

# STUDIU DE PIAȚĂ

GHID PRIVIND STABILIREA VALORILOR DE CIRCULAȚIE  
ORIENTATIVE MINIME ALE IMOBILELOR SITUATE ÎN  
LOCALITĂȚILE CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI TECUCI,  
JUDEȚUL GALAȚI PENTRU ANUL 2023

Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALAȚI





**Către:**  
**CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALAȚI**

*Vă transmit anexat Studiul de Piață scris al imobilelor situate în localitățile administrativ teritoriale ale circumscripției Judecătoriei Tecuci, județul Galați, conform Contract nr. 01 din 15.02.2023.*

*Lucrarea prezintă studiul de piață privind valorilor de circulație orientative minime ale imobilelor la nivelul fiecărui teritoriu administrativ, existent la data întocmirii expertizei, potrivit cap. 9, art. 111, punctul 4 și 5 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal.*

*Analiza de piață, actualizarea și documentarea informării cu date de piață precum și întocmirea studiului de piață s-a desfășurat în perioada 15-28 februarie 2023.*

*Perioada de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate sunt valabile pentru anul 2023 din data de 01.03.2023.*

***În baza studiului de piață, a ipotezelor și a ipotezelor speciale de lucru, valorile de circulație orientative minime ale proprietăților imobiliare – construcții și terenuri din localitățile Circumscripției Judecătoriei Tecuci, județul Galați sunt prezentate în studiul de piață ca fiind valori de circulație orientative minime.***



## DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

*Prin prezenta declarație de conformitate se confirmă că:*

*Prezentarea faptelor din studiul de piață sunt corecte, analizate și reflectă realitatea și relevanța cunoștințelor evaluatorului și expertului tehnic.*

*Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în studiu de piață.*

*Onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al studiului de piață și nu are legătură cu valorile raportate.*

*Studiul de piață a fost efectuată în conformitate cu cap. 9, art.111, punctul (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (" Camerele Notarilor Publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică Direcțiilor Generale Regionale ale Finanțelor Publice din cadrul A.N.A.F.") pe baza studiilor privind valorile de circulație orientative minime practicate.*

*Cea mai apropiată definiție de "valoarea de circulație", având în vedere că în Codul Fiscal se face referire la "veniturile din transferul proprietăților imobiliare" ar fi cea cuprinsă în Standardele de Evaluare de bunuri – Cadrul General – Valoarea de piață.*

*Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate parțial în conformitate cu cerințele din Standardele de evaluare bunuri ANEVAR 2022 dar prezintă și devieri majore de la aceste standarde în sensul că valorile orientative au fost estimate fără o inspecție concretă per imobil, fără a efectua un studiu al C.M.B.U. (cea mai bună utilizare fiind considerată tipul de imobil din tabelele prezentate de CNP Galați), tipul de valoare respectiv valoarea de circulație minimă orientativă fiind asimilată valorii de piață.*

*Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei lui.*

*Lucrarea a fost întocmită numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege, în conformitate cu prevederile Contractului de prestări servicii nr. 01/15.02.2023, încheiat între beneficiar și autorul lucrării.*

*Evaluatorul are experiența în ce privește evaluarea proprietăților imobiliare prezentate, deci poate realiza un studiu de piață pertinent.*

*Studiul de piață a fost elaborat pe baza studiilor, calculelor și aprecierilor evaluatorului fără a apela la un sprijin din partea altor persoane calificate în acest sens.*

*În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă în mod deliberat nici o informație dar pot exista și informații la care nu am accesat.*





## RAPORT DE EVALUARE

### SINTEZĂ

<b>1. Client (Beneficiar)</b>	<i>Camera Notarilor Publici Galați</i>
<b>2. Executant</b>	<i>Evaluator ing. IRIMIA VASILE</i>
<b>3. Proprietăți evaluate</b>	<i>Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitatea Tecuci și localitățile di Circumscripția Judecătoriei Tecuci, județul Galați;</i>
<b>4. Scopul evaluării</b>	<i>Estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare mai sus amintite, pentru uzul beneficiarului, la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare, în conformitate cu Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările ulterioare;</i>
<b>5. Definiția valorii estimate</b>	<i>Valoarea de piață – "suma estimată pentru care o proprietate imobiliară ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător decis și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri" (Standarde Internaționale de Evaluare);</i>
<b>6. Perioada inspecției</b>	<i>15.02.2023 - 01.03.2023;</i>
<b>7. Data raportului de evaluare</b>	<i>01.03.2023;</i>
<b>8. Rezultatul evaluării</b>	<i>Opinia evaluatorului este exprimată în Tabelele anexate. Valorile sunt aferente imobilelor din municipiul Tecuci și localitățile din circumscripția Judecătoriei Tecuci.</i>

01.03.2023

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







## 1. DATE GENERALE

◆ **Client (Beneficiar):** *Camera Notarilor Publici Galați;*

◆ **Proprietăți evaluate:** *fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitatea Tecuci și localitățile din Circumscripția Judecătorei Tecuci;*

◆ **Scopul evaluării:** Studiul de piață cuprinde valori/prețuri de pe piața imobiliară a Municipiului Tecuci și a localităților Circumscripției Judecătorei Tecuci din anul 2022 și este destinat utilizării de către Notarii Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare/transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din

◆ **BENEFICIARUL și UTILIZATORUL prezentului studiu de piață este CAMERA NOTARILOR PUBLICI Galați.**

◆ **Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață.**

◆ potrivit art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să cuprindă valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent...”;

◆ sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) **prețurile minime** consemnate (în anul precedent), **oferțele** (valabile la data întocmirii studiului de piață) și **estimările de valoare de piață** (pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții/oferte în anul precedent), de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice;

◆ **piața imobiliară** reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții întrecumpărători și vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale;

◆ **studiul de piață a fost întocmit** (în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):

• **culegerea și sintetizarea prețurilor minime de tranzacționare** consemnate în anul precedent (au fost eliminate/excluse din studiul de piață valorile determinate/induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică);

• **culegerea și sintetizarea ofertelor (ajustate) de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile la data întocmirii studiului de piață;

• **estimarea unor valori de piață** (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici de extrapolare-interpolare – pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții /oferte în anul precedent;

◆ **estimarea unor valori de piață (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), prin tehnici/abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare – abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.**



◆ **Standarde Internaționale de Evaluare aplicate:**

- Standardul Internațional de Evaluare – IVS 1: Valoarea de piață – bază de evaluare;
- Standardul Internațional de Practică în Evaluare – GN 13: Evaluarea globală pentru impozitarea proprietății.

◆ **Definiția tipului de valoare estimat:** *La data efectuării studiului de piață tipul valorii este specificat în mod distinct cu noțiunea de “Valorile orientative minime de circulație ale” ale construcțiilor și terenurilor.*

*În concordanță cu scopul studiului de piață decis de către beneficiar și conform cu Standardul de Evaluare bunuri ANEVAR 2022 și literatura de specialitate a CET Romania (Corpul Experților Tehnici) tipul de valoare cel mai apropiat de “VALOAREA DE CIRCULAȚIE ORIENTATIVĂ” (care nu se regăsește în standardele ANEVAR) ce va fi estimată ESTE VALOAREA DE PIAȚĂ definite de SEV 100 ca fiind: SUMA ESTIMATĂ PENTRU CARE UN ACTIV SAU O DATORIE AR PUTEA FI SCHIMBAT(Ă) LA DATA EVALUĂRII ÎNTRE UN CUMPĂRĂTOR HOTĂRĂT ȘI UN VÂNZĂTOR HOTĂRĂT, ÎNTR-O TRANZACȚIE NEPĂRTINITOARE DUPĂ MARKETING ADECVAT ȘI ÎN CARE PĂRȚILE AU ACȚIONAT FIECARE ÎN CUNOȘTINȚĂ DE CAUZĂ, PRUDENT ȘI FĂRĂ CONSTANGERE”.*

◆ **Perioada inspecției:** 15.02-28.02.2023;

◆ **Data raportului de evaluare:** 01.03.2023;

◆ **Modul de exprimare a valorii:** rezultatele cuprinse în prezentul raport sunt exprimate în LEI, iar valabilitatea acestora poate fi extinsă pe perioada de timp în care condițiile pieței imobiliare nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare.

◆ **Valabilitatea rezultatelor studiului de piață:** pentru anul 2023, începând cu data de 01.03.2023 conform precizărilor din Codul Fiscal, în condițiile în care piața imobiliară nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață.

## 2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

- Prezentul studiu de piață a fost elaborat în următoarele ipoteze și ipoteze speciale :
- Prezentul studiu de piață este întocmit în baza Contractului de prestări servicii nr.01 din 15.02.2023 încheiat cu beneficiarul CNP Galați;
- Studiul de piață s-a efectuat în baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice, evaluatorul și expertul nu-și asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a construcțiilor și terenurilor evaluate
- Informațiile solicitate și luate în considerare de către evaluator și expert sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanție asupra preciziei lor ;
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în studiul de piață, de la surse considerate credibile fără a-și asuma nici o responsabilitate în privința corectitudinii lor;
- Se presupune că imobilele sunt în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător, reglementările și restricțiile urbanistice cu excepția neconcordanțelor ce ar fi expuse în prezentul contract ;
- Nu se dețin informații cu privire la existența unor materiale periculoase în cadrul construcțiilor. Evaluatorul nu are calitatea, calificarea și nici o obligație de a depista astfel de substanțe



- *Previziunile sau estimările conținute în studiul de piață s-au făcut în condițiile actuale ale pieței construcțiilor și terenurilor de la sfârșitul anului 2022 cu valabilitate pentru anul 2023;*
- *Studiul de piață s-a efectuat în condițiile unor valori de circulație orientative minime, exprimate în Lei;*
- *Evaluatorul, prin natura contractului, poate fi solicitat să ofere consultanță ulterioară în perioada de implementare, maxim trei luni de la data predării – preluării lucrării pentru a se înlătura eventualele imperfecțiuni constatate în conținutul expertizei, materializate în: omisiuni, erori de calcul sau transcriere, încadrarea greșită a unor termeni și localități;*
- *Datele prezentate în acest studiu de piață pot fi folosite de C.N.P. Galați și de instituțiile stabilite de lege*
- *Evaluatorul cedează toate drepturile rezultate din Studiul de piață, C.N.P. Galați, neavând nici o pretenție asupra modului de utilizare și valorificare ale acestuia de către beneficiar.*
- *Acest studiu al pieței este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat în cadrul capitolului I.*

*Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate dacă acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, sau pentru oricare scop ;*
- *Se presupune că proprietatea se află în stăpânire responsabilă și administrare competentă și reprezintă CMBU la data întocmirii studiului de piață (acest lucru reprezintă o abatere de la standardele ANEVAR).*
- *Previziunile, proiecțiile și estimările conținute aici se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ai ofertei anticipate pe termen scurt și pe o economie într-o perioadă în ușoară stagnare datorită pandemiei COVID-19. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare .*
- *Este posibil ca o parte din aspectele menționate anterior să nu poată fi precizate înainte de începerea studiului de piață, de exemplu, pot deveni disponibile informații suplimentare sau poate apărea un aspect care necesită investigații suplimentare.*
- *Utilizarea valorilor cuprinse în Studiul de piață, 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 ca studiul de piață, în conformitate cu Standardul de Evaluare de bunuri ANEVAR 2022, presupune identificarea proprietății imobiliare și efectuarea inspecției tehnice a acesteia, cu preluarea și prelucrarea caracteristicilor de orice fel ale proprietății respective, activitate care nu a putut fi efectuată în studiul prezent.*
- *Fiecare proprietate imobiliară are un anumit grad de individualizare și dotare, în cazul în care părțile implicate în tranzacție consideră că valorile de circulație orientative minime prezentate în anexe nu satisfac exigentele lor, este necesar a se realiza o expertiză de evaluare pentru imobilul ce face obiectul tranzacției care va prezenta valoarea de piață estimată la data tranzacției (abatere de la Standardele ANEVAR).*
- *Datorită lipsei de transparență a unor piețe (de exemplu: piața serviciilor de intermediere), precum și absenței multor informații statistice (dintre care cele mai legate de volumul total al pieței imobiliare și evoluția prețurilor reale de tranzacționare), pe parcursul lucrării sunt folosite estimări, calcule proprii și scenarii simulate probabile.*
- *Proprietățile sunt analizate ca fiind libere de orice sarcini și nu au fost inspectate detaliat (abatere de la Standardele ANEVAR);*
- *Studiul de piață prezent necesită devieri de la SEV după cum sunt specificate mai sus dar are la bază ipoteza unui studiu de piață atent în ceea ce privește: zona, piața, aria pieței, amplasarea în cadrul ariei pieței, activitatea pieței, participanții de pe piață, valoarea de piață, costuri de tranzacționare.*



➤ *Evaluarea globală efectuată în cadrul studiului pentru anul 2023 reprezintă evaluarea sistematică a unor grupe de bunuri utilizând proceduri specifice fără a fi necesara inspecția bunurilor imobiliare respective.*

### **Natura și sursa informațiilor pe care se bazează studiul de piață.**

Având în vedere scopul studiului de piață, evaluatorul a utilizat pentru întocmirea studiului de piață informații culese de pe piața imobiliară locală.

S-au mai utilizat informații despre valorile de circulație orientative minime ale construcțiilor care s-au tranzacționat sau sunt în curs de tranzacționare obținute de la Agenții imobiliare din teritoriu, de pe Internet, presa scrisă (publicații de specialitate), firme de construcții cu experiență, de la primăriile localităților administrativ teritoriale componente ale circumscripției Judecătorei Tecuci și documentele puse la dispoziție de către C.N.P. Galați (2022, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, publicații centrale de specialitate Revista "Valoarea oriunde este ea", revista "Arena Construcțiilor" s.a., site-ul ANEVAR se consideră cu un grad relativ mare de realism.

Evaluatorul a verificat și veridicitatea unor informații obținute de la părțile implicate în tranzacții cu diferitele tipuri de construcții și terenuri.

Evaluatorul a analizat oferta și cererea de proprietăți imobiliare existente, la nivelul zonelor stabilite pentru studiul de piață, din publicațiile locale ex: "Tecuceanul", s.a. efectuând o analiză de piață asupra valorilor construcțiilor din zonele de analiză.

Prezentul studiu de piață consideră îndeplinite cerințele de calitate impuse de Legea 10/1995 pentru construcțiile analizate.

Astfel, art.5 din L10/1995 actualizată prin L123/2007, definește în mod clar cerințele de calitate obligatorii pentru construcții și anume:

- Rezistența mecanică și stabilitate;
- Securitate la incendiu;
- Igiena, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului;
- Siguranța în exploatare;
- Protecție împotriva zgomotului;
- Izolația termică, hidrofugă și economie de energie;

Măsura în care aceste cerințe sunt satisfăcute de construcția analizată ne va oferi date certe vizând durabilitatea ei, adică durata de funcționare normală în timp a principalelor elemente de construcție, fără pierderea calităților necesare de exploatare.

Rezumând, în **evaluarea globală** a diverselor tipuri de construcții se vor avea în vedere satisfacerea de către acestea a exigențelor de natură structurală, funcțională și economică.

**Eventualele abateri de la reglementările legale care pot prejudicia în special interesele cumpărătorilor de bunuri imobiliare sunt reglementate prin Codul Civil din România** unde sunt precizate răspunderile părților la încheierea tranzacțiilor imobiliare și este definit **viciul ascuns**, iar în trei dintre articole sunt definite aceste responsabilități.

Viciul este un defect ascuns și poate fi definit ca un defect care este cunoscut vânzătorului și care nu se poate descoperi printr-o inspecție obișnuită.

Conform art. 1707 din Codul Civil:

Vânzătorul garantează cumpărătorul contra oricăror vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuirii la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuirii sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate, de către un cumpărător prudent și diligent.

Garanția este datorată dacă viciul sau cauza lui există la data predării bunului.





Vânzătorul nu datorează garanție contra viciilor pe care cumpărătorul le cunoșteala încheierea contractului.

În vânzările silite nu se datorează garanție contra viciilor ascunse.

Față de cele prezentate, în cazul în care există suspiciuni de nesatisfacere a reglementărilor și exigențelor impuse construcțiilor tranzacționate se va solicita întocmirea unui Raport de Expertiză Tehnică ce va evidenția pierderile de valoare cauzate de neîndeplinirea condițiilor enumerate mai sus.

**Actele normative și de reglementare, în principal din domeniul imobiliar, precum și bibliografia ce a fost avută în vedere, se referă la :**

- *Legea nr.114/1996 – Legea locuinței, republicată în dec. 1997;*
- *Metodologia pentru Evaluarea Clădirilor și Construcțiilor, aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.32/N/1995;*
- *Legea nr.18/1991 – Fond funciar, republicată în 1998;*
- *Normativul P-135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale;*
- *Legea 248/2020 cu modificarea art.291 din Legea 227/2015.*
- *Legea 255/2010 și Legea 223/2018 privind exproprierea ... (se recomandă un raport special de evaluare specific imobilului);*
- *Legea 10/1995 actualizată prin Legea 123/2007 – calitatea în construcții;*
- *Legea 61/1990 – gradul de confort al apartamentelor;*
- *Indicii de actualizare întocmiți de INCERC și aprobați prin Ordin MCTL, publicați în Buletinele de Expertiză Tehnică editate de Corpul Experților Tehnici din România.*
- *Ghid practic de evaluare imobiliară – Ed. Tribuna Economică;*
- *Colecția: Buletine Tehnice Documentare – EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Experților Tehnici din România – C.E.T.-R.*
- *Construcții, Sisteme și subsisteme constructive, Corneliu Șchiopu, IROVAL București 2012*
- *Revista “Valoarea oriunde este ea”, revista “Arena Construcțiilor”*

La stabilirea valorilor orientative au fost avute în vedere principiile “anticipării” și “substituției”, așa cum sunt ele prezentate în Standardele Internaționale de Evaluare, Standardele de Evaluare Bunuri 2022 și în literatura de specialitate ca o premiză de bază în stabilirea valorilor de piață.

## **Piața imobiliară**

### **Definiții și concepte de bază**

*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 unei recompense 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.*

*Pentru a putea înțelege mai exact modul în care interacționează aceste forțe de piață, trebuie prezentate mai întâi caracteristicile speciale care diferențiază piața imobiliară de celelalte piețe.*

*Datorită caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietății sau folosinței acestora nu implică și transportul 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 evaluării și împărțirea acesteia în funcție de zone și de scopul în care va fi utilizat bunul.*





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

Conform unei definiții generale, **tranzacția financiară** reprezintă cumpărarea, deținerea și vânzarea acțiunilor, obligațiunilor, mărfurilor, valutei, bunurilor de colecție, **bunurilor imobiliare** și produselor derivate.

Pe lângă elementele investiționale /speculative ale pieței imobiliare, terenurile și clădirile prezintă și caracteristicile unui bun de consum.

Mai precis, 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.

### **Evoluția pieței imobiliare**

Caracteristicile inerente ale pieței imobiliare, mai ales **informația imperfectă, rigiditatea ofertei și piețele financiare imperfecte**, contribuie la vulnerabilitatea acestei piețe în fața perioadelor prelungite în care prețurile deviază de la valoarea fundamentală.

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

Prețul fundamental este definit ca fiind prețul la care valoarea curentă a stocului de structuri imobiliare este egală cu costul de înlocuire a acestora (valoarea orientativă minimă de circulație).

### **Analiza concurenței pe piața imobiliară.**

Datorită numărului mare de vânzători și volumului mai mic de cumpărători (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul pieței cumpărătorului.

Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare.

Diminuarea cererii duce la temperarea creșterii prețurilor la construcții.

Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul, consacrat în teoria microeconomică.

Practic, prețul fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu este influențat, aproape în totalitate, de **interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei.**

Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente:

- **caracteristicile proprietăților și 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.

Având în vedere cele menționate, lucrarea de față propune utilizarea unor **valori de circulație orientative minime ale proprietăților**, valori rezultate în urma unui studiu al pieței imobiliare specifice, dar luând în calcul caracteristici de ordin general al acestora (abatere de la **Standardele ANEVAR**).

## **3. MODUL DE ELABORARE A STUDIULUI DE PIAȚĂ**

### **Fluxul de elaborare a studiului de piață:**

#### **▪ DEFINIREA OBIECTULUI STUDIULUI DE PIAȚĂ**

definirea fondului imobiliar (terenuri și construcții); **definirea sub-piețelor specifice; identificarea cererii și a ofertei; pregătirea cercetării de piață pentru identificarea raportului între cerere și ofertă, a nivelului / trendului prețurilor și a valorilor de piață; pregătirea personalului pentru cercetarea de**



▪ **CERCETARE DE PIAȚĂ ÎN TEREN**

adrese scrise transmise reprezentanților Beneficiarului și Primăriilor; *inspecții în teren cu preluarea și analizarea datelor de piață identificate; interviuri de piață; discuții cu evaluatori, agenți imobiliari și alți participanți pe piața imobiliară specifică etc.*

▪ **CERCETARE DE PIAȚĂ DE BIROU**

consultarea de baze de date; *consultarea site-urilor internet de specialitate; corespondențe (inclusiv cele din timpul anului în curs) cu reprezentanți ai Beneficiarului; consultarea cu evaluatori, agenți imobiliari și alți participanți pe piața imobiliară specifică etc*

▪ **CENTRALIZAREA DATELOR OBTINUTE DIN CERCETAREA DE PIAȚĂ**

sintetizarea datelor obținute *din răspunsurile de la reprezentanții Beneficiarului și de la Primării; sintetizarea datelor obținute din alte surse în cadrul cercetării de piață în teren și de birou; sintetizarea datelor privind raportul între cerere și ofertă, a nivelului / trendului prețurilor și a valorilor de piață privind fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile Circumscripției Judecătorei Tecuci.*

▪ **ELABORAREA STUDIULUI DE PIAȚĂ**

elaborarea draft - ului studiului de piață *privind fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitățile Circumscripției Judecătorei Tecuci; transmiterea spre analiză a draft - ului studiului de piață către reprezentanții Beneficiarului și analiza feed-back-ului primit (cu preluarea datelor și sugestiilor elocvente); elaborarea, multiplicarea și predarea studiului de piață către Beneficiar.*

**Surse de informare:**

- date de la reprezentanți ai Beneficiarului;
- date din adresele scrise primite în urma solicitării evaluatorului de la autorități locale (primării, consilii locale etc.);
- date din baza de date a evaluatorului;
- date de la agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), publicațiile de profil locale și naționale;
- date din mass-media locale și naționale;
- date de la Direcția Județeană de Statistică;
- date din interviuri de piață locală (cu participanții pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);
- date identificate în cadrul inspecției / cercetării de piață în teren (oferte afișate în diferite zone, verificarea în teren a unor oferte de pe site-urile de specialitate etc.);
- date din reviste de specialitate (reviste și alte publicații ale agențiilor imobiliare, revista VALOAREA / ANEVAR, publicații MATRIX ROM etc.), programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, date din bloguri de opinie a unor specialiști / experți care activează pe piața imobiliară specifică și literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare.

**4. CLASIFICAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE**

**Tipuri de proprietăți imobiliare:** prezentul studiu de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună/în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone), care definesc și sub-piețele imobiliare specifice:

- terenuri extravilan (agricol sau neagricol);
- păduri, livezi, vii (în exploatare);
- terenuri intravilan (pentru construcții / "curți-construcții" case (cu teren și cu sau fără anexe gospodărești (inclusiv grajduri, fânare etc.) aferente);
- apartamente în blocuri și apartamente în case (cu teren aferent);



*Notă: proprietățile imobiliare complexe și specifice unor anumite activități, care nu pot fi cuprinse / încadrate în tipurile de proprietăți imobiliare descrise mai sus, necesită evaluări punctuale la data eventualei tranzacții / transfer al dreptului de proprietate (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industrial-agricole complexe, care se tranzacționează „la pachet” și, uneori, prezentând deprecieri semnificative; hoteluri și pensiuni agroturistice; benzinării etc. – estimarea valorii unor asemenea proprietăți imobiliare se subscriu evaluării afacerii, nu doar ca proprietate imobiliară; terenuri de formă, pantă și/sau condiții de fundare atipice și/sau speciale; luciu de apă, ferme piscicole etc.).*

## 5. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

- ◆ **Limitele geografice ale pieței imobiliare:** *proprietățile imobiliare evaluate sunt plasate în intravilanul și extravilanul localității Tecuci și localităților arondate Judecătoriei Tecuci, în zone urbane și rurale.*
- ◆ **Gradul de construire:** *este unul extrem de variat, de la limita superioară reprezentată de construcții tip cartiere cu blocuri de locuințe, sedii de societăți comerciale și ale autorităților locale, până la limita inferioară reprezentată de suprafețe mari de teren agricol (gen zonele limitrofe comunelor Matca, Cudalbi, Corod, Munteni, Nicorești, Țepu etc.).*
- ◆ **Utilizarea terenului:** *este variată – de la terenuri cu destinație agricolă (productive sau neproductive), la terenuri pentru construcții rezidențiale și industriale. utilizarea terenului este variată – de la terenuri cu destinație agricolă (productive sau neproductive), la terenuri pentru construcții rezidențiale, comerciale și industriale/logistice; unele societăți comerciale, investitori privați sau instituții publice, care dețineau sau au achiziționat proprietăți imobiliare de tip teren extravilan, l-au introdus în intravilan și l-au utilizat pentru edificarea unor facilități de tip parcuri industriale/comerciale/logistice (și, mai rar, construcții rezidențiale);*
- ◆ *în ultimii 3-5 ani se constată un interes crescut pentru terenurile agricole (datorită schimbării cadrului legislativ privind tranzacționarea unor astfel de terenuri, chiar și în condițiile restricțiilor impuse prin Legea nr. 175/2020), prețurile acestora înregistrând creșteri semnificative în ultima perioadă de timp, mai ales pentru parcele mari compacte și/sau cele din proximitatea unor proiecte de infrastructură*
- ◆ **Situația cererii și ofertei:** *în ultima perioadă de timp s-a constatat un interes crescut al investitorilor în ceea ce privește proprietățile imobiliare din zonele urbane și zonele limitrofe ale acestora – pentru construirea de facilități de producție și logistice, dar și pentru achiziționarea unor facilități vechi pentru modernizare și repunere în circuitul industrial, agricol sau comercial, raportul cerere-ofertă este relativ dezechilibrat în favoarea ofertei (depășește numeric cererea) în zona municipiului Tecuci, și cele din proximitatea acestuia și unul dezechilibrat în favoarea ofertei, în zonele rurale mai izolate și mai depărtate de localitățile urbane.*







- ◆ **Tendențele pieței imobiliare:** *în ultima perioadă de timp s-a constatat o tendință de creștere a prețurilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare, datorită în principal interesului crescut al investitorilor naționali și transnaționali, ca urmare a creșterii prețurilor la materialele de construcții.*
- ◆ **Schimbări în utilizarea terenului:** *unele societăți comerciale sau investitori privați, care au achiziționat proprietăți imobiliare de gen teren agricol, au scos respectivul teren din circuitul agricol și l-au utilizat pentru edificarea unor facilități industriale și comerciale sau construcții rezidențiale.*
- ◆ **Utilizarea construcțiilor:** *în principal, în zonele studiate, construcțiile sunt utilizate atât pentru locuit, cât și ca sedii de societăți comerciale și instituții; există investitori care au achiziționat proprietăți imobiliare în intravilanul orașului Tecuci, au demolat vechile construcții și au construit (sau construiesc) imobile de factură modernă cu destinații diverse – sedii de firme, blocuri, case și vile; unele construcții dezafectate au fost modernizate și repuse în circuitul economic (exemplu: hale ale unora din fostele ferme agricole din Nicorești, Matca, Cudalbi etc.).*
- ◆ **Raportul cerere/ofertă și tendințele pieței imobiliare 2023:**
  - *în ultima perioadă de timp trendul pieței imobiliare a fost unul diferențiat, pe segmente de piață (sub-piețe);*
  - *pe piața terenurilor extravilane – datorită schimbării cadrului legislativ privind tranzacționarea unor astfel de terenuri, dar și datorită interesului crescut pentru activitatea agricolă – se constată un trend (accentuat) de creștere a prețurilor de ofertare/tranzacționare, trend care se va păstra probabil și în perioada următoare (chiar și în condițiile restricțiilor impuse prin Legea nr. 175/2020);*
  - *pe segmentele de piață reprezentate de terenuri intravilane și alte proprietăți imobiliare din zonele rurale și chiar urbane, fără atractivitate din punct de vedere al investițiilor imobiliare, trendul a fost unul de palier, indus de criza sanitară și de criza economică generală care se prefigurează;*
  - *pe segmentele de piață reprezentate de terenuri intravilane și alte proprietăți imobiliare din zonele urbane, altele decât Tecuci și localitățile arondate / învecinate, trendul a fost unul de palier, indus de criza sanitară și de criza economică generală care se prefigurează;*
  - *pe segmentul de piață reprezentat de terenuri intravilane din Tecuci (și localitățile arondate / învecinate) se constată un trend de palier (dar cu tendință de declin) indus de interesul crescut al investitorilor pentru piața imobiliară rezidențială, comercială (centre comerciale) și industrial/logistică;*
  - *pe piața rezidențială din Tecuci (și localitățile învecinate) s-a constatat un trend de creștere (moderat), indus de interesul crescut al investitorilor pentru piața imobiliară rezidențială, comercială (centre comerciale) și industrial/logistică;*
  - *trendul pieței (și a sub-piețelor) imobiliare din Tecuci și localitățile arondate judecătorei Tecuci este influențat de evoluțiile economice la nivel global, regional și național, dar și de deciziile guvernamentale (de exemplu: amânarea la plată a unor obligații fiscale și/sau credite bancare, Legea nr. 175/2020, restricții induse de efectele pandemiei de COVID 19 etc.), de condițiile de creditare (de exemplu: programele de tip "noua casă"; perspectivele de înăsprire a condițiilor de creditare), proiectele de infrastructură, proiectele de parcuri industrial/logistice, investițiile unor mari companii transnaționale și proiectele de dezvoltare imobiliară a unor mari companii rezidențiale.*



◆ **Concluzii:**

- piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de proprietăți imobiliare;
- evoluțiile prețurilor de tranzacționare/ofertare ale diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare au fost și vor fi influențate în continuare, în principal, de investițiile în curs sau amânate, precum și de perspectiva elaborării unui PUG nou pentru Tecuci; este de așteptat ca trendul diferențiat pe segmente de piață a prețurilor de ofertare/tranzacționare să se păstreze și în perioada următoare (trend de palier (cu tendințe de declin) în zona Tecuci și localitățile Circumscripției Judecătorei Tecuci; trend de creștere pe segmentul de terenuri agricole; trend de palier pe segmentul industrial/logistic etc.);

Sumarul trendului sub-pietelor specifice din județul Tecuci este redat în tabelul de mai jos:

Sub-piața	Cerere	Oferta	Trend prețuri 2022 – februarie 2023
Terenuri extravilan	întreprinzători în domeniul agricol; companii care activează în domeniul agro - industrial	proprietarii de terenuri localnici; întreprinzători care cumpără și comasează parcele de teren în scop de revânzare	creștere
Terenuri intravilan Tecuci	investitori (firme și/sau persoane fizice) care intenționează să achiziționeze terenuri intravilan pentru dezvoltare imobiliară în scop de comercializare sau în interes propriu	proprietarii de terenuri localnici; întreprinzători care cumpără parcele de teren mai mare în scop de revânzare, după parcelare (și demolarea construcțiilor existente, dacă există)	creștere ușoară
Terenuri intravilan, altele decât Tecuci și localitățile arondate / învecinate	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze terenuri intravilan pentru dezvoltare imobiliară în interes propriu și, uneori, în scop de comercializare	proprietarii de terenuri localnici; întreprinzători care cumpără parcele de teren mai mare în scop de revânzare, după parcelare (și demolarea construcțiilor existente, dacă există)	palier
Terenuri cu case de locuit Tecuci	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să achiziționeze proprietăți de tip teren+casă/vilă pentru exploatare în interes propriu (inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare	proprietarii localnici sau întreprinzători care au dezvoltat imobiliar anumite zone (case, duplexuri etc.) în scop de comercializare prin vânzare și/sau închiriere	creștere ușoară
Terenuri cu case de locuit, altele decât Tecuci	investitori (firme și/sau persoane fizice) sau cumpărători, care intenționează să edifice și/sau să achiziționeze proprietăți de tip teren+casă/vilă pentru exploatare în interes propriu (uneori inclusiv închiriere) sau în scop de comercializare	proprietarii localnici sau întreprinzători care au dezvoltat imobiliar anumite zone (case, duplexuri etc.) în scop de comercializare prin vânzare și/sau închiriere	palier
Apartamente Tecuci	persoane recent stabilite în Tecuci (studenți, personal din firmele care și-au dezvoltat activitatea în Tecuci), localnici care intenționează să se mute în apartamente mai generoase și mai noi, investitori sau persoane atrase de	apartamente în blocuri vechi; apartamente în imobile noi sau în curs de construire (proiecte imobiliare aparținând unor întreprinzători și/sau firme private)	palier

◆ **Termeni utilizați**

- ◆ **Locuința:** construcție compusă din una sau mai multe camere de locuit, cu dependențe, 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 (câte 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 palierele, 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

## 6. ALEGEREA METODELOR DE EVALUARE

Estimarea valorilor de piață a proprietăților din fondul imobiliar evaluat s-a făcut prin următoarele metode de evaluare: metoda comparației directe; metoda costurilor; metoda de randament.



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

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

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

*Proprietățile imobiliare complexe și specifice unei anumite activități umane, care nu pot fi cuprinse în tipurile de proprietăți imobiliare descrise la pct. - ul 4, necesită evaluări punctuale la data eventualei tranzacții (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industriale complexe care se tranzacționează „la pachet”; hoteluri și pensiuni agro – turistice, benzinării, etc. - care pot face obiectul evaluării afacerii, nu numai ca proprietate imobiliară).*

## **7. ALEGEREA VALORILOR FINALE**

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

*Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:*

- *valorile estimate au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;*
- *valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;*
- *valorile estimate sunt prezentate sub forma unor predicții și constituie aprecieri subiective;*
- *evaluarea este o opinie asupra unei valori;*
- *valorile estimate sunt considerate în condiții de plată integrală la data tranzacției;*
- *valorile estimate conțin TVA (în situația în care natura tranzacției și statutul vânzătorului/cumpărătorului impun aplicarea acestei taxe);*
- *alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare și de condițiile de piață existente la data evaluării (perioada ianuarie 2023 – 28.02.2023).*

## **8. CONCLUZII**

*Rezultatele din prezentul raport de evaluare se doresc a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru beneficiar, dar și o radiografie a pieței imobiliare din Tecuci și localitățile arondate Judecătoria Tecuci.*

*Rezultatele și concluziile din raport nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi rectificate și actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau evoluției pieței imobiliare în speță.*





*Evaluator ing. IRIMIA VASILE*  
membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2022  
expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,  
fax: 0336-119.366,  
e-mail: [vasileirimia58@yahoo.com](mailto:vasileirimia58@yahoo.com)

*Pentru cazurile în care se solicită întocmirea de acte în formă autentică pentru tranzacții imobiliare la valori care nu se încadrează în valorile cuprinse în prezentul raport sau pentru proprietăți imobiliare atipice (necuprinse în raport), se poate solicita evaluatorului efectuarea unor evaluări specifice pentru cazurile respective.*

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

**Notă:** acest raport de evaluare (inclusiv anexele) a fost întocmit în 7 exemplare, din care 6 exemplare pentru beneficiar și 1 exemplar pentru arhiva evaluatorului.

28.02.2023

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





#### IV. PREZENTAREA PROPRIETĂȚILOR

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

\* *Circumscripția Judecătoriei 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.

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 Tecuciuului, 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 forestieră: 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 Tecuciuului.*

*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 (râscruce) 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
- Ghidigeni - 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 8.676 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 Tecuciuului și Văii Bârladului, unde se pot întâlni topoclimat 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 Ceferiști" (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.

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 hrisev 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 primă 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 despăcat, 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, Tecuciu 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 intrunirilor sale: Ovid Caledoniu, Emil





Băicoianu, Doru Scărlătescu, Ioan Purdelea, Sofia Scorțaru, Aurel Brumă, Ion Panait, Dionisie Duma, Iordan Grecu, Vasile Sevastre – Ghican, Vasile Ghica, Petre Rău, Marian Mârza, 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.

#### 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 – nord vestică 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 – comenduirea 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.



JUDEȚUL GALAȚI  
 CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI TECUCI

**TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ ALE APARTAMENTELOR DIN**

**CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE SITUATE ÎN MUNICIPIUL TECUCI**

ZONA	APARTAMENTE DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE CU:				GARAJE
	1 CAMERĂ LEI	2 CAMERE LEI	3 CAMERE LEI	4 CAMERE LEI	
1		200.000	220.000	250.000	25.000
2		150.000	190.000,00	230.000	25.000
3		80.000	90.000	110.000	25.000
4	60.000,00	130.000	170.000	200.000	25.000
5	100.000,00	130.0000	170.000	200.000	25.000
6	80.000	120.000	150.000	180.000	25.000
7	110.000	170.000	190.000	240.000	25.000



Evaluator ing. IRIMIA VASILE

membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2023.  
expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,

fax: 0336-119.366,

e-mail: vasilirimia58@yahoo.com

8	BLOCURI AMPLASATE ÎN ZONA INDUSTRIALĂ DE LA MAGAZINUL PENY MARKET PÂNĂ LA BLOCURILE A.N.L.	110.000	150.000	180.000	220.000	18.000
9	BLOCURILE AMPLASATE PE STR. C. RACOVITĂ, INCLUSIV COLȚUL CU STR. VASILE ALECSANDRI, ȘI PARTE DIN STR. 1 DECEMBRIE 1918 (ZONA B.C.R., CASA DE CULTURĂ ȘI STRADA ION PETROVICI)	90.000	130.000	150.000	170.000	18.000
10	BLOC NOU STRADA 1 DECEMBRIE 1918 NR. 42 (ZONA RAIFFEISEN BANK)	110.000	170.000	190.000	240.000	25.000
11	BLOCURILE I, C <sub>0</sub> , D <sub>1</sub> , G, B, SITUATE ÎN ZONA STRĂZII GH. PETRAȘCU ȘI BLOCURILE M.A.N. STR. 1 DEC. 1918	80.000	120.000	130.000	160.000	18.000
12	BLOCURILE CONFORT SCĂZUT H, L, S, T, U, W, K SITUATE ÎN ZONA UNITATEA MILITARĂ ȘI HOTEL TURIST STR. GH. PETRAȘCU, V. ALECSANDRI ȘI ECATERINA TEODOROIU	70.000	100.000	120.000	150.000	18.000
13	BLOCURILE FOSTE CĂMINE DE NEFAMILIȘTI STRADA 1 DECEMBRIE 1918 ȘI STRADA BRADULUI	60.000	90.000	110.000		
14	CĂMINE DE NEFAMILIȘTI ZONA FOSTĂ S.C. VITIMAS S.A.	20.000				
VALOAREA APARTAMENTULUI INCLUDE:						
→ COTA PARTE DIN TERENUL AFERENT						
→ COTELE PĂRȚI DIN SPAȚIILE COMUNE: USCĂTORIE, PIVNIȚE, BOXE, CASA SCĂRILOR, ȘI ALTE ASEMENEA						





**JUDEȚUL GALAȚI  
 CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI 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 MUNICIPIULUI TECUCI				
MATCA	—	38.400	50.400	—
NICOREȘTI	—	50.400	62.400	74.400
MUNTENI	—	24.000	36.000	—
GHIDIGENI	—	50.400	62.400	74.400
PRIPONEȘTI	—	24.000	36.000	—
COROD	—	24.000	36.000	—
CUDALBI	—	30.000	42.000	—
COSMEȘTI	—	24.000	36.000	—
ALTE COMUNE DIN CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI TECUCI	—	27.600	38.400	—
<b>VALOAREA APARTAMENTULUI CU PESTE 4 CAMERE</b>	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.			
<b>VALOAREA APARTAMENTULUI INCLUDE:</b>	→ COTA PARTE DE TEREN AFERENT → COTELE PĂRȚI DIN SPAȚIILE COMUNE: USCĂTORII, SPĂLĂTORII, TERASE, PODURI, PIVNIȚE, BOXE, CASA SCĂRILOR ȘI ALTE ASEMENEA			







JUDEȚUL GALAȚI  
 CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI TECUCI

**TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ ALE CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT**

**DIN MUNICIPIUL TECUCI ȘI LOCALITĂȚI ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI**

NR. CRT	TERITORIUL ADMINISTRATIV	CASE			
		CASE DIN PAIANTĂ SAU CHIRPICI	CASE ZIDĂRIE CĂRĂMIDĂ SAU ÎNLOCUITORI	ANEXE GOSPODĂREȘTI	
		LEI/MP	LEI/MP	LEI/MP	
1	TECUCI	ZONA A	600	1.200	30% DIN VALOAREA CASELOR TRANZACȚIONATE
		ZONA B	525	1.050	
		ZONA C	525	900	
		ZONA D	450	750	
		ZONA E	450	750	
		ZONA F	300	600	
2	BRĂHĂȘEȘTI	300	600		
3	BUCIUMENI	300	525		
4	CERȚEȘTI	225	450		
5	COROD	345	825		
6	COSMEȘTI	450	750		
7	CUDALBI	300	600		
8	DRĂGANEȘTI	375	675		
9	GHIDIGENI	300	450		
10	GOHOR	300	450		
11	MATCA	450	975		
12	MOVILENI	300	450		
13	MUNTENI	375	750		
14	NEGRILEȘTI	350	600		
15	NICOREȘTI	270	525		
16	POIANA	225	450		
17	PRIPONEȘTI	225	450		
18	ȚEPU	300	525		
19	VALEA MĂRULUI	300	525		





<b>APARTAMENT ÎN CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT, CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ</b>	<b>75% DIN VALORILE DE REFERINȚĂ ALE CLĂDIRILOR INDIVIDUALE DE LOCUIT, PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE. CORECȚIA SE APLICĂ INCLUSIV LA TERENUL AFERENT</b>
VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT (PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE) NU INCLUDE ANEXELE GOSPODĂREȘTI	
ÎN PREZENTUL STUDIU PRIN NOȚIUNEA "ANEXE GOSPODĂREȘTI" SE ÎNȚELEG: GARAJE, BUCĂTĂRII DE VARĂ, SERE, GRAJDURI PENTRU ANIMALE MARI, PĂTULE, MAGAZII, DEPOZITE ȘI ALTELE ASEMENEA.	
ÎN PREZENTUL STUDIU PRIN NOȚIUNEA "PĂRȚI - ANEXE DIN CLĂDIRE" SE ÎNȚELEG = TERASE, PODURI, PIVNIȚE, ETC.	
ÎN ACCEPȚIUNEA PREZENTULUI STDIU 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	





JUDEȚUL GALAȚI  
CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI 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	*CLĂDIRI NOI	
	LEI/MP	LEI/MP	LEI/MP
<b>MUNICIPIUL TECUCI</b>			
<b>ZONA A</b>	1.650	3.000	990
<b>ZONA B</b>	1.650	3.000	990
<b>ZONA C</b>	1.100	1.800	770
<b>ZONA D</b>	1.100	1.800	770
<b>ZONA E</b>	880	1.400	770
<b>ZONA F</b>	770	1.400	550
	* CLĂDIRE NOUĂ = CLĂDIRE EDIFICATĂ DUPĂ ANUL 2016 CU PROCES VERBAL DE RECEPȚIE FINALĂ ÎNCHEIAT		





**JUDEȚUL GALAȚI**  
**CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI TECUCI**

**SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT CEA DE LOCUINȚĂ**  
**DIN LOCALITĂȚILE ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI**

	COMERCIALE, ADMINISTRATIVE	INDUSTRIALE, DE PRESTĂRI SERVICII, DE DEPOZITARE	AGRICOLE
	LEI/M	LEI/MP	LEI/MP
<b>LOCALITATEA</b>			
BRĂHĂȘEȘTI	750	550	300
BUCIUMENI	750	450	300
CERȚEȘTI	750	370	380
COROD	800	550	350
COSMEȘTI	900	600	350
CUDALBI	900	600	350
DRĂGĂNEȘTI	1.000	600	400
GHIDIGENI	700	500	280
GOHOR	600	400	250
MATCA	1.000	600	400
MOVILENI	700	500	300
MUNTENI	800	600	350
NEGRILEȘTI	700	400	300
NICOREȘTI	700	400	300
POIANA	600	400	250
PRIPONEȘTI	500	400	250
ȚEPU	700	400	280
VALEA MĂRULUI	600	400	250
<b>*SPAȚIILE COMERCIALE, ADMINISTRATIVE, INDUSTRIALE, DE PRESTĂRI SERVICII ȘI DE DEPOZITARE DIN MUNICIPIUL TECUCI SUNT PREZENTATE ÎN TABEL SEPARAT</b>			
CONSTRUCȚII UȘOARE	COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FĂNARE, ADĂPOSTURI, ȘOPROANE, COTEȚE DE PĂSĂRI, COTEȚE DE PORCI CONSTRUCȚII MENITE SĂ ADĂPOSTEASCĂ MAȘINI AGRICOLE, UTILAJE, INCLUSIV PLATFORME BETONATE; SPAȚII PENTRU CAZARE TEMPORARĂ PE TIMPUL CAMPANIILOR AGRICOLE; COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FĂNARE, 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, RAMPE METALICE, TARCURI, ADAPOSTURI, DECANTOARE, SILOZURI, BAZINE PENTRU DECANTARE, CUVE CANTAR, CANALE, REZERVOARE METALICE SI ALTE ASEMENEA VALOAREA CONSTRUCȚIILOR UȘOARE ESTE DE <b>10%</b> 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
	Străzi, alei, fundături, trecătoare		
0	1	2	3
1	1 Decembrie 1918	A	250
2	1 Mai	D	100
3	13 Septembrie	A	250
4	9 Mai	D	100
5	Abatorului	C	150
6	Adrian Caraulacu	E	60
7	Agricola Cardaș	C	150
8	Albinelor	F	40
9	Alecu Russo	A	250
10	Aleea Dorobanți	D	100
11	Aleea Agricola Cardaș	C	150
12	Aleea Aviației	C	150
13	Aleea Complexului	A	250
14	Aleea Crizantemelor	F	40
15	Aleea Egalității	A	250
16	Aleea Furceni	D	100
17	Aleea Matei Basarab	B	200
18	Aleea Negoită Dănăilă	F	40
19	Aleea Parcului	B	200
20	Aleea Petru Rareș	C	150
21	Aleea Plopilor	A	250
22	Aleea Sălcioarei	A	250
23	Aleea Spiru Haret	C	150
24	Aleea Ștrandului	A	250
25	Aleea Teilor	B	200
26	Aleea Trandafirilor	A	250
27	Aleea Vasile Alecsandri	A	250
28	Alexandru Lascarov Moldovanu	D	100
29	Alexandru Mironescu	F	40
40	Alexandru cel Bun	B	200
31	Alexandru Demetriad	F	40
32	Alexandru Lăpușneanu	B	200
33	Alexandru Odobescu	B	200
34	Alexandru Papadopol Calimah	A	250



35	Alexe Mateevici	C	150
36	Ana Ipătescu	C	150
37	Anghel Rugină	C	150
38	Anton Cincu	C	150
39	Anton Pann	C	150
40	Aprodu Purice	F	40
41	Artei	A	250
42	Aurel Vlaicu	B	200
43	Avram Iancu	F	40
44	Bazinului	F	40
45	Bâlciiului	B	200
46	Berzei	E	60
47	Bîrladului	C	150
48	Bobâlna	B	200
49	Bogdan Petriceicu Hașdeu	B	200
50	Bradului	B	200
51	Bran	C	150
52	Bucovinei	D	100
53	Calistrat Hogaș	B	200
54	Carol I	C	150
55	Castelului	E	60
56	Călugăreni	D	100
57	Căpitan Darbun	B	200
58	Căpitan Gheorghe Decuseară	B	200
59	Căpitan Vlad	A	250
100	Cărămidăriei	E	60
61	Câmpului	F	40
62	Ciocârliei	E	60
63	Cireșului	E	60
64	Cloșca	B	200
65	Cocorăști	F	40
66	Constantin Radovici	D	100
67	Constantin Solomon	D	100
68	Constantin Brâncoveanu	D	100
69	Constantin Gheorghiu	F	40
70	Constantin Ion Mocanu	E	60
71	Constantin Narly	E	60
72	Constituției	B	200
73	Constructorului	D	100
74	Costache Conachi	B	200





75	<i>Costache Negri</i>	<i>B</i>	<i>200</i>
76	<i>Costache Racoviță</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
77	<i>Crângului</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
78	<i>Crișana</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
79	<i>Crivițeni</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
80	<i>Cuza Vodă</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
81	<i>Dacia</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
82	<i>Dealului</i>	<i>E</i>	<i>60</i>
83	<i>Decebal</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
84	<i>Depoului</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
85	<i>Dimitrie Anghel</i>	<i>F</i>	<i>40</i>
86	<i>Dimitrie Cantemir</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
87	<i>Dimitrie Hârlescu</i>	<i>B</i>	<i>200</i>
88	<i>Dorobanți</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
89	<i>Dr. Ion Kopetki</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
90	<i>Dragoslavele</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
91	<i>Dragoș Vodă</i>	<i>B</i>	<i>200</i>
92	<i>Dumbrava Roșie</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
93	<i>Duzilor</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
94	<i>Ecaterina Teodoroiu</i>	<i>B</i>	<i>200</i>
95	<i>Elena Doamna</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
96	<i>Epureni</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
97	<i>Eroilor</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
98	<i>Eugen Boureanu</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
99	<i>Fabricii</i>	<i>E</i>	<i>60</i>
150	<i>Fdt. Ana Ipătescu</i>	<i>E</i>	<i>60</i>
101	<i>Fdt. Bîrladului</i>	<i>E</i>	<i>60</i>
102	<i>Fdt. Bran</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
103	<i>Fdt. Crivițeni</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
104	<i>Fdt. Cuza Vodă</i>	<i>B</i>	<i>200</i>
105	<i>Fdt. Ecaterina Teodoroiu</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
106	<i>Fdt. Feroviarilor</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
107	<i>Fdt. Furceni</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
108	<i>Fdt. Horia</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
109	<i>Fdt. Independenței</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
110	<i>Fdt. Ion Heliade Rădulescu</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
111	<i>Fdt. Iorgu Iordan</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
112	<i>Fdt. Izvor</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
113	<i>Fdt. Mihai Eminescu</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
114	<i>Fdt. Mihail Kogălniceanu</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
115	<i>Fdt. Militari</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
116	<i>Fdt. Mr. Gheorghe Șonțu</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
117	<i>Fdt. Nicolae Bălcescu</i>	<i>F</i>	<i>40</i>





118	<i>Fdt. Ocheșești</i>	D	100
119	<i>Fdt. Partizanului</i>	D	100
120	<i>Fdt. Plugului</i>	E	60
121	<i>Fdt. Plutonier Stoicescu</i>	D	100
122	<i>Fdt. Podului</i>	C	150
123	<i>Fdt. Stelei</i>	D	100
124	<i>Fdt. Theodor Șerbănescu</i>	D	100
125	<i>Fdt. Unirii</i>	A	250
126	<i>Fdt. Vasile Lupu</i>	E	60
127	<i>Fdt. Vânători</i>	D	100
128	<i>Fdt. Vultureni</i>	D	100
129	<i>Feroviarilor</i>	B	200
140	<i>Florilor</i>	C	150
131	<i>Focșa</i>	C	150
132	<i>Furceni</i>	D	100
133	<i>General Eremia Grigorescu</i>	D	100
134	<i>Galați</i>	A	250
135	<i>Gării</i>	B	200
136	<i>Gârlei</i>	D	100
137	<i>George Apostu</i>	C	150
138	<i>George Coșbuc</i>	A	250
139	<i>George Purcaru</i>	D	100
200	<i>Gheorghe Lazăr</i>	B	200
141	<i>Gheorghe Asachi</i>	C	150
142	<i>Gheorghe Doja</i>	B	200
143	<i>Gheorghe Nicolau</i>	E	60
144	<i>Gheorghe Petrașcu</i>	A	250
145	<i>Gheorghe Șincăi</i>	C	150
146	<i>Ghica Vodă</i>	B	200
147	<i>Gloriei</i>	A	250
148	<i>General Ion Dragalina</i>	B	200
149	<i>General Ion Gheorghe Istrate</i>	C	150
150	<i>General David Praporgescu</i>	D	100
151	<i>Grigore Alexandrescu</i>	D	100
152	<i>Grigore Tăbăcaru</i>	C	150
153	<i>Griviței</i>	A	250
154	<i>Grozești</i>	D	100
155	<i>Horia</i>	C	150
156	<i>Hortensia Papadat Bengescu</i>	A	250
157	<i>Iancu Jianu</i>	B	200
158	<i>Ilie C. Matei</i>	F	40
159	<i>Imașului</i>	F	40
160	<i>Independenței</i>	C	150
161	<i>Ioan Țău</i>	C	150
162	<i>Ion Creangă</i>	A	250
163	<i>Ion Dongorozi</i>	D	100
164	<i>Ion Heliade Rădulescu</i>	C	150





165	Ion Petrovici	A	250
166	Ioniță Hrisanti	A	250
167	Iorgu Iordan	D	100
168	Izvor	D	100
169	Lalelei	F	40
170	Libertății	A	250
171	Liliacului	F	40
172	Linistei	C	150
173	Lt. Dragomir	C	150
174	Maior Genoiu	A	250
175	Malului	F	40
176	Matei Basarab	B	200
177	Mălureni	C	150
178	Mărășești	D	100
179	Mierlei	E	60
250	Mihai Berza	C	150
181	Mihai Eminescu	C	150
182	Mihai Vodă	B	200
183	Mihail Kogălniceanu	B	200
184	Mihail Manoilescu	C	150
185	Milcov	D	100
186	Militari	C	150
187	Miltiade Filipescu	E	60
188	Mircea Eliade	D	100
189	Mircea Vodă	A	250
190	Miron Costin	D	100
191	Mitropolit Andrei Șaguna	A	250
192	Mitropolit Miron Cristea	D	100
193	Movilei	D	100
194	Mr. Andrei	A	250
195	Mr. Gheorghe Șonțu	B	200
196	Muncii	C	150
197	Muncitorului	C	150
198	Mureș	F	40
199	Muzei	D	100
200	Narcis Șonei	D	100
201	Natalia Negru	E	60
202	Negoia Dănilă	E	60
203	Nicolae Bălcescu	E	60
204	Nicolae Iorga	D	100
205	Nicolae Petrașcu	E	60
206	Nicolae Titulescu	D	100
207	Nicorești	B	200
208	Nina Arbore	F	



209	<i>Nucului</i>	<i>F</i>	<i>40</i>
210	<i>Ocheșești</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
211	<i>Odaia</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
212	<i>Odihnei</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
213	<i>Oituz</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
214	<i>Oltului</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
215	<i>Ovid Caledoniu</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
216	<i>Ovidiu Popovici</i>	<i>E</i>	<i>60</i>
217	<i>Pamfil Șeicaru</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
218	<i>Parcului</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
219	<i>Partizanului</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
220	<i>Pasajul Unirii</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
221	<i>Păcii</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
222	<i>Peri</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
223	<i>Petru Rareș</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
224	<i>Pieții</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
225	<i>Plevnei</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
226	<i>Plt. Bogdan</i>	<i>B</i>	<i>200</i>
227	<i>Plt. Stoicescu</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
228	<i>Plugului</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
229	<i>Popa Șapcă</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
240	<i>Primăverii</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
231	<i>Prundului</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
232	<i>Prunului</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
233	<i>Rateș</i>	<i>F</i>	<i>40</i>
234	<i>Regele Ferdinand I</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
235	<i>Regina Elisabeta</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
236	<i>Regina Maria</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
237	<i>Republicii</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
238	<i>Rodnei</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
239	<i>Roșiori</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
240	<i>Rovine</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
241	<i>Serg. Serea</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
242	<i>Serg. Vasile Mohor</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
243	<i>Sfinții Voievozi</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
244	<i>Sg. Ștefan Puțanu</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
245	<i>Sg. Ion Cazan</i>	<i>F</i>	<i>40</i>
246	<i>Simion Bărnuțiu</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
247	<i>Siretului</i>	<i>B</i>	<i>200</i>
248	<i>Slăt. Nicolae Petică</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
249	<i>Smaranda Brăescu</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
250	<i>Soarelui</i>	<i>E</i>	<i>60</i>



251	<i>Someș</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
252	<i>Speranței</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
253	<i>Stejarului</i>	<i>E</i>	<i>60</i>
254	<i>Stelei</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
255	<i>Ștefan cel Mare</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
256	<i>Ștefan Corodeanu</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
257	<i>Ștefan Octavian Iosif</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
258	<i>Ștefan Petică</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
259	<i>Ștefan Zeletin</i>	<i>E</i>	<i>60</i>
2100	<i>Tecucel</i>	<i>B</i>	<i>200</i>
261	<i>Tecuciul Nou</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
262	<i>Theodor Șerbănescu</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
263	<i>Tineretului</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
264	<i>Tractoriștilor</i>	<i>E</i>	<i>60</i>
265	<i>Traian</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
266	<i>Transilvaniei</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
267	<i>Trec. Vasile Lupu</i>	<i>E</i>	<i>60</i>
268	<i>Trec. Iorgu Iordan</i>	<i>E</i>	<i>60</i>
269	<i>Trec. Bran</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
270	<i>Tudor Pamfile</i>	<i>B</i>	<i>200</i>
271	<i>Tudor Vladimirescu</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
272	<i>Unirii</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
273	<i>Vasile Alecsandri</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
274	<i>Vasile Conta</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
275	<i>Vasile Lupu</i>	<i>E</i>	<i>60</i>
276	<i>Vasile Pârvan</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
277	<i>Văleni</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
278	<i>Vânători</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
279	<i>Victoriei</i>	<i>A</i>	<i>250</i>
280	<i>Vidin</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
281	<i>Viei</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
282	<i>Vigilenței</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
283	<i>Vintilă Dongoroz</i>	<i>E</i>	<i>60</i>
284	<i>Vlad Țepeș</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
285	<i>Voinței</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
286	<i>Vornicului</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
287	<i>Vrancei</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
288	<i>Vultureni</i>	<i>D</i>	<i>100</i>
289	<i>Zimbrului</i>	<i>C</i>	<i>150</i>
290	<i>Zorilor</i>	<i>D</i>	<i>100</i>



**JUDEȚUL GALAȚI**  
**CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI TECUCI**

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

NR. CRT.	LOCALITATEA	TEREN CURȚI CONSTRUCȚII	ALTE CATEGORII
		Lei/mp	Lei/mp
1	BRAHĂȘEȘTI	35	30
2	BUCIUMENI	30	25
3	CERȚEȘTI	25	15
4	COROD	45	30
5	COSMEȘTI	45	30
6	CUDALBI	45	30
7	DRĂGĂNEȘTI	45	30
8	GHIDIGENI	35	25
9	GOHOR	35	25
10	MATCA	55	35
11	MOVILENI	35	25
12	MUNTENI	40	30
13	NEGRILEȘTI	35	25
14	NICOREȘTI	35	25
15	POIANA	35	25
16	PRIPONEȘTI	25	15
17	ȚEPU	35	25
18	VALEA MĂRULUI	35	25
SATE COMPONENTE		60% DIN VALOAREA 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 AMPLASAT.	







JUDEȚUL GALAȚI  
 CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI TECUCI

TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ  
 ALE TERENURILOR SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚILOR

NR. CRT.	LOCALITATEA	TEREN ARABIL	ALTE CATEGORII PLANTAȚII		VIE
		Lei/Ha	PĂȘUNE	LIVEZI	PĂDURE
		Lei/Ha	Lei/Ha		Lei/Ha
0	MUNICIPIUL TECUCI	28.000	22.400		28.000
1	BRĂHĂȘEȘTI	18.000	14.400		14.400
2	BUCIUMENI	18.000	14.400		14.400
3	CERȚEȘTI	16.000	12.800		12.800
4	COROD	24.000	19.200		19.200
5	COSMEȘTI	24.000	19.200		19.200
6	CUDALBI	24.000	19.200		19.200
7	DRĂGĂNEȘTI	24.000	19.200		19.200
8	GHIDIGENI	18.000	14.400		14.400
9	GOHOR	18.000	14.400		14.400
10	MATCA	24.000	19.200		19.200
11	MOVILENI	18.000	14.400		14.400
12	MUNTENI	24.000	19.200		19.200
13	NEGRILEȘTI	18.000	14.400		14.400
14	NICOREȘTI	20.000	16.000		25.000
15	POIANA	18.000	14.400		22.000
16	PRIPONEȘTI	16.000	12.800		12.800
17	ȚEPU	20.000	16.000		16.000
18	VALEA MĂRULUI	22.000	17.600		17.600
VALOARE LUCIU DE APĂ		= VALOAREA TERENULUI ALTE CATEGORII PLANTAȚII 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 ALTE CATEGORII PLANTAȚII 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 FUNCIOARĂ, 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, sochurile 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  $\pm 0,00$  a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților*

*În aria construită nu intră :*

- 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 logiilor 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 interioari 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 logiilor;
- 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 –  $A_u$  : Aria desfășurată mai puțin aria pereților.

Aria utilă a apartament –  $A_{u.ap.} =$  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 –  $A_{l.ap.} =$  Suma ariilor destinate pentru locuit (camera de zi, dormitoarele). Aria locuibilă nu este considerată arie locativă.

Aria desfășurată –  $A_d =$  Suma ariilor tuturor nivelurilor  $A_{d\sum} = A_{niv}$

Aria desfășurată construită (la locuințe) –  $A_{dc} = A_d -$  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 ajutoare 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 gările și căile 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*

### ***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***

*Pădurile, terenurile destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultura, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor, precum și terenurile neproductive, incluse în amenajamentele silvice, în condițiile legii, constituie, indiferent de natura dreptului de proprietate, fondul forestier National.*

*Sunt considerate păduri, în sensul Codului silvic și sunt cuprinse în fondul forestier National, terenurile acoperite cu vegetație forestiera cu o suprafața mai mare de 0,25 hectare.*

*Terenurile din fondul forestier National destinate împăduririi și cele care servesc nevoilor de cultura, producție ori administrație silvică sunt:*

*a) terenurile în curs de regenerare, terenurile degradate și poienile stabilite, prin amenajamentele silvice, să fie împădurite;*

*b) pepinierele, solariile, plantajele, culturile de răchita și cele cu arbuști fructiferi;*



- c) terenurile destinate asigurării hranei vânatului și animalelor din dotarea unităților silvice;
- d) terenurile date în folosința temporară personalului silvic;
- e) terenurile ocupate de construcții și cele aferente acestora, drumuri și cai ferate forestiere, fazanerii, păstrăvarii, crescătorii de animale, dotări tehnice specifice sectorului forestier.

## **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 înlocuire clădiri industriale comerciale si agricole - constructii speciale" – Editura IROVAL București
11. "Costuri de reconstrucție - costuri de înlocuire 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. Cataloagele 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 vânzarea de locuințe si spatii cu alta destinație construite din fondurile statului si din fondurile unitarilor economice sau bugetare de stat.



