurale, în construcții aflate la parterul blocurilor de locuințe sau construcții independente. bilirea valorilor de piață a spațiilor comerciale s-a folosit abordarea prin cost, folosind prețurile barem care conferă metodologia cea mai completă în urmărirea și prinderea în calcul a tuturor aspectelor concrete legate de alcătuirea și conceperea proprietății în exploatare.



În practica economică a evalua un spațiu comercial presupune elaborarea lucrării prin diferite abordări, în funcție de specificul spațiului comercial, abordări care să conducă în final la o valoare cât mai apropiată de valoarea de piață.

Din multitudinea abordărilor în evaluare practicate în prezent cu limitele și avantajele fiecăreia, literatura de specialitate și chiar specialiștii din ANEVAR recomandă *abordarea prin cost*, pentru că ea este recunoscută ca fiind cea mai exactă și eficientă în domeniu.

Această abordare constă în utilizarea unor costuri pentru clădiri cu aceleași caracteristici funcționale, tehnico-structurale și de finisare, având posibilitatea de a opta între diferite surse pentru stabilirea cât mai corectă a costurilor.

În cazul de față, la abordarea propusă pentru calcularea valorii de înlocuire a spațiilor comerciale din Tecuci și localitățile arondate Judecătoriei Tecuci, județul Galați se pornește de la prețurile unitare stabilite de cataloagele întocmite de ISCAS București în anul 1964 pe tipuri de construcții.

Cataloagele menționate sunt cele aprobate de Comisia Centrală pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe, costurile fiind valabile la data de 01.01.1965.

Aceste documente cuprind costuri pe mp de arie desfășurată (AD) pentru clădiri cu caracteristici constructive similare, indicii de cost fiind stabiliți prin comparația costurilor unor obiective realizate în decursul a 2 – 3 ani premergători întocmirii cataloagelor.

Costurile de construcție pe mp utilizate au fost alese conform catalogului nr. 120 – Spații comerciale și anexe ale acestora, la care s-au aplicat corecțiile necesare în funcție de caz.

Preturile pe metru pătrat au fost alese pentru clădiri cu caracteristici similare în funcție de utilizarea construcțiilor, de tipul și materialele de construcție utilizate, de finisaje, dotări, instalații, etc.

Pentru evaluare, orice proprietate imobiliară se consideră complet terminată, cu toate finisajele necesare inclusiv trotuarul înconjurător, precum și instalațiile funcționale de deservire a clădirii până la bransament.

### III.5. EVALUARE ANEXE GOSPODĂREȘTI

În majoritatea cazurilor, locuințele sunt dotate și cu anexe gospodărești de genul: garaje auto, magazine, grajduri, șoproane, crame, etc.

Valoarea medie orientativă a anexelor gospodărești se obține ca procent din valoarea medie orientativă a clădirilor principale ale proprietăților (locuințelor).

### III.6. EVALUARE HALE INDUSTRIALE

**Pentru clădiri industriale, de depozitare:**

- hală industrială, clădire de producție, atelier, hală, magazie, clădire depozitare, depozit, spațiu logistic, service
- clădiri de depozitare, logistice
- hală de producție, atelier, laborator
- bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri

- centru de colectare și depozitare fier vechi, centru de colectare, depozitare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile
- depou pentru vehicule de transport

Pentru clădiri agricole :

- grajd, lăptărie, moară, magazie cereale, padoc, fânar, etc.
- clădire de depozitare a produselor agricole
- stațiune de cercetare agricolă
- magazii, depozite, crame, ateliere, remize, clădiri pentru adăpostirea și creșterea animalelor și pasărilor (hale, saivane, adăposturi)

Încadrarea imobilelor în categoria clădirilor, construcțiilor nerezidențiale și pe destinațiile construcțiilor se face în baza înscrisurilor legale doveditoare.

Se întâlnesc multe cazuri în care construcțiile sunt utilizate și exploatate cu destinații total diferite față de cele prevăzute în extrasele de carte funciară.

Reglementarea situațiilor menționate mai sus însă depășește sfera prezentei lucrări.

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "**construcții ușoare**" se înțeleg construcții realizate din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) În această categorie se includ: construcții menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, inclusiv platforme betonate; spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole; copertine, rampe, saivane, fânare, adăposturi, șoproane, cotețe de păsări, cotețe de porci; chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame și alte asemenea.

### III.7. EVALUARE TERENURI

La evaluarea terenurilor s-a folosit:

Abordarea prin piața ce urmărește elemente de baza ca: drepturi de proprietate, caracteristici fizice (forma, suprafața, producția), zonarea, utilitățile existente în zonă sau posibile, etc.

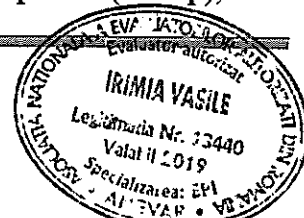
Pentru estimarea valorii medii orientative a terenurilor, fie cu destinație curți construcții, fie cu destinație agricolă, fie terenuri situate în extravilanul localităților s-a utilizat abordarea prin piață, apelându-se la criteriile de comparație specifice fiecărei categorii de teren (pentru terenurile intravilane curți-construcții criteriile de comparație au fost amplasamentul în cadrul localității, forma, dimensiunile, topografia locului, raportul între deschidere și adâncime, distanța la rețelele de transport, dotarea cu utilități, etc., iar pentru terenurile cu destinație agricolă s-a utilizat alt set de criterii de comparație cum ar fi clasa de calitate, productivitatea, distanța față de drumurile de acces principale, etc.).

Pentru terenurile extravilane din municipiul Tecuci se vor utiliza valorile pe mp de la comunele limitrofe adiacente terenurilor respective.

### TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Valorile minime pentru terenurile situate în intravilanul localităților, consemnate pe piața imobiliară în anul 2019, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei pentru un metru pătrat (lei/mp)**, funcție de :

Valori orientative ale proprietăților imobiliare situate pe raza Judecatoriei Tecuci



- localitate (municipii, orașe și comune)
  - zona de amplasament în cazul localităților urbane: zonele de interes urban stabilite de consiliile locale ale fiecărei localități
- Valoarea minimă a terenului se determină prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața totală a terenului înscrisă în cartea funciară (înscrisuri de proprietate).

În cadrul acestei secțiuni este prevăzut modul de determinare a valorii minime pentru:

- Proprietățile imobiliare amplasate în satele arondate orașului sau satelor reședință de comună (în tabele sunt prevăzute valori minime doar pentru orașe și satele reședință de comună, pentru celelalte sate componente, nu)
- Drumuri, căi de acces
- Terenuri aferente balastierelor, stațiilor de distribuție carburanți; luciu de apă și alte terenuri cu destinație specială (conform legii)
- Terenuri neproductive

Încadrarea terenurilor în situațiile de mai sus se face în baza înscrisurilor doveditoare.

- Definiții, termeni, expresii, noțiuni utilizate în cadrul lucrării

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "**teren neproductiv**" se înțelege terenul care nu poate fi exploatat (terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație, care nu pot fi edificate, cultivate), dovedit prin înscrisuri (titlu proprietate, carte funciară, studii specialitate, documentații cadastrale, etc.).

În accepțiunea prezentei lucrări prin noțiunea "**teren intravilan, extravilan**": teren situat în intravilanul sau extravilanul localităților, conform definiției date de Legea fondului funciar și Codul Silvic.

Intravilanul localității este teritoriul care constituie o localitate determinat prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii.

Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe bază de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității.

#### - **Terenuri cu ape și stuf (canale, bălți)**

În această categorie intră terenurile acoperite permanent cu apă, precum și cele acoperite temporar, care după retragerea apelor nu pot avea altă folosință.

Se înregistrează la această categorie:

a) Ape curgătoare (HR): cursurile de apă, pâraurile, gârlele și alte surse de ape cu denumiri locale (izvoare, privaluri etc.);

b) Ape stătătoare (HB) – în această categorie se încadrează și apele amenajate în mod special pentru creșterea dirijată a peștelui, precum și suprafețele cu ape stătătoare de mică adâncime unde cresc trestii și păpușuri și alte tipuri de vegetație specifică în regim amenajat sau neamenajat;



#### - Terenuri degradate și neproductive (N)

Această categorie cuprinde terenurile degradate și cu procese excesive de degradare, care sunt lipsite practic de vegetație.

Din această categorie fac parte:

- a) Nisipuri zburătoare;
- b) Stâncării, bolovănișuri, pietrișuri – terenuri acoperite cu blocuri de stânci masive, îngrămădiri de bolovani și pietrișuri, care nu sunt acoperite de vegetație;
- c) Rape, ravene, torenți;
- d) Sărături cu crustă – terenuri puternic sărăturate, care formează la suprafața lor o crustă albicioasă friabilă;
- e) Mocirle și smârcuri;
- f) Gropile de împrumut și cariere;
- g) Halde – terenuri pe care s-a depozitat material steril rezultat în urma unor activități industriale și exploatari miniere.

#### TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

Valorile minime pentru terenurile situate în extravilanul localităților, consemnate pe piața imobiliară în anul 2019, cuprinse în lucrare sunt exprimate în **lei pentru un metru pătrat (lei/mp)**, funcție de :

- localitate (municipii, orașe și comune)
- categoria de folosință, pe patru categorii :
- arabil
- pășuni – fânațe
- livadă – vie
- pădure - vegetație forestieră

Valoarea terenului se determină prin înmulțirea valorii unitare cu suprafața totală a terenului extravilan înscrisă în cartea funciară (înscrisuri de proprietate).

În cadrul acestei secțiuni este prevăzut modul de determinare a valorii minime pentru:

- Proprietățile imobiliare amplasate în satele arondate orașului sau satelor reședință de comună (în tabele sunt prevăzute valori minime doar pentru orașe și satele reședință de comună, pentru celelalte sate componente, nu)

- Cimitir
- Drumuri, căi de acces
- Terenuri aferente balastierelor, stațiilor de distribuție carburanți ; luciu de apă și alte terenuri cu destinație specială (conform legii)
- Terenuri neproductive
- Drepturi de proprietate composesorale

Încadrarea terenurilor în situațiile de mai sus se face în baza înscrisurilor doveditoare.

Valoarea terenurilor extravilane având categoria de folosință livezi, vii se referă doar la teren, fără plantație (pomicolă sau viticolă).

În cazul terenurilor extravilane întâlnim situații specifice, excepționale, în care terenul extravilan (de regulă terenuri arabile) este construit sau există probabilitatea mare de a fi transformat în teren construibil.

Este vorba în cele mai multe cazuri de terenuri amplasate la limita intravilanului, în jurul localităților urbane, în apropiere de șosele cu trafic intens.

Desigur în aceste cazuri excepționale (și cu restricții) cererea pe piață este mai mare, valoarea acestora este apropiată de cea a terenurilor intravilane pentru construcții.

Chiar dacă acestea reprezintă excepții, dacă ne referim la întinderea, dimensiunile, suprafețele totale ale terenurilor extravilane, însă în cazul în care ne referim la incidența tranzacționării lor constatăm că această categorie are o cotă de piață mai mare.

În consecință, având în vedere tema impusă de client, terenurile arabile situate în extravilanul localităților urbane și cele limitrofe acestora, prezentate în tabele, au valorile cele mai mari, comparativ cu valorile prezentate pentru celelalte categorii de folosință.

#### **Categoriile de terenuri: Teren agricol**

- Arabil (A)

În categoria de folosință arabil se includ : arabil propriu-zis, pajiști cultivate, grădini de legume, orezării, sere, solarii și răsadnițe, căpșunării, alte culturi perene.

Se înregistrează ca terenuri arabile :

a) Terenurile destinate culturilor furajere perene (trifoiști, sparcetiere, lucerniere sau alte terenuri însămânțate cu diferite amestecuri de plante leguminoase și graminee perene), care se ară o dată la cel mult 6 ani;

b) Terenurile rămase temporar neînsămânțate datorită inundațiilor, colmatărilor, degradărilor sau altor cauze;

c) Terenurile cu sere și răsadnițe sistematizate, cu mențiunea "sere" sau "răsadnițe".

- Plantații pomicole și viticole (V)

În această categorie se încadrează terenurile plantate cu viță de vie:

a) Vii altoite și indigene :

- viile altoite au la baza lor un portaltoi;

- viile indigene sunt nealtoite, dezvoltându-se pe rădăcini proprii. Împreună mai sunt denumite și vii nobile.

b) Viile hibride – sunt cele care poartă și denumirea de producători direcți;

c) Hamei – deoarece au o agrotehnică asemănătoare cu a viței de vie, plantațiile de hamei se includ în această categorie de folosință;

d) Pepiniere viticole – terenuri pentru producerea materialului săditor viticol: plantațiile portaltoi și pepinierele propriu-zise sau școlile de vițe.

- Livezi (L)

În această categorie se încadrează :

a) Livezi clasice – terenurile plantate cu pomi fructiferi în diferite sisteme de cultură tradiționale, și anume : livezi cu culturi intercalate, livezi înierbate, livezi în sistem agropomicol, livezi pure, etc.;

b) Livezi intensive și superintensive;

c) Plantații de arbuști fructiferi – terenuri plantate cu zmeură, agrișe, coacăze, etc.;

d) Pepiniere pomicole – terenurile destinate pentru producerea materialului săditor pomicol;

e) Plantații de duzi.

- Pășuni (P)
- Fânețe (F)
- Păduri și alte terenuri forestiere
- Terenuri degradate și neproductive (N)

În majoritatea cazurilor terenurile extravilane sunt exploatare au și destinație de terenuri agricole: arabile, livezi, vii, pășuni, fânețe, terenuri forestiere.

Valoarea acestora trebuie apreciată funcție de avantajele pe care le oferă.

Ierarhizând terenurile agricole funcție de principalele categorii de folosință apreciem că :

- Terenurile forestiere – pădurile sunt cele mai valoroase
- Terenurile arabile, livezile, viile, pășunile, fânețele au valori foarte apropiate, aproape identice

### III.8. PIAȚA IMOBILIARĂ

**Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare, în cazul de față proprietatea imobiliară.**

**Participanții la aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.**

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unui preț care, de obicei, este o sumă de bani.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

Datorită caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietății sau folosinței nu implică și transferul efectiv al bunului, iar fiecare clădire vândută sau cumpărată este diferită de celelalte prin poziționare, alcătuire, infrastructură aferentă etc.

Faptul că fiecare imobil este unic determină complexitatea foarte mare a acestei piețe și împărțirea acesteia în funcție de zone și de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv.

De asemenea, eterogenitatea duce la creșterea substanțială a costurilor de căutare, creează distribuția asimetrică a informațiilor și restricționează, în bună măsură, substituibilitatea.

Există trei tipuri de motivații comune care stau la baza vânzărilor sau cumpărărilor de imobile: dorința de a deține un spațiu de locuit sau pentru alte scopuri de utilitate personală, dorința de a obține profit și dorința de a obține un venit fix în urma închirierii imobilului.

Toate cele trei motivații sunt legitime, iar analiza de față nu își propune să conteste sau să influențeze în vreun fel raportul dintre cererea și oferta de pe piața imobiliară, indiferent de caracterul de consum, speculativ sau investițional preponderant.

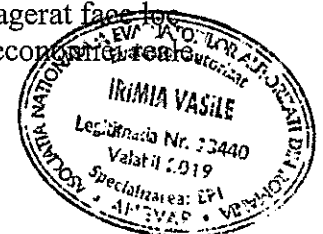
Liberalizarea sistemelor financiare și intensificarea procesului de globalizare a piețelor de capital din ultimele decenii au condus la îmbunătățirea serviciilor financiare și a sistemelor de alocare a resurselor, dar au crescut și sfera de acțiune a ciclurilor financiare pronunțate.

Cel mai des, acestea din urmă reprezintă fluctuații dramatice ale prețurilor activelor având drept consecință amplificarea ciclurilor economice generale, iar, ocazional, acestea ating apogeul prin generarea unor crize bancare și valutare.

De obicei ciclurile financiare sunt generate de un val de optimism susținut de evoluția favorabilă a economiei reale.

Acest optimism contribuie la subestimarea riscului, extinderea activității de creditare, creșterea accelerată a prețurilor activelor, investițiile excesive în bunuri de capital și explozia consumului.

În final, atunci când așteptările se realiniază cu datele fundamentale, dezechilibrele create în timpul boom-ului sunt corectate în mod abrupt, pe măsură ce optimismul exagerat face loc pesimismului exagerat provocând pagube costisitoare sistemului financiar și economic în general.



Constatările recente indică faptul că piața imobiliară are un rol central în cadrul acestor cicluri datorită faptului că prețurile clădirilor și terenurilor impulsionează disponibilitatea și capacitatea băncilor de a împrumuta bani, în timp ce mai mulți factori determină o deviație de la metodele eficiente de stabilire a prețurilor.

Având în vedere faptul că prețul bunurilor imobiliare depinde de valoarea viitoare a datelor fundamentale, într-un mediu cu informație imperfectă investitorii pot fie să subestimeze, fie să supraestimeze valoarea argumentată fundamental a prețurilor.

Cercetările au arătat faptul că una dintre cele mai importante caracteristici specifice pieței imobiliare este reprezentată de rigiditatea structurală a prețurilor.

În acest sens, constatările experților au demonstrat faptul că, în cadrul ciclurilor financiare, evoluțiile ascendente ale prețurilor nu sunt compensate prin evoluții descendente similare ca amploare.

De fapt, prețurile activelor imobiliare, și în special cele ale locuințelor, scad destul de rar în termeni nominali, și acest fenomen se petrece, mai ales, în cazul unei deteriorări importante a mediului economic general.

Practic, gradul de substituibilitate al proprietăților depinde în mod decisiv de preț, care la rândul lui este determinat de un complex de elemente imposibil de agregat.

Datorită acestui fapt, granițele pieței identificate mai sus nu pot avea decât un caracter orientativ. Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente:

- caracteristicile proprietăților
- comportamentul participanților la piață.

Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică.

Pe piața din România nu există un indice imobiliar oficial calculat pe baza valorilor de tranzacționare, existând în schimb mai mulți astfel de indicatori calculați de organisme private pe baza prețurilor afișate.

Toate datele disponibile în piață arată o creștere generală a prețului activelor imobiliare în ultima perioadă, fără ca amplitudinea acesteia să poată fi măsurată cu precizie.

Ca o concluzie generală putem afirma că în afara ineficiențelor structurale, inerente majorității piețelor imobiliare din lume, piața românească este expusă unor riscuri suplimentare, datorate tranzacționării în monedă străină, scăderii populației și numărului extrem de mare de locuințe ocupate de proprietari (piață redusă a chiriilor).

Această situație este amplificată de lipsa de transparență a pieței (inexistența unui indice imobiliar oficial), costurile ridicate și viteza scăzută de tranzacționare, precum și de birocrăția excesivă din domeniul construcțiilor.

Pentru efectuarea unui studiu de piață se pot utiliza ipotetic două surse de informații, și anume:

- tranzacții efectuate
- publicații de specialitate

Datele și informațiile prezentate în raport au fost solicitate instituțiilor publice, notarilor publici, persoanelor implicate direct în tranzacții sau au fost obținute din surse disponibile public.

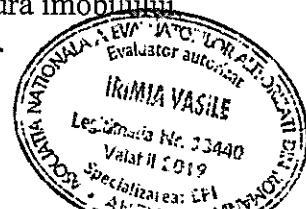
Ponderea informațiilor de peste 90% o constituie surse din ofertele prezentate în reviste de specialitate și pagini web.

Ca o caracteristică generală am remarcat că piața imobiliară este inactivă.

Am identificat informații de piață în localitățile urbane, în speță municipii și localități limitrofe acestora, un număr extrem de restrâns în alte localități.

Având în vedere obiectul prezentei lucrări (construcții și terenuri de orice fel situate în toate localitățile arondate Judecătoriei Tecuci) și informațiile de piață disponibile, pentru a îndeplini scopul lucrării, am considerat următorul raționament:

Am analizat și clasificat tranzacțiile și ofertele identificate funcție de natura imobilului localitatea în care sunt amplasate, zona în cadrul localităților, vechime și preț.



Am făcut un clasament al valorilor, pe tipuri de proprietăți și localități.

Am propus valorile, funcție de criteriile enunțate în secțiunea precedentă.

Am efectuat o ierarhizare a localităților și am analizat similitudinile, atractivitatea lor, pentru ca aceste informații să fie utilizate în cazul localităților în care nu am identificat informații concrete de piață.

Având în vedere că studiul de piață trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, am încercat să propunem valori care să răspundă acestui obiectiv.

Am comparat valorile întâlnite în oferte, tranzacții cu cele din studiul de piață pentru anul precedent și am constatat că în general nu există diferențe substanțiale (cu mici excepții) între prețurile întâlnite în cursul anului 2019 și cele prevăzute în studiul precedent.

În baza analizei efectuate am aplicat ajustări, modificări în așa fel încât valorile prezentate, propuse pentru prezentul studiu să corespundă obiectivului acestuia.

În capitolul următor vom prezenta tabelele cu valorile minime, pe circumscripții notariale, pe fiecare secțiune în parte și hotărârile consiliilor locale privind împărțirea străzilor din localități pe zone de interes urban.

Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic; activele au valori fluctuante care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariului, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, avansul de plată, dobânzile, etc; în general, activele nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitată; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare – cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat.

Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietari.

Piața imobiliară este, fără îndoială, una dintre cele mai dinamice piețe, cunoscând permanent fluctuații.

Piața imobiliară specifică proprietarilor imobiliare – clădiri și terenuri este caracterizată de o serie de factori în funcție de amplasare, funcțiunea activelor, cunoscând un trend descrescător al cererii.

Doi factori mișcă piața: restabilirea încrederii la nivelul investitorilor cu bani lichizi și mișcarea celor cu inițiative de tranzacționare prin credite accesibile.

#### IV. PREZENTAREA PROPRIETĂȚILOR

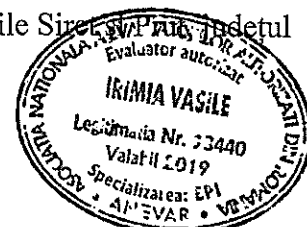
Prezentarea proprietăților imobiliare s-a făcut prin împărțirea după jurisdicția teritorială judecătorească:

\* **Circumscripția Judecătoreiei Tecuci;**

#### V. CONDITII GENERALE

##### Județul Galați. Date geografice

Situat la extremitatea est-centrală a României, la confluența Dunării cu râurile Siret și Prut, județul Galați are o suprafață de 4.466 km<sup>2</sup>, ceea ce reprezintă 1,9 % din suprafața țării.



Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2019  
expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,  
fax: 0336-119.366,  
e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

Județul include patru localități urbane (municipiile Galați și Tecuci, orașele Tg. Bujor și Berești) și 56 comune cuprinzând 180 sate.

Zonă de confluență între Platoul Covurlui la nord (50% din suprafața județului), câmpiile Tecuci și Covurlui (34%) și lunca Siretului inferior și a Prutului la sud (16%), județul Galați reprezintă o structură unitară din punct de vedere fizico-geografic.

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

Altitudinea maximă este atinsă în Dealurile Fălciului: 274 m.

Clima - teritoriul județului Galați aparține în totalitate sectorului de climă continentală (partea sudică și centrală însumând mai bine de 90% din suprafață, se încadrează în ținutul de climă de câmpie, iar extremitatea nordică reprezentând 10% din teritoriu, în ținutul cu climă de dealuri).

Teritoriul județului Galați în sine prezintă un relief tabular cu o fragmentare mai accentuată în nord și mai slabă în sud, distingându-se după altitudine, poziție și particularități de relief, cinci unități geomorfologice: Podișul Covurluiului, Câmpia Tecuciului, Câmpia Covurluiului, Lunca Siretului Inferior și Lunca Prutului de Jos.

A treia rezervație paleontologică se află lângă orașul Tecuci, pe șoseaua Tecuci - Valea Mărului - Pechea-Galați, cu o suprafață de 1,5 ha.

Rezervația se află pe terasa inferioară a Bârladului, la punctul numit "La Rateș", adică acolo unde a fost cândva un han.

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.

Județul Galați, al patrulea mare centru industrial al României, are ca ramuri economice principale: - industrie și construcții: 43% - servicii: 38% - agricultura, silvicultura și exploatarea forestiere: 19%

**Bibliografie suplimentară Județul Galați - Dicționar de geografie fizică**, Sorin Geacu, Editura CD PRESS, București, 2007

*Județul Galați: monografie*, D. I. Oancea, Cazimir Swizewski, Editura Academiei Republicii Socialiste România, 1979

### **Tecuci - Așezare geografică**

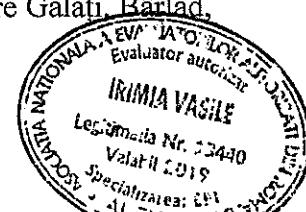
Pe glob, intersecția paralelei 45°51'06" latitudine nordică cu meridianul 27°25'56" longitudine estică stabilește poziția matematică unică a municipiului Tecuci, la Nord de Ecuator și la Est de primul meridian, în al treilea fus orar.

Geografic, municipiul Tecuci se află așezat aproape de limita sudică a Colinelor Tutovei (14 km), la contactul cu Piemontul Poiana-Nicorești, ambele subunități ale Podișului Moldovei, la confluența râului Bârlad cu pâraul Tecucel, aproape de valea Siretului (10 km), în cuprinsul câmpiei de terase care poartă numele orașului, Câmpia Tecuciului.

Este situat într-o zonă de câmpie, pe malul râului Bârlad afluent al râului Siret și pe malul râului Tecucel, afluent al Bârladului. Este un oraș mijlociu, cu un comerț în continuă dezvoltare.

Așezată la o răspântie de drumuri vechi comerciale, localitatea s-a dezvoltat în vatra unei așezări geto-dacice și apoi daco-romane.

Atestat încă din 1435, târgul Tecuci era un important centru de tranzit și de schimb pentru negustorii din țările de la nordul și de la vestul Moldovei, ca și pentru cei din regiunile limitrofe. Tecuciul este unul din puținele noduri feroviare ale țării care dispune de patru direcții de orientare a liniilor ferate (spre Galați, Iași, Mărășești și Făurei) și tot atâtea pentru șosele (spre Galați, Bârlad,



Tișița, Tg. Bujor) cărora li se adaugă drumuri locale, spre localitățile rurale vecine, reliefându-se poziția de intersecție (răscruce) a orașului Tecuci.

#### Localități apropiate

- Drăgănești - DN25 - 8 km
- Barcea - DN25- 12 km
- Umbrărești- DN25-18 km
- Munteni - E581 – 5 km
- Țepu -15 km
- Priponești - 25 km
- Gohor - 20 km
- Studiuigeni - 25 km
- Matca - DJ242 - 7 km
- Corod - 20 km
- Cudalbi - 25 km
- Valea Mărului – DJ242 – 22 km
- Buciumeni – DJ252 – 27 km
- Nicorești - DJ252- 14 km

#### Teritoriu

Municipiul Tecuci are o suprafața totală de 8676 ha, pe care se află amplasate 14.500 locuințe, din care 507 în proprietate publică și 13.993 locuințe din fonduri private.

Suprafața locuibilă este de 567.213 mp din care în proprietate publică 14.410 mp și 552.803 mp suprafața locuibilă din fonduri private.

În ceea ce privește lungimea străzilor din municipiul Tecuci, aceasta este de 117 km din care 56 km reprezintă străzi orașenești modernizate.

Rețeaua de canalizare are o lungime de 72 km, rețeaua de distribuție a apei potabile este de 81,1 km, iar cea de distribuție a gazelor naturale este de 66,7 km

#### Climă

Ca urmare a așezării pe latitudine, teritoriul municipiului Tecuci se încadrează în zona climatică temperată și face parte din sectorul de provincie climatică cu influențe de ariditate, ținutul climatic de câmpie, de silvostepă, topoclimatul complex al Câmpiei Tecuciului și Văii Bârladului, unde se pot întâlni topoclimate elementare: de vale, de terase, de dune, de lacuri, urban etc. și fenomene climatice marcate de viscole (iarna) și secete prelungite în celelalte anotimpuri, mai cu seamă vara.

Temperatura medie anuală este, calculată pe o perioadă de 70 de ani, la Tecuci de 9,8 °C. Temperatura medie a verii este de cuprinsă între 21 °C la Tecuci și 21,3 °C la Galați.

#### Obiective turistice

Biserica Sfântul Gheorghe din Tecuci - construită în perioada 1938-1962 și considerată a fi "catedrala orașului".

Parcul Central

Centru Folcloric Tecuci

Muzeul Mixt Tecuci – (paleontologie și arheologie)

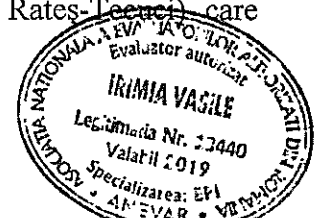
"Statuia Cercetașului"(1916-1919);

" Monumentul Eroilor Ceferisti" (1916-1918);

"Obeliscul din Cimitirul Eroilor";

" Aleea Personalităților" din Parcul Central;

Aria Naturală Protejată - "Locul Fosilifer Rateș" (Rezervație paleontologică Rateș-Tecuci) care corespunde categoriei IV IUCN - Uniunea Mondială pentru Conservarea Naturii.



Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
membru titular ANEVAR cu legitimitatia nr. 13440/2019  
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,  
fax: 0336-119.366,  
e-mail: vasilirimia58@yahoo.com

În apropiere

Biserica Adormirea Maicii Domnului din Mărășești – Vrancea

Tișița (Mărășești) – 20,00 km

Mausoleul Eroilor – Vrancea - Tișița Mărășești – 20,00 km

## Istoric

În *Scrisoare despre Tecuciu* publicată de Alexandru Papadopol Calimah în revista *Convorbiri literare*<sup>[4]</sup> în 1893 și preluată apoi de Theodor Ciuntu în *Dicționarul geografic statistic și istoric al județului Tecuciu* în 1897 și mai apoi în *Marele dicționar geografic al României* din 1902, se face referire la un hrisov din 20 mai 1134 al domnului Bârladului, Ivanco Rostislavovici, neguțătorilor de Misivria sau Mesembria cărora le acordă să nu plătească vamă la descărcarea mărfurilor în orașul Domniei Sale Galați, ci numai la Bârlad, în Tecuciu și în celelalte orașe ale Domniei Sale; iar la exportarea diferitelor mărfuri locale, adică Moldovenești, și la exportarea de mărfuri Ungurești, Rusești și Boeme, să plătească vamă numai în Galați și nu aiure

Acest document, cunoscut sub numele de *Diploma Bârlădeană*, ar fi fost găsit chipurile în Rusia între documentele lui Dimitrie Cantemir.

El a fost publicat și comentat prima dată de Bogdan Petriceicu Hasdeu în 1869 la Iași în jurnalul Instrucțiunea publică și, în același an, la București în jurnalul Traian în numerele 42-55.

Stema medievală se prezintă ca un scut despicat, fiind reprezentat în dreapta, pe fond albastru, un turn de veghe, de argint, în vârful unei coline tot de argint, iar în stânga, pe fond roșu, un iepure de aur, ridicat în două labe spre dreapta, având deasupra două stele de aur cu cinci raze.

Aceasta este o veche stemă rectificată, la care s-a adăugat movila de la Tecuci, care servea în vremurile cele mai vechi drept loc de veghe.

Până la instaurarea regimului comunist în România a fost reședința județului Tecuci.

A fost declarat municipiu în anul 1968. Tot în această perioadă, Tecuciul a fost cunoscut sub numele de "Orașul Trandafirilor".

În anul 1920, s-au înființat: Societatea Culturală „Ștefan Corodeanu”, în cadrul Școlii Normale de Băieți și Societatea de Educație Națională de pe lângă Cercul Militar.

În același timp, Teatrul Comunal devine gazda primitoare a nenumărate șezători, conferințe sau concerte, la realizarea cărora contribuiau nu numai cadrele didactice, corpul clerical ci și avocații, medicii sau ofițerii așezării.

Cea mai importantă contribuție au adus-o tecucenii în timpul Primului Război Mondial.

Între anii 1916 - 1917, populația orașului s-a dublat, aici găsindu-și adăpostul conaționalii refugiați din Muntenia și Oltenia aflate sub ocupație străină.

Tot de la Tecuci s-a dirijat ofensiva victorioasă de la Mărășești ce avea să conducă la înfrângerea forțelor germane.

În anii celui de-al Doilea Război Mondial, militarii unităților din Tecuci s-au jertfit pentru eliberarea Basarabiei și a Transilvaniei.

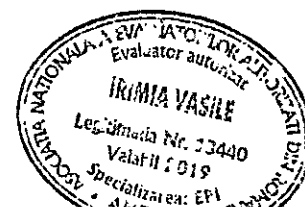
Comisia interimară a Primăriei, cu ocazia ședinței din 13 iunie 1934, decide „înființarea unui muzeu comunal în orașul Tecuci, muzeu care va purta numele de Muzeul Comunal „Mihail Dimitriu”, inaugurarea oficială a Muzeului Comunal „Mihail Dimitriu” de Arheologie și Științe Naturale făcându-se la 21 noiembrie 1935, o dată cu cea a statuii lui Spiru Haret, din fața Liceului de fete „Elena și Tache Anastasiu”, în prezența ministrului Instrucțiunii Publice, dr. C. Angelescu, și a prof.univ. I. Simionescu.

Cenaclul literar „Calistrat Hogaș”, numit în momentul fondării sale (1953) „George Coșbuc”, a reușit să trezească interesul câtorva generații de creatori tecuceni ce aveau să se afirme în cadrul întrunirilor sale: Ovid Caledoniu, Emil Băicoianu, Doru Scărlătescu, Ioan Purdelea, Sofia Scorțaru, Aurel Brumă, Ion Panait, Dionisie Duma, Iordan Grecu, Vasile Sevestre – Ghican, Vasile Ghica, Petre Rău, Marian Mărza, Dan Vâță etc. În anul 1969, membrii cenaclului editând și o antologie intitulată : „La poarta sfertului de veac”.

## Industrie

Orașul este renumit mai ales pentru fabricile sale de conserve din legume, fructe și carne: Contec Foods, etc., iar mai nou pentru numeroasele firme producătoare de muștar.

În ultimul timp, municipiul a cunoscut o creștere economică deosebită, care se datorează în mare parte investițiilor străine directe, atât în domeniul industriei, cât și în servicii.





Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2019  
expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,  
fax: 0336-119.366,  
e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

Cartiere ale municipiului Tecuci

- Gheorghe Petrașcu (7 Noiembrie)
- Zona Industrială
- Nicolae Bălcescu
- Tecuciul Nou (Satu Nou)
- CFR (Gara de Sud)
- 8 Colțuri (denumire veche "Cartier gară")
- Crivițeni-Tecuci
- Cernicari
- La Aviație (după calea ferată Gara de nord)
- Cuza Vodă

Lăcașuri de cult

În municipiul Tecuci se află în majoritate biserici ortodoxe. Catedrala "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe", este cea mai mare biserică și reprezintă esența ortodoxismului pe teritoriul Tecuciului.

De asemenea, se evidențiază parohii mari precum "Sfântul Ioan", "Sfântul Nicolae" care cheamă la mântuire sute de credincioși, mai ales în perioada marilor sărbători creștine de peste an.

Ca biserici neoprotestante, se evidențiază Biserica Penticostală, Biserica Evanghelică, Biserica Adventistă și Biserica Baptistă din municipiul Tecuci.

Judecătoria Tecuci funcționează conform legii nr.304/2004 de organizare și funcționare a instanțelor și a regulamentului de organizare și funcționare a acestora, fondurile sunt cele alocate de la bugetul de stat prin ordonatorul de credite Tribunalul Galați.

Statul de funcții este aprobat conform legii de organizare judecătorească.

Activitatea se desfășoară conform regulamentului de organizare și funcționare al instanțelor judecătorești.

### ***Istoric al clădirii***

Administrativ teritorial municipiul Tecuci aparține județului Galați fiind amplasat în partea central – nordvestică acestuia.

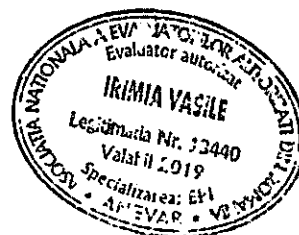
În municipiul Tecuci funcționează Judecătoria Tecuci care în prima jumătate a secolului XX s-a intitulat Tribunalul Tecuci.

În anul 1984 sediul clădirii a fost mutat pe strada Dobrogeanu Gherea, actualmente Costache Racoviță nr.28 bis, unde își are sediul și în prezent.

Clădirea judecătoriei aparține patrimoniului cultural național fiind monument istoric, anterior acest sediu a aparținut administrației financiare locale, respectiv în prima jumătate a secolului XX, după care a fost transferată Ministerului Apărării Naționale – comendarea garnizoanei, iar anul 1984 a fost transferată în proprietatea Ministerului Justiției și modernizată.

### ***Istoric al activității de judecată***

Până în anul 1990 la Judecătoria Tecuci s-au judecat cauze de natură penală, civilă, dreptul familiei, drept contravențional, dreptul muncii, Legea 18/1986 privind controlul averilor iar după 1990 și în prezent cauze de natură penală, civilă, dreptul familiei, drept contravențional, dreptul muncii, drept comercial, drept funciar.



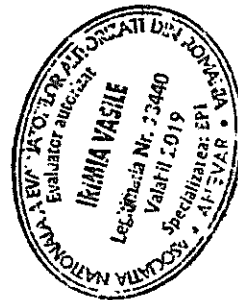
Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
 membru titular ANEVAR cu legitimitatea nr. 13440/2019  
 expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894  
 fax: 0336-119.366,  
 e-mail: vasilirimia58@yahoo.com

JUDEȚUL GALAȚI  
 CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TECUCI

TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ ALE APARTAMENTELOR DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE DIN MUNICIPIUL TECUCI

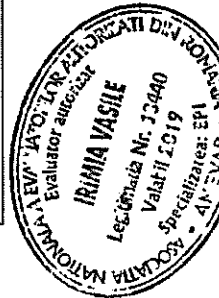
ZONA	APARTAMENT DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE CU:				GARAJE	PĂRȚI COMUNE TRANZACȚIONATE
	1 CAMERĂ LEI	2 CAMERE LEI	3 CAMERE LEI	4 CAMERE LEI		
STRADA VASILE ALECSANDRI ȘI ANDREI ȘAGUNA BLOCURI STIL VILĂ		130.000	150.000,00	180.000,00	15.000	
STRADA TRANSILVANIEI BLOC T4A		120.000,00	140.000,00	170.000,00	15.000	
STRADA TRANSILVANIEI ȘI ALEEA STRANDULUI COMPLEX BLOCURI	40.000,00	60.000,00	70.000,00	80.000,00	15.000	
BLOCURILE DIN ZONA C.E.C., ZONA O.M.V INCLUSIV BLOCURILE TURN CU P+10E DIN STR. 1 DEC. 1918	60.000,00	90.000,00	100.000,00	110.000,00	15.000	
BLOCURILE AMPLASATE ÎNTRE UNITATEA MILITARĂ ȘI HOTEL TURIST, STRADA GH. PETRAȘCU, VASILE ALECSANDRI ȘI STR. E. TEODOROIU CU EXCEPȚIA BLOCURILOR DE LA PCT. 10	70.000,00	110.000,00	130.000,00	150.000,00	15.000	



Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
 membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2019  
 expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894  
 fax: 0336-119.366,  
 e-mail: vasilirimias58@yahoo.com

BLOCURILE AMPLASATE ÎN TRE UNITATEA MILITARĂ (JANDARMERIE ȘI GARA DE NORD), STR. GH. PETRAȘCU ȘI BLOCURILE DIN STR. NICOREȘTI	70.000,00	110.000,00	130.000,00	150.000,00	15.000,00
BLOCURI AMPLASATE ÎN ZONA INDUSTRIALĂ DE LA MAGAZINUL PENY MARKET PÂNĂ LA BLOCURILE A.N.L.	70.000,00	110.000,00	130.000,00	150.000,00	15.000,00
BLOCURILE AMPLASATE PE STR. C. RACOVITĂ, INCLUSIV COLȚUL CU STR. VASILE ALECSANDRI, ȘI PARTE DIN STR. 1 DEC. 1918 (ZONA B.C.R., CASA DE CULTURĂ ȘI STR. ION PETROVICI	60.000,00	90.000,00	110.000,00	120.000,00	15.000,00
BLOCURILE I, Co, D <sub>1</sub> , G, B, SITUATE ÎN ZONA STRĂZII GH. PETRAȘCU ȘI BLOCURILE M.A.N. STR. 1 DEC. 1918	45.000,00	70.000,00	90.000,00	100.000,00	15.000,00
BLOCURILE CONFORT SCĂZUT H, L, S, T, U, W, K SITUATE ÎN ZONA UNITATEA MILITARĂ ȘI HOTEL TURIST STR. GH. PETRAȘCU, V. ALECSANDRI ȘI E. TEODOROIU	40.000,00	60.000,00	70.000,00	80.000,00	15.000,00
BLOCURILE FOSTE CĂMINE DE NEFAMILIȘTI STR. 1 DEC. 1918 ȘI STRADA BRADULUI	40.000,00	60.000,00	70.000,00		
CĂMINE DE NEFAMILIȘTI ZONA FOSTĂ S.C. VITIMAS S.A.	10.000,00				
VALOAREA APARTAMENTULUI	→ COTA PARTE DE TEREN AFERENT				
INCLUDE:	→ COTELE PĂRȚI DIN SPAȚIILE COMUNE: USCĂTORII, SPĂLĂTORII, TERASE, PODURI, PIVNIȚE, BOXE, CASA SCĂRILOR ȘI ALTE ASEMENEA				



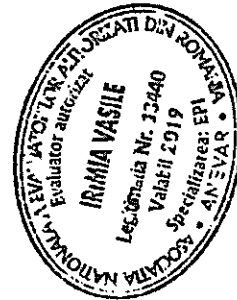
Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
 membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2019  
 expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894  
 fax: 0336-119.366,  
 e-mail: vasilirimia58@yahoo.com

JUDEȚUL GALAȚI  
 CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TECUCI

TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ  
 ALE APARTAMENTELOR DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE

LOCALITATEA	APARTAMENT DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE CU:			
	1 CAMERĂ LEI	2 CAMERE LEI	3 CAMERE LEI	4 CAMERE LEI
COMUNE LIMITROFE				
MATCA		32.000	42.000	
NICOREȘTI		42.000	52.000	62.000
MUNTENI		20.000	30.000	
STUDIUIGENI		42.000	52.000	62.000
PRIPONEȘTI		20.000	30.000	
COROD		20.000	30.000	
CUDALBI		25.000	35.000	
COSMEȘTI		20.000	30.000	
ALTE COMUNE		23.000	32.000	
VALOAREA APARTAMENTULUI CU PESTE 4 CAMERE	I. VALOAREA DE BAZĂ = VALOAREA APARTAMENTULUI CU PATRU CAMERE II. SE DETERMINĂ VALOAREA PENTRU O CAMERĂ PRIN ÎMPĂRȚIREA VALORII APARTAMENTULUI CU PATRU CAMERE LA PATRU. III. VALOAREA REZULTATĂ ÎNMULȚITĂ CU NUMĂRUL DE CAMERE PESTE PATRU CAMERE SE ADAUGĂ LA VALOAREA DE BAZĂ.			
VALOAREA APARTAMENTULUI INCLUDE:	→ COTA PARTE DE TEREN AFERENT → COTELE PĂRȚI DIN SPAȚIILE COMUNE: USCĂTORII, SPĂLĂTORII, TERASE, PODURI, PIVNIȚE, BOXE, CASA SCĂRILOR ȘI ALTE ASEMENEA			



JUDEȚUL GALAȚI  
 CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TECUCI

**TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ ALE CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT  
 DIN MUNICIPIUL TECUCI ȘI LOCALITĂȚI ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI**

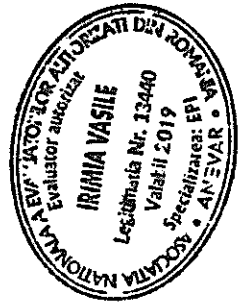
NR. CRT	TERITORIU ADMINISTRATIV		CASE PARTER		CASE CU ETAJ SAU MANSARDĂ	ÎN CAZUL ÎN CARE SE TRANZACȚIONEAZĂ SEPARAT		
			CASE DIN PAIANTĂ SAU CHIRPICI	CASE ZIDĂRIE CĂRĂMIDĂ SAU ÎNLOCUITORI	CASE ZIDĂRIE CĂRĂMIDĂ SAU ÎNLOCUITORI	PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRI		ANEXE GOSPODĂREȘTI
						PAIANTĂ	CĂRĂMIDĂ	
			LEI/MP	LEI/MP	LEI/MP	LEI/MP	LEI/MP	LEI/MP
1	TECUCI	ZONA 1	400	800	1.000	300	500	300
		ZONA 2	350	700	900	200	500	300
		ZONA 3	350	600	800	200	400	300
		ZONA 4	300	500	700	150	300	200
		ZONA 5	300	500	700	150	300	200
		ZONA 6	200	400	600	150	300	150
2	BRĂHĂȘEȘTI		150	300	500	100	200	100
3	BUCIUMENI		150	300	500	100	200	100
4	CERTEȘTI		130	280	400	100	200	100
5	COROD		250	500	700	150	300	100
6	COSMEȘTI		250	500	700	150	300	150
7	CUDALBI		150	350	600	150	200	150
8	DRĂGĂNEȘTI		200	400	600	150	300	150
9	STUDIUIGENI		150	300	500	100	200	100
10	GOHOR		150	300	450	100	200	100
11	MATCA		250	600	900	150	350	200
12	MOVILENI		150	300	500	100	200	100
13	MUNTENI		200	500	700	150	250	150
14	NEGRILEȘTI		150	300	500	100	200	100
15	NICOREȘTI		150	300	500	100	200	100
16	POIANA		150	300	500	100	200	100
17	PRIPONEȘTI		130	280	400	100	200	100
18	ȚEPU		150	300	500	100	200	100
19	VALEA MĂRULUI		150	300	500	100	200	100



Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
membru titular ANEVAR cu legitimitatea nr. 13440/2019  
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894  
fax: 0336-119.366,  
e-mail: vasilirimia58@yahoo.com

APARTAMENT ÎN CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT, CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ	75% DIN VALORILE DE REFERINȚĂ ALE CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT
CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT CU PESTE 5 CAMERE	I. VALOAREA DE BAZĂ = VALOAREA CLĂDIRII INDIVIDUALE DE LOCUIT CU CINCI CAMERE II. SE DETERMINĂ VALOAREA PENTRU O CAMERĂ PRIN ÎMPĂRȚIREA VALORII CLĂDIRII INDIVIDUALE DE LOCUIT CU CINCI CAMERE LA CINCI. III. VALOAREA REZULTATĂ ÎNMULȚITĂ CU NUMĂRUL DE CAMERE PESTE CINCI CAMERE SE ADAUGĂ LA VALOAREA DE BAZĂ.
VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT (PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE) NU INCLUDE ANEXELE GOSPODĂREȘTI ÎN PREZENTUL STUDIULUI PRIN NOȚIUNEA "ANEXE GOSPODĂREȘTI" SE ÎNȚELEGE: GARAJE, BUCĂTĂRII DE VARĂ, SERE, GRAJDURI PENTRU ANIMALE MARI, PĂTULE, MAGAZII, DEPOZITE ȘI ALTELE ASEMENEA. ÎN PREZENTUL STUDIULUI PRIN NOȚIUNEA "PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE" SE ÎNȚELEGE = TERASE, PODURI, PIVNIȚE, ETC. ÎN ACCEPȚIUNEA PREZENTULUI STUDIULUI EXPRESIA « CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ » REPREZINTĂ UN IMOBIL CUPRINZÂND: CASA DE LOCUIT, TERENUL AFERENT, PRECUM ȘI ANEXELE GOSPODĂREȘTI COMPLEMENTARE CASEI DE LOCUIT, CARE ÎMPREUNĂ FORMEAZĂ O PROPRIETATE IMOBILIARĂ TIP CLĂDIRE DE LOCUIT, PROPRIETATEA MAI MULTOR PERSOANE	



Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
 membru titular ANEVAR cu legitimitatea nr. 13440/2019  
 expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

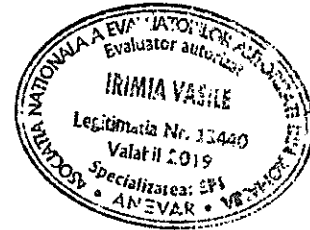
Telefon: 0744-771.894  
 fax: 0336-119.366,  
 e-mail: vasilirimia58@yahoo.com

**JUDEȚUL GALAȚI  
 CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TECUCI**

**TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ ALE CONSTRUCȚIILOR CU ALTĂ DESTINAȚIE  
 DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ DIN MUNICIPIUL TECUCI**

ZONA	SPAȚII COMERCIALE, ADMINISTRATIVE		SPAȚII INDUSTRIALE, DE PRESTĂRI SERVICII, DE DEPOZITARE
	CLĂDIRI VECHI LEI/MP	CLĂDIRI NOI LEI/MP	
MUNICIPIUL TECUCI			
ZONA 1	1.200	1.600	700
ZONA 2	1.200	1.600	700
ZONA 3	1.000	1.400	500
ZONA 4	1.000	1.400	500
ZONA 5	800	1.200	500
ZONA 6	700	1.000	300

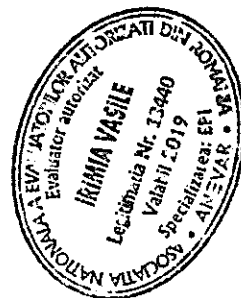
LOCALITATEA	SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ DIN LOCALITĂȚILE ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI		
	COMERCIALE, ADMINISTRATIVE	INDUSTRIALE, DE PRESTĂRI SERVICII, DE DEPOZITARE	AGRICOLE
	LEI/MP	LEI/MP	LEI/MP
BRĂHAȘEȘTI	650	450	200
BUCIUMENI	650	350	200
CERTEȘTI	650	270	180
COROD	700	450	250
COSMEȘTI	800	500	250
CUDALBI	800	500	250



Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
 membru titular ANEVAR cu legitimitatea nr. 13440/2019  
 expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894  
 fax: 0336-119.366,  
 e-mail: vasilirimias8@yahoo.com

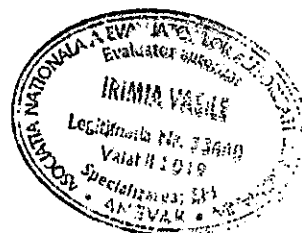
DRĂGĂNEȘTI	900	500	300
STUDIUIGENI	600	400	180
GOHOR	500	300	150
MATCA	900	500	300
MOVILENI	600	400	200
MUNTENI	700	500	250
NEGRILEȘTI	600	300	200
NICOREȘTI	600	300	200
POIANA	500	300	150
PRIPONEȘTI	400	300	150
TEPU	600	300	180
VALEA MĂRULUI	500	300	150
*SPAȚIILE COMERCIALE, ADMINISTRATIVE, INDUSTRIALE, DE PRESTĂRI SERVICII ȘI DE DEPOZITARE DIN MUNICIPIUL TECUCUȘ SUNT PREZENTATE ÎN TABEL SEPARAT			
CONSTRUCȚII UȘOARE COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FĂNARE, ADAPOSTURI, ȘOPROANE, COTETE DE PĂSĂRI, COTETE DE PORCI CONSTRUCȚII MENITE SĂ ADAPOSTEASCĂ MAȘINI AGRICOLE, UTILAJE, INCLUSIV PLATFORME BETONATE; SPAȚII PENTRU CAZARE TEMPORARĂ PE TIMPUL CAMPANIILOR AGRICOLE; COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FĂNARE, ADAPOSTURI, ȘOPROANE, COTETE DE PĂSĂRI, COTETE DE PORCI; CHIOȘCURI, TONETE, CABINE, LOCURI DE EXPUNERE SITUATE PE CĂILE ȘI ÎN SPAȚIILE PUBLICE, CORPURI ȘI PANOURI DE AFIȘAJ, FIRME ȘI RECLAME, RAMPE METALICE, TARGURI, ADAPOSTURI, DECANTOARE, SILOZURI, BAZINE PENTRU DECANTARE, CUVE CANTAR, CANALE, REZERVOARE METALICE SI ALTE ASEMENEA VALOAREA CONSTRUCȚIILOR UȘOARE ESTE DE 10% DIN VALORILE MINIME DE REFERINȚĂ PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE.			



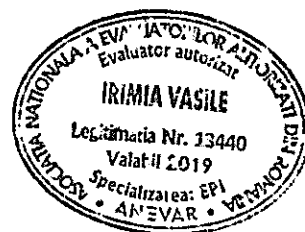


**TABEL CU VALORILE  
 DE REFERINȚĂ  
 ALE TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI  
 TECUCI**

Nr. crt.	MUNICIPIUL TECUCI	Zonă impozitare	LEI/MP
	Strazi, alei, fundaturi, trecatoare		
0	1	2	3
1	1 Decembrie 1918	A	180
2	1 Mai	D	60
3	13 Septembrie	A	180
4	9 Mai	D	60
5	Abatorului	C	100
6	Adrian Caraulacu	E	40
7	Agricola Cardaș	C	100
8	Albinelor	F	30
9	Alecu Russo	A	180
10	Aleea Dorobanți	D	60
11	Aleea Agricola Cardaș	C	100
12	Aleea Aviației	C	100
13	Aleea Complexului	A	180
14	Aleea Crizantemelor	F	30
15	Aleea Egalității	A	180
16	Aleea Furceni	D	60
17	Aleea Matei Basarab	B	140
18	Aleea Negoită Dănăilă	F	30
19	Aleea Parcului	B	140
20	Aleea Petru Rareș	C	100
21	Aleea Plopilor	A	180
22	Aleea Sălcioarei	A	180
23	Aleea Spiru Haret	C	100
24	Aleea Ștrandului	A	180
25	Aleea Teilor	B	140
26	Aleea Trandafirilor	A	180
27	Aleea Vasile Alecsandri	A	180
28	Alexandru Lascarov Moldovanu	D	60
29	Alexandru Mironescu	F	30
30	Alexandru cel Bun	B	140



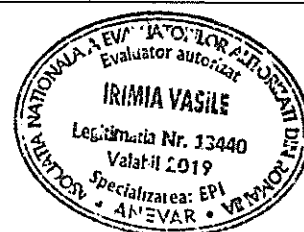
31	Alexandru Demetriad	F	30
32	Alexandru Lăpușneanu	B	140
33	Alexandru Odobescu	B	140
34	Alexandru Papadopol Calimah	A	180
35	Alexe Mateevici	C	100
36	Ana Ipătescu	C	100
37	Anghel Rugină	C	100
38	Anton Cincu	C	100
39	Anton Pann	C	100
40	Aprodu Purice	F	30
41	Artei	A	180
42	Aurel Vlaicu	B	140
43	Avram Iancu	F	30
44	Bazinului	F	30
45	Bâlciiului	B	140
46	Berzei	E	40
47	Bîrladului	C	100
48	Bobâlna	B	140
49	Bogdan Petriceicu Hașdeu	B	140
50	Bradului	B	140
51	Bran	C	100
52	Bucovinei	D	60
53	Calistrat Hogaș	B	140
54	Carol I	C	100
55	Castelului	E	40
56	Călugăreni	D	60
57	Căpitan Darbun	B	140
58	Căpitan Gheorghe Decuseară	B	140
59	Căpitan Vlad	A	180
60	Cărămidăriei	E	40
61	Câmpului	F	30
62	Ciocârliei	E	40
63	Cireșului	E	40
64	Cloșca	B	140
65	Cocorăști	F	30
66	Constantin Radovici	D	60
67	Constantin Solomon	D	60
68	Constantin Brâncoveanu	D	60
69	Constantin Gheorghiu	F	30
70	Constantin Ion Mocanu	E	40
71	Constantin Narly	E	40
72	Constituției	B	140
73	Constructorului	D	60
74	Costache Conachi	B	140



Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
 membru titular ANEVAR cu legitimitatea nr. 13440/2019  
 expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,  
 fax: 0336-119.366,  
 e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

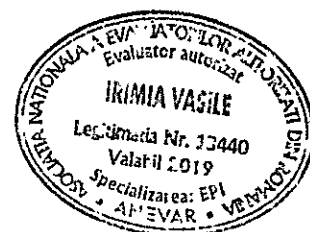
75	Costache Negri	B	140
76	Costache Racoviță	A	180
77	Crângului	D	60
78	Crișana	A	180
79	Crivițeni	D	60
80	Cuza Vodă	A	180
81	Dacia	D	60
82	Dealului	E	40
83	Decebal	C	100
84	Depoului	D	60
85	Dimitrie Anghel	F	30
86	Dimitrie Cantemir	D	60
87	Dimitrie Hârlescu	B	140
88	Dorobanți	D	60
89	Dr. Ion Kopetki	A	180
90	Dragoslavele	C	100
91	Dragoș Vodă	B	140
92	Dumbrava Roșie	D	60
93	Duzilor	D	60
94	Ecaterina Teodoroiu	B	140
95	Elena Doamna	A	180
96	Epureni	D	60
97	Eroilor	D	60
98	Eugen Boureanu	C	100
99	Fabricii	E	40
100	Fdt. Ana Ipătescu	E	40
101	Fdt. Bîrladului	E	40
102	Fdt. Bran	D	60
103	Fdt. Crivițeni	D	60
104	Fdt. Cuza Vodă	B	140
105	Fdt. Ecaterina Teodoroiu	C	100
106	Fdt. Feroviarilor	D	60
107	Fdt. Furceni	D	60
108	Fdt. Horia	D	60
109	Fdt. Independenței	C	100
110	Fdt. Ion Heliade Rădulescu	C	100
111	Fdt. Iorgu Iordan	D	60
112	Fdt. Izvor	D	60
113	Fdt. Mihai Eminescu	D	60
114	Fdt. Mihail Kogălniceanu	D	60
115	Fdt. Militari	D	60
116	Fdt. Mr. Gheorghe Șonțu	C	100
117	Fdt. Nicolae Bălcescu	F	30
118	Fdt. Ocheșești	D	60



Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
 membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2019  
 expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,  
 fax: 0336-119.366,  
 e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

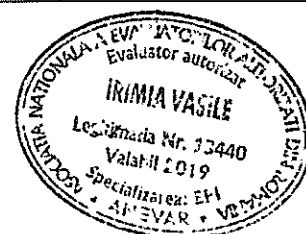
119	Fdt. Partizanului	D	60
120	Fdt. Plugului	E	40
121	Fdt. Plutonier Stoicescu	D	60
122	Fdt. Podului	C	100
123	Fdt. Stelei	D	60
124	Fdt. Theodor Șerbănescu	D	60
125	Fdt. Unirii	A	180
126	Fdt. Vasile Lupu	E	40
127	Fdt. Vânători	D	60
128	Fdt. Vultureni	D	60
129	Feroviarilor	B	140
130	Florilor	C	100
131	Focșa	C	100
132	Furceni	D	60
133	General Eremia Grigorescu	D	60
134	Galați	A	180
135	Gării	B	140
136	Gârlei	D	60
137	George Apostu	C	100
138	George Coșbuc	A	180
139	George Purcaru	D	60
140	Gheorghe Lazăr	B	140
141	Gheorghe Asachi	C	100
142	Gheorghe Doja	B	140
143	Gheorghe Nicolau	E	40
144	Gheorghe Petrașcu	A	180
145	Gheorghe Șincai	C	100
146	Ghica Vodă	B	140
147	Gloriei	A	180
148	General Ion Dragalina	B	140
149	General Ion Gheorghe Istrate	C	100
150	General David Praporgescu	D	60
151	Grigore Alexandrescu	D	60
152	Grigore Tăbăcaru	C	100
153	Griviței	A	180
154	Grozești	D	60
155	Horia	C	100
156	Hortensia Papadat Bengescu	A	180
157	Iancu Jianu	B	140
158	Ilie C. Matei	F	30
159	Imașului	F	30
160	Independenței	C	100
161	Ioan Țau	C	100
162	Ion Creangă	A	180



Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
 membru titular ANEVAR cu legitimitatea nr. 13440/2019  
 expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,  
 fax: 0336-119.366,  
 e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

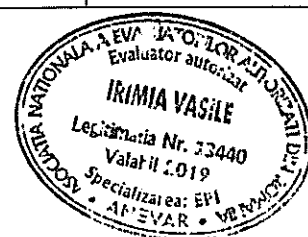
163	Ion Dongorozi	D	60
164	Ion Heliade Rădulescu	C	100
165	Ion Petrovici	A	180
166	Ioniță Hrisanti	A	180
167	Iorgu Iordan	D	60
168	Izvor	D	60
169	Lalelei	F	30
170	Libertății	A	180
171	Liliacului	F	30
172	Linștei	C	100
173	Lt. Dragomir	C	100
174	Maior Genoiu	A	180
175	Malului	F	30
176	Matei Basarab	B	140
177	Mălureni	C	100
178	Mărășești	D	60
179	Mierlei	E	40
180	Mihai Berza	C	100
181	Mihai Eminescu	C	100
182	Mihai Vodă	B	140
183	Mihail Kogălniceanu	B	140
184	Mihail Manoilescu	C	100
185	Milcov	D	60
186	Militari	C	100
187	Miltiade Filipescu	E	40
188	Mircea Eliade	D	60
189	Mircea Vodă	A	180
190	Miron Costin	D	60
191	Mitropolit Andrei Șaguna	A	180
192	Mitropolit Miron Cristea	D	60
193	Movilei	D	60
194	Mr. Andrei	A	180
195	Mr. Gheorghe Șonțu	B	140
196	Muncii	C	100
197	Muncitorului	C	100
198	Mureș	F	30
199	Muzei	D	60
200	Narcis Șonei	D	60
201	Natalia Negru	E	40
202	Negoită Dănăilă	E	40
203	Nicolae Bălcescu	E	40
204	Nicolae Iorga	D	60
205	Nicoae Petrașcu	E	40
206	Nicolae Titulescu	D	60



Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
 membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2019  
 expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,  
 fax: 0336-119.366,  
 e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

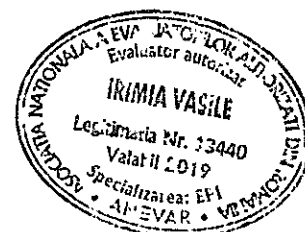
207	Nicorești	B	140
208	Nina Arbore	F	30
209	Nucului	F	30
210	Ocheșești	D	60
211	Odaia	D	60
212	Odihnei	D	60
213	Oituz	C	100
214	Oltului	D	60
215	Ovid Caledoniu	C	100
216	Ovidiu Popovici	E	40
217	Panfil Seicaru	C	100
218	Parcului	C	100
219	Partizanului	D	60
220	Pasajul Unirii	A	180
221	Păcii	D	60
222	Peri	D	60
223	Petru Rareș	C	100
224	Pietii	A	180
225	Plevnei	C	100
226	Plt. Bogdan	B	140
227	Plt. Stoicescu	C	100
228	Plugului	C	100
229	Popa Șapcă	A	180
230	Primăverii	C	100
231	Prundului	D	60
232	Prunului	D	60
233	Rateș	F	30
234	Regele Ferdinand I	D	60
235	Regina Elisabeta	D	60
236	Regina Maria	D	60
237	Republicii	A	180
238	Rodnei	C	100
239	Roșiori	D	60
240	Rovine	C	100
241	Serg. Serea	D	60
242	Serg. Vasile Mohor	C	100
243	Sfinții Voievozi	C	100
244	Sg. Ștefan Puțanu	D	60
245	Sg. Ion Cazan	F	30
246	Simion Bărnuțiu	C	100
247	Siretului	B	140
248	Slt. Nicolae Petică	C	100
249	Smaranda Brăescu	C	100
250	Soarelui	E	40



Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
 membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2019  
 expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,  
 fax: 0336-119.366,  
 e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

251	Someș	A	180
252	Speranței	C	100
253	Stejarului	E	40
254	Stelei	D	60
255	Ștefan cel Mare	A	180
256	Ștefan Corodeanu	A	180
257	Ștefan Octavian Iosif	C	100
258	Ștefan Petică	A	180
259	Ștefan Zeletin	E	40
260	Tecucel	B	140
261	Tecuciul Nou	C	100
262	Theodor Șerbănescu	D	60
263	Tineretului	D	60
264	Tractoriștilor	E	40
265	Traian	A	180
266	Transilvaniei	A	180
267	Trec. Vasile Lupu	E	40
268	Trec. Iorgu Iordan	E	40
269	Trec. Bran	D	60
270	Tudor Panfile	B	140
271	Tudor Vladimirescu	C	100
272	Unirii	A	180
273	Vasile Alecsandri	A	180
274	Vasile Conta	C	100
275	Vasile Lupu	E	40
276	Vasile Pârvan	C	100
277	Văleni	C	100
278	Vânători	C	100
279	Victoriei	A	180
280	Vidin	D	60
281	Viei	D	60
282	Vigilentei	D	60
283	Vintilă Dongoroz	E	40
284	Vlad Țepeș	C	100
285	Voinței	D	60
286	Vornicului	D	60
287	Vrancei	D	60
288	Vultureni	D	60
289	Zimbrului	C	100
290	Zorilor	D	60



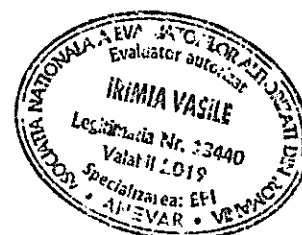
Evaluator ing. IRIMIA VASILE  
 membru titular ANEVAR cu legitimitatia nr. 13440/2019  
 expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,  
 fax: 0336-119.366,  
 e-mail: vasilairimia58@yahoo.com

JUDEȚUL GALAȚI  
 CIRCUMSCRIȚIA NOTARIALĂ TECUCI

**TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ  
 ALE TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR  
 ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI**

NR. CRT.	LOCALITATEA	TEREN CURȚI CONSTRUCȚII	ALTE CATEGORII
1	BRAHĂȘEȘTI	24	8
2	BUCIUMENI	16	6
3	CERȚEȘTI	10	5
4	COROD	30	10
5	COSMEȘTI	30	10
6	CUDALBI	24	8
7	DRĂGĂNEȘTI	26	9
8	STUDIUIGENI	20	7
9	GOHOR	16	8
10	MATCA	30	10
11	MOVILENI	16	6
12	MUNTENI	26	8
13	NEGRILEȘTI	16	6
14	NICOREȘTI	20	7
15	POIANA	20	7
16	PRIPONEȘTI	10	5
17	ȚEPU	26	6
18	VALEA MĂRULUI	20	7
SATE COMPONENTE		60% DIN VALORILE DE REFERINȚĂ AFERENTE LOCALITĂȚILOR DE CARE APARTIN ADMINISTRATIV	
DRUMURI, CĂI DE ACCES =		50% DIN VALOAREA TERENULUI DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT	
TERENUL AFERENT BALASTIERELOR ; TERENUL AFERENT STAȚIILOR DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI ; LUCIU DE APĂ ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII) =		VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.	
VALOARE TEREN NEPRODUCTIV =		10% DIN VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.	
ÎN PREZENTUL STUDIU PRIN NOȚIUNEA "TEREN NEPRODUCTIV" SE ÎNȚELEGE TERENUL CARE NU POATE FI EXPLOATAT (TERENURILE DEGRADATE ȘI CU PROCESE EXCESIVE DE DEGRADARE, CARE SUNT LIPSITE PRACTIC DE VEGETAȚIE, CARE NU POT FI EDIFICATE, CULTIVATE), DOVEDIT PRIN ÎNSCRISURI (TITLU PROPRIETATE, CARTE FUNCIOARĂ, STUDII SPECIALITATE, DOCUMENTAȚII CADASTRALE, ETC)			

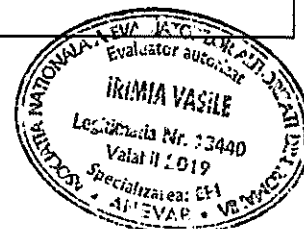




JUDEȚUL GALAȚI  
 CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIA TECUCI

**TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ  
 ALE TERENURILOR SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR**

NR. CRT.	LOCALITATEA	TEREN ARABIL	ALTE CATEGORII PLANTAȚII			VIE
			PĂȘUNI,	LIVEZI	PĂDURE	
0	MUNICIPIUL TECUCI	20.000	14.000			
1	BRĂHĂȘEȘTI	13.000	9.000			
2	BUCIUMENI	13.000	9.000			
3	CERȚEȘTI	12.000	8.500			
4	COROD	18.000	14.000			
5	COSMEȘTI	18.000	14.000			
6	CUDALBI	18.000	14.300			
7	DRĂGĂNEȘTI	18.000	14.000			
8	GHIDIGENI	15.000	10.000			
9	GOHOR	13.000	9.100			
10	MATCA	18.000	14.000			
11	MOVILENI	13.000	9.100			
12	MUNTENI	18.000	14.000			
13	NEGRILEȘTI	15.000	10.500			
14	NICOREȘTI	15.000	10.500			18.000
15	POIANA	13.000	9.100			12.000
16	PRIPONEȘTI	12.000	8.400			
17	ȚEPU	15.000	10.500			
18	VALEA MĂRULUI	15.000	10.500			
SATE COMPONENTE =		60% DIN VALORILE DE REFERINȚĂ AFERENTE LOCALITĂȚILOR DE CARE APARTIN ADMINISTRATIV				
VALOARE LUCIU DE APĂ		= VALOAREA TERENULUI PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.				
DRUMURI, CĂI DE ACCES =		50% DIN VALOAREA TERENULUI ARABIL DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT				
VALOARE TEREN NEPRODUCTIV =		10% DIN VALOAREA TERENULUI PĂȘUNI, FÂNEȚE DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT				
TERENUL AFERENT BALASTIERELOR ; TERENUL AFERENT STAȚIILOR DE DISTRIBUȚIE CARBURANȚI ȘI ALTE TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII) =		VALOAREA TERENULUI ARABIL DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT				
ÎN ACCEPȚIUNEA PREZENTULUI RAPORT PRIN NOȚIUNEA "TEREN NEPRODUCTIV" SE ÎNȚELEGE TERENUL CARE NU POATE FI EXPLOATAT (TERENURILE DEGRADATE ȘI CU PROCESSE EXCESIVE DE DEGRADARE, CARE SUNT LIPSITE PRACTIC DE VEGETAȚIE, CARE NU POT FI EDIFICATE, CULTIVATE), DOVEDIT PRIN ÎNSCRISURI (TITLU PROPRIETATE, CARTE FUNCICIARĂ, STUDII SPECIALITATE, DOCUMENTAȚII CADASTRALE, ETC)						
PENTU PARCELELE CU SUPRAFAȚA MAI MARE DE 3 Ha, VALOAREA DE REFERINȚĂ VA CREȘTE CU 20%						



Notă :

Proprietatea comună include toate părțile proprietății care sunt în folosință comună ca: terenul pe care este construită clădirea, curtea inclusă, fundația, structura de rezistență, acoperișul, terasele, coșurile de fum, scările, holurile, pivnițele, subsolurile, casa scării, tubulatura de gunoi, rezervoarele de apă, ascensoarele.

Proprietatea comună include instalații ale clădirii aflate în folosință comună cu care a fost înzestrată clădirea în timpul construcției sau care a fost dotată mai târziu de către proprietari, ca de exemplu, canale pluviale, paratrăsnete, antene, instalații de telefonie, instalații electrice, conducte de apă, sisteme de încălzire și conducte de gaze care pot trece prin proprietatea comună până la punctele de distribuție din apartamentele individuale.

**Prin bloc de locuințe** – clădire – condominiu se înțelege o proprietate imobiliară din care unele părți au alte destinație decât aceea de locuință, respectiv apartamente proprietate individuală, iar restul este proprietate comună indiviză.

Proprietatea imobiliară nu este un condominiu decât dacă cota – parte indiviză de proprietate comună revine proprietarilor apartamentelor și nu poate fi separată de proprietatea asupra apartamentelor.

**Prin spațiu**, respectiv apartament, se înțelege o parte dintr -o clădire destinată locuirii, în regim de proprietate individuală, care, împreună cu cota-parte indiviză din proprietatea comună, constituie o unitate de proprietate imobiliară.

#### **Dicționarul explicativ al limbii române DEX**

**Locuință** – loc, casă, construcție în care locuiește sau poate locui cineva, domiciliu

**Imobil** – clădire, casă

**Casă** – clădire destinată pentru a servi de locuință omului

**Vilă** – locuință cu înfățișare voit rustică, elegantă, spațioasă, situată în grădină

#### **CLĂDIRE**

Prin **clădire**, de multe ori **imobil**, se înțelege în arhitectură, construcții, inginerie și piață imobiliară orice structură realizată de oameni cu scopul adăpostirii și locuirii continue, respectiv a menținerii unor condiții standard de lucru neîntrerupte pentru ființele umane.

Pentru a face o diferență între clădirile destinate unei ocupării continue și a celor care nu au fost construite în acest scop se preferă termenul de **structură** pentru acestea din urmă.

**Înălțimea structurală** semnifică, în limbaj tehnic, distanța dintre nivelul de bază al străzii și cel mai înalt punct al clădirii unde încă există elemente arhitecturale.

De obicei, spiralele, soclurile și antenele nu contează la calcularea înălțimii unei clădiri.

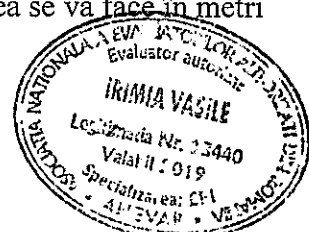
#### **DEFINIREA ȘI DETERMINAREA ARIILOR**

În activitatea de evaluare a clădirilor civile, industriale și agrozootehnice, experții tehnici sunt obligați să folosească unitățile de măsură specifice acestor categorii de construcții, necesare stabilirii indicilor tehnico-economici precum și costului acestora.

Definirea termenilor respectivi și modul de determinare a valorii acestora au fost stabilite prin Standardul de Stat – STAS nr. 4908-85, care înlocuiește vechiul STAS nr. 908/1979, acte normative elaborate de Institutul Român de Standardizare.

În ce privește noțiunea de „arie” se face precizarea că în înțelesul prezentului Standard, termenul respectiv are același înțeles cu cel de „suprafață”, utilizat în documentele tehnice normative în vigoare.

Pentru calculul ariilor se vor lua în considerare dimensiunile din proiectul clădirii respective, iar calculul se va face cu ajutorul formulelor corespunzătoare, iar exprimarea se va face în metri pătrați cu o zecimală.



## **ARIILE ELEMENTELOR DE CONSTRUCȚII**

Arie construită – Ac :

Pentru construcții supraterane :

Aria secțiunii orizontale a clădirii, la cota 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

În aria construită nu intră :

- rezalidurile cu aria < de 0,4 mp și nișele cu aria > de 0,4 mp;
- treptele exterioare și treptele neacoperite;
- ariile curților interioare și exterioare de lumină sau de acces, cu  $S > 4$  mp.

Pentru construcții subterane și subsoluri :

Aria construită se măsoară la cota finită a parterului și se consideră aria secțiunii orizontale cuprinsă în conturul exterior al pereților, inclusiv grosimea zidului de protecție a izolației.

În cazul construcțiilor amplasate pe teren în pantă, aria construcției se calculează în plane orizontale în trepte, funcție de teren și specificul construcției.

Aria construită pe apartament – Ac ap :

Suma ariilor utile ale logilor și balcoanelor precum și a cotei părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea gunoaielor, casa liftului, etc.), la care se adaugă suprafața aferentă ocupată de pereții interiori și exteriori ai apartamentului.

În cazul încălzirii cu combustibil solid se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie.

Aria nivelului – A niv. :

Aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul său exterior.

Podul, cu excepția mansardelor nu se consideră etaj.

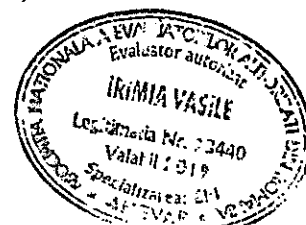
Aria nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite.

În aria nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe exterioare cum sunt :

- Ariile teraselor circulabile;
- Ariile balcoanelor interioare;
- Ariile subpantelor;
- Ariile balcoanelor și logilor;
- Ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- Aria coridoarelor exterioare;
- Aria scărilor exterioare de acces între niveluri intră în calculul nivelului deservit;
- Aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de la: subsol, încăperile motoarelor de ascensor, pompe, etc., părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolului, încăperi la mansarde, etc.);
- Aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite, etc.;
- Aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă au  $h > 1,80$  m.

În aria nivelului nu se cuprind :

- Copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- Învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- Golurile mai mari de 4 mp – fiecare în parte – numai la curți de lumină și curți englezești;
- Treptele exterioare și terasele neacoperite;
- Aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă înălțimea este  $< 1,80$  m.



Aria pereților- A per.= Suma ariilor proiecțiilor orizontale ale secțiunilor pereților și stâlpilor exteriori și interiori ai coșurilor.

Cotele de dimensionare sunt cele din planurile de ansamblu conform STAS nr. 1481-83.

Aria pereților se determină pe baza grosimii zidurilor.

În calculul ariilor pereților nu se ia în considerare pereții amovabili care nu întrerup continuitatea pardoselilor.

Aria utilă – Au : Aria desfășurată mai puțin aria pereților.

Aria utilă a apartament – Au ap. = Suma tuturor ariilor utile ale încăperilor unui apartament (camere de locuit, băi, WC – uri, bucătării, spații de depozitare și de circulație din interiorul apartamentului).

Aria utilă a apartamentului nu cuprinde :

- Aria logiilor și balcoanelor;
- Pragurile golurilor de uși ale trecerilor cu deschideri < 1 m ;
- Nișele de radiatoare;
- Suprafețele acoperite de sobe și cazane de baie (se consideră câte 0,5 mp pentru fiecare).

În cazul locuințelor duplex rampa – mai puțin palierele – nu se cuprind în suprafața utilă a apartamentului.

Aria locuibilă pe apartament – Al ap. = Suma ariilor destinate pentru locuit (camera de zi, dormitoarele). Aria locuibilă nu este considerată arie locativă.

Aria desfășurată – Ad = Suma ariilor tuturor nivelurilor Ad  $\sum$  Aniv

Aria desfășurată construită (la locuințe) – Adc = Ad – aria subsolului

## ARIILE DEFINITE DE FUNCȚIUNI LA CLĂDIRI INDUSTRIALE ȘI CIVILE

Aria de exploatare = A exp : Suma ariilor utile destinate procesului tehnologic principal ce se desfășoară în clădirea / partea de clădire respectivă.

Aria auxiliară = A aux : Suma ariilor utile destinate tehnologiilor ajutătoare procesului tehnologic principal. Spre exemplu : aria destinată atelierului de întreținere utilaje. Nu fac parte din aria auxiliară :

- Depozitele care servesc procesele tehnologice de transformare (fermentare, maturizare, uscarea, răcire, etc.) sau care prin instalații speciale de climatizare împiedică procese de alterare, creează medii septice, etc.;
- Depozite interoperaționale pentru producția neterminată. Ariile respective fac parte din aria de producție, A exp.

Aria de circulație = A circ, cuprinde :

Suma ariilor windfagurilor, holurilor, coridoarelor, scărilor și ascensoarelor de folosință comună;

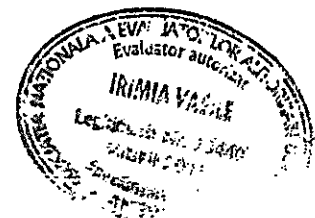
Suma ariilor din interiorul clădirilor destinate liniilor CF (delimitate de gabarite) și a căilor carosabile amenajate exclusiv circulației de camioane, electromotoare, etc.;

În aria de circulație nu se cuprind :

- Scările până la 1 m lățime și pasarelele neînchise de pereți;
- Culoarele de circulație între utilaje și bancurile de lucru și suprafețele de deservire a utilajelor și a bancurilor de lucru.

Aria anexă = A an : Suma ariilor utile ce nu fac parte din A exp + A aux + A circ

Aria necesară comercială – A com : Ariile sălilor de vânzare, consumație, ariile spațiilor pentru rezerva de mărfuri și aria auxiliară (atelier de retuș, cabină de probă, camere de audiții, vizionare și depanare pentru RTV), bucătării, camere de preparare, laboratoare, cămări, oficiu, spălător de vase, spații pentru recepție și expediția mărfurilor, vestiare.



### Legea fondului funciar:

Terenurile de orice fel, indiferent de destinație, de titlul pe baza căruia sunt deținute sau de domeniul public ori privat din care fac parte, constituie fondul funciar al României.

În funcție de destinație, terenurile sunt:

- a) terenuri cu destinație agricolă, și anume: terenurile agricole productive - arabile, viile, livezile, pepinierele viticole, pomicole, plantațiile de hamei și duzi, pășunile, fânețele, serele, solariile, răsadnițele și altele asemenea -, cele cu vegetație forestieră, dacă nu fac parte din amenajamentele silvice, pășunile împădurite, cele ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice, amenajările piscicole și de îmbunătățiri funciare, drumurile tehnologice și de exploatare agricolă, platformele și spațiile de depozitare care servesc nevoilor producției agricole și terenurile neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă;
- b) terenuri cu destinație forestieră, și anume: terenurile împădurite sau cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrare silvică, terenurile destinate împăduririlor și cele neproductive - stâncării, abrupturi, bolovănișuri, râpe, ravene, torenți -, dacă sunt cuprinse în amenajamentele silvice;
- c) terenuri aflate permanent sub ape, și anume: albiile minore ale cursurilor de apă, cuvetele lacurilor la nivelurile maxime de retenție, fundul apelor maritime interioare și al mării teritoriale;
- d) terenuri din intravilan, aferente localităților urbane și rurale, pe care sunt amplasate construcțiile, alte amenajări ale localităților, inclusiv terenurile agricole și forestiere;
- e) terenuri cu destinații speciale, cum sunt cele folosite pentru transporturile rutiere, feroviare, navale și aeriene, cu construcțiile și instalațiile aferente, construcții și instalații hidrotehnice, termice, de transport al energiei electrice și gazelor naturale, de telecomunicații, pentru exploatarea miniere și petroliere, cariere și halde de orice fel, pentru nevoile de apărare, plajele, rezervațiile, monumentele naturii, ansamblurile și siturile arheologice și istorice și altele asemenea.

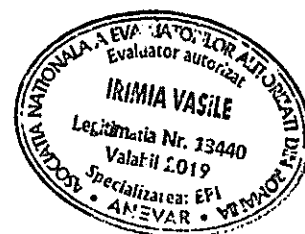
### Codul Silvic

Padurile, terenurile destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultura, producție ori administratie silvica, iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive, incluse în amenajamentele silvice, în condițiile legii, constituie, indiferent de natura dreptului de proprietate, fondul forestier național.

Sunt considerate paduri, în sensul Codului silvic și sunt cuprinse în fondul forestier național, terenurile acoperite cu vegetație forestiera cu o suprafață mai mare de 0,25 hectare.

Terenurile din fondul forestier național destinate împăduririi și cele care servesc nevoilor de cultura, producție ori administratie silvica sunt:

- a) terenurile în curs de regenerare, terenurile degradate și poienile stabilite, prin amenajamentele silvice, să fie împădurite;
- b) pepinierele, solariile, plantațiile, culturile de rachita și cele cu arbuști ornamentali și fructiferi;
- c) terenurile destinate asigurării hranei vânatului și animalelor din dotarea unităților silvice;
- d) terenurile date în folosință temporară personalului silvic;
- e) terenurile ocupate de construcții și cele aferente acestora, drumuri și cai ferate forestiere, fazanerii, pastravarii, crescătorii de animale, dotări tehnice specifice sectorului forestier.



Vegetatia forestiera situata pe terenuri din afara fondului forestier national, supusa prevederilor Codului silvic, este constituita din:

- a) vegetatia forestiera de pe pasunile împadurite;
- b) perdelele forestiere de protectie a terenurilor agricole;
- c) plantatiile forestiere de pe terenurile degradate;
- d) plantatiile forestiere si arborii din zonele de protectie a lucrarilor hidrotehnice si de îmbunatatiri funciare, precum si cei situati de-a lungul cursurilor de apa si al canalelor de irigatie;
- e) perdelele forestiere de protectie si arborii situati de-a lungul cailor de comunicatie din extravilan;
- f) zonele verzi din jurul oraselor, comunelor, altele decât cele cuprinse în fondul forestier, parcurile din intravilan cu specii forestiere exotice, precum si jnepenisurile din zona alpina;
- g) parcurile dendrologice, altele decât cele cuprinse în fondul forestier national.

## **LEGE Nr. 50 din 29 iulie 1991 \*\*\* Republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții**

### **Anexe gospodărești**

Construcțiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activități specifice, complementare funcțiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinței, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă.

În categoria anexelor gospodărești, de regulă în mediul rural, sunt cuprinse: bucătării de vară, grajduri pentru animale mari, pătule, magazii, depozite și altele asemenea. În mod similar, sunt asimilabile noțiunii de anexe gospodărești și garajele, serele, piscinele și altele asemenea.

### **Anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole**

Construcțiile situate în zone izolate în extravilan și îndepărtate de localitatea de reședință a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească mașini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum și spații pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

### **Construcții cu caracter provizoriu**

Construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin autorizația de construire.

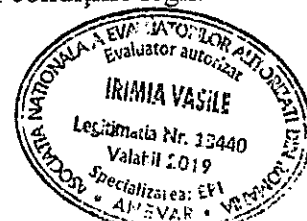
De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse.

Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea.

În sensul prezentei legi realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive.

### **Intravilanul localității**

Teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii.



Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe bază de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității.

### **Extravilanul localității**

Teritoriul cuprins între limita intravilanului și limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună), înăuntrul căruia autorizarea executării lucrărilor de construcții este restricționată, în condițiile prezentei legi.

### **BIBLIOGRAFIE**

1. H.G. nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal
2. Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal (Noul Cod Fiscal 2016), publicată în Monitorul Oficial nr. 688 din 10 septembrie 2015
3. Acte normative și de reglementare în domeniul bunurilor imobile din România.
4. Legea nr. 351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a - Rețeaua de localități
5. Ordonanța de urgență nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național Secțiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice;
6. Legea nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural;
7. Statisticile Institutului Național de Statistică
8. Hotărâri ale Consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localități, în zone de interes urban
9. Informații privind starea pieței bunurilor imobile specifice (prețuri de vânzare, nivelul ofertei și al cererii, etc.) furnizate de birouri notariale, agenții imobiliare, autorități locale, reviste și site-uri de specialitate, persoane implicate în tranzacții;
10. "Costuri de reconstrucție- costuri de inlocuire cladiri industriale comerciale si agrigole- constructii speciale"- Editura IROVAL București
11. "Costuri de reconstrucție- costuri de inlocuire clădiri rezidențiale"- Editura IROVAL București.
12. Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe, procentual și valoric, de Sorin Turcuș și Aurel Cristian, ed. Matrix Rom;
13. Cataloge de reevaluare a clădirilor și construcțiilor speciale, ediția 1964 elaborate de Comisia Centrală pt. Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe;
14. Normativul P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale
16. Legea locuinței Legea 114/1996 publicata in Monitorul Oficial nr. 393 din 31.12.1997
17. Decret - lege nr. 61 din 7 februarie 1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație
18. Decret nr. 93 din 16 aprilie 1977 privind prețurile de vânzare ale locuințelor din fondul locativ de stat
19. Decret nr. 256 din 14 iulie 1984 privind îmbunătățirea regimului de construire a locuințelor și modificarea unor reglementări referitoare la stabilirea prețurilor limita ale locuințelor care se construiesc din fondurile statului, a prețurilor de contractare ale locuințelor proprietate personală și a prețurilor de vânzare ale locuințelor din fondul locativ de stat
20. Legea 85 din 1992 privind vanzarea de locuinte si spatii cu alta destinatie construite din fondurile statului si din fondurile unitatilor economice sau bugetare de stat.

