

TECUCI

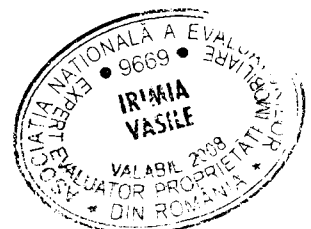
# STUDIU DE EVALUARE

DENUMIRE LUCRARE : **PRETURI INFORMATIVE  
DE VANZARE – CUMPARARE A CLADIRILOR ,  
APARTAMENTELOR SI TERENURILOR , pentru  
municipiul Tecuci si localitatile arondate Judecatoriei  
Tecuci**

2009

**BENEFICIAR : CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALATI**

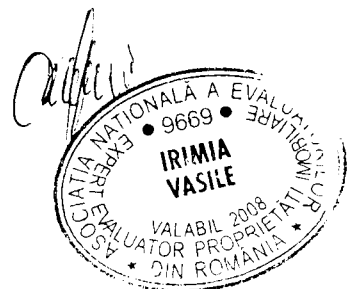
**NTOCMIT : P.F. Irimia Vasile**



## CUPRINS

1. INTRODUCERE
2. PREZENTAREA METODELOR DE EVALUARE UTILIZATE
  - 2.1. APARTAMENTE SITUATE IN MEDIUL URBAN
  - 2.2. LOCUINTE SITUATE IN MEDIUL URBAN
  - 2.3. TERENURI INTRAVILANE SITUATE IN MEDIUL URBAN
  - 2.4. TERENURI EXTRAVILANE SITUATE IN MEDIUL URBAN
  - 2.5. APARTAMENTE SITUATE IN MEDIUL RURAL
  - 2.6. LOCUINTE SITUATE IN MEDIUL RURAL
  - 2.7. TERENURI INTRAVILANE SITUATE IN MEDIUL RURAL
  - 2.8. TERENURI EXTRAVILANE SITUATE IN MEDIUL RURAL
3. TABELE SINTEZA CU PRETURI
4. NOTE CU PARTICULARITATI

Expert tehnic ANEVAR nr. Legitimatie 9669  
Ing. Irimia Vasile



## 1. INTRODUCERE

In conformitate cu cerinta si obiectivele fixate de Camera Notarilor Publici cu privire la stabilirea unor preturi orientative de cumparare si vanzare a apartamentelor situate in blocuri si locuinte individuale din municipiul Tecuci si zonelor aflate sub jurisdicia Judecatoriei Tecuci , si a terenurilor intravilane si extravilane , s-a intocmit prezenta lucrare.

Pentru stabilirea valorilor s-au luat in considerare rezultatele obtinute din evaluarile prezentate succint in subcapitolele corespunzatoare , prin aplicarea unor metode adecvate si apoi sintetizate in tabele cu preturi.

Lucrarea a fost intocmita pentru respectarea dispozitiilor legii nr.571/2003, privind Codul Fiscal si a Ordinului Ministerului Justitiei nr. 943/C/1.07.2005.

Metodologia de evaluare si de intocmire a fost una simpla , prin prelucrarea selectiva a bazei de date personale , a bazei de date oferite de publicatiile de specialitate si a investigarii tranzactiilor efective , incheiate si pe baza de date ale Corpului Expertilor Tehnici din Romania , publicate in Buletinele informative „ Expertiza Tehnica ” aparute in perioada anilor 2001- 2007.



Pentru terenuri , adevaratul pret este cel de piata , care poate sa difere functie de interese private sau sociale .

Lucrarea constituie un instrument de lucru pentru birourile notariale in exclusivitate.

Metodologiile de evaluare utilizate pe baza de date , implica o informare corecta si detaliata asupra tuturor elementelor de baza ale bunurilor evaluate ( suprafata , zona , amplasament , valoarea imbunatatirilor , nivel la care se afla locuinta ) care se gasesc in baza de date.

**Metode de evaluare utilizate:**

- **Metoda comparatiei directe** – se bazeaza pe compararea a doua sau mai multe obiective in functie de datele reale si cat mai recente , inregistrate in baza de date.
- **Metoda proportiei** – se bazeaza pe constatarea ca exista un raport relativ constant intre valoarea constructiei si a terenului pe care aceasta este amplasata
- **Metoda costului de inlocuire net** – stabileste pretul de realizare a unei constructii similare , din care se scade uzura .
- **Metoda parcelarii** – se utilizeaza pentru evaluarea terenurilor intravilane din mediul urban.

Criteriile pe baza carora s-au facut corectii , sunt functie de amplasarea in zona – macrozonarea – zonarea propusa de Consiliile locale , amplasarea in cadrul zonei – microzonare – impartirea pe cartiere si strazi , suprafata utila in cadrul locuintelor si cladirilor sau cea reala in cazul terenurilor , dotarile tehnico edilitare in cazul caselor si a terenurilor , accesul la strada numai in cazul caselor si terenurilor , accesul la mijloacele de transport , dotari socio – culturale in apropiere locuintelor.

Avand in vedere faptul ca tranzactiile privind apartamentele , sunt frecvente s-a aplicat o diferentiere care sa acopere intreaga gama de tipuri si variante de amplasare a apartamentului in cadrul cladirii, functie de :



- tipul de functional ( decomandat – nedecomandat )
- numarul de camere
- nivelul la care este situat apartamentul
- numarul de niveluri al blocului in care este situat apartamentul
- dotari suplimentare
- imbunatatiri aduse

Pentru evaluarea terenurilor din mediul rural, existind o baza de date mai mica , am aplicat metodologia publicata in Buletinul documentar „ Expertiza Tehnica „, numarul 46/1998.

Pentru terenurile agricole , pretul se stabileste de regula pe piata financiara in functie de cerere si oferta , de puterea de cumparare a cetatenilor , de interesele partilor , pretul fiind un rezultat al negocierilor in care categoria de folosinta a terenurilor si fertilitatea sunt doar criterii aleatorii si nu argumente.

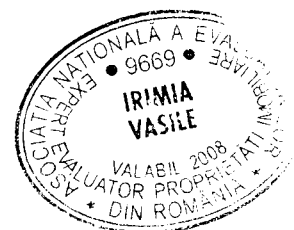
Preturile orientative stabilite au la baza operatiunea de bonitare a terenurilor prin care s-a facut aprecierea calitatii solului, in scopul stabilirii nivelului de fertilitate.

Aprecierea economica s-a facut luind ca baza productia si venitul net la hectar obtinut la cultura griului , cheltuielile pentru infiintarea si intretinerea culturii apreciindu-se la aproximativ 53% din valoarea productiei de pe un hectar. Pentru terenuri cu plantatii verticale si pomicole s-au apreciat costurile de infiintare a plantatiei actualizate la zi , care se impart la minimul de ani prevazuti pentru exploatarea plantatiei la care se adauga valoarea terenului agricol.

Pentru o exprimare cat mai apropiata de realitate a valorilor , au stat la baza urmatoarele concepte :

A. – Definirea pietii pentru care s-au examinat urmatoorii factori :

- tipul proprietatii
- gradul de ocupare
- calitatea constructiei
- designul



- aria pietei definita geografic
- proprietati echivalente
- proprietati complementare

In concluzie , pentru acest concept segmentul de piata cuprinde proprietati competitive si complementare.

**B. – Cererea pentru care sunt importanti urmasorii factori :**

- 1) pentru piata locuintelor
  - populatia din aria pietii
  - veniturile si salariile
  - tipologia locurilor de munca
  - consideratii financiare
  - modul de utilizare al terenurilor
  - structura taxelor locale
  - disponibilitatea facilitatilor de sprijin si serviciile comunale
- 2) pentru spatii comerciale
  - populatia in zona comerciala
  - venituri pe cap de locuitor
  - procentul din venitul familiei cheltuit pentru cumparaturi
  - rata vanzarilor in zona comerciala
  - volumul minim de vanzari
  - factori care afecteaza atractivitatea centrului comercial

**C. – Oferta – se refera la disponibilitatea produsului imobiliar**

Pentru a analiza oferta , este necesar sa se treaca in revista inventarul de proprietati competitive si sa se acorde atentie proiectelor si propunerilor care ar putea sa se materializeze.

Pentru a analiza oferta , se studiaza urmasorii factori :

- calitatea si cantitatea concurentei disponibile
- volumul constructiilor noi
- costurile de constructie
- proprietati oferite in mod curent ( vechi , noi )
- gradul de ocupare
- cauzele si numarul de proprietati vacante



- transformarea pentru utilizarea alternativa
- conditii economice
- disponibilitatea creditelor pentru constructii
- impactul normativelor de constructii

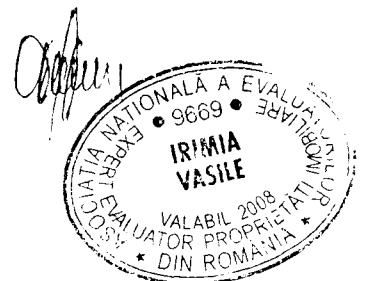
**D. – Echilibrul pietei**

**Pe termen scurt , oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere . Daca cerera este mare , preturile si chiriile vor incepe sa creascainainte ca sa inceapa o noua constructie.**

**O piata activa este o piata caracterizata prin cerere in crestere si se numeste o piata a vanzatorului. O piata in scadere , se caracterizeaza prin scaderea cererii si o scadere a preturilor , si se numeste o piata a cumparatorului.**

**Activitatea pietei imobiliare este ciclica , caracterizata prin perioade de expansiune , restringere si epuizare.**

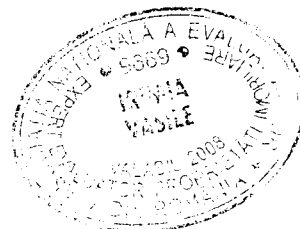
**Expert tehnic ANEVAR nr. Legitimatie 9669  
Ing. Irimia Vasile**



## VALORILE MINIMALE ALE APARTAMENTELOR DIN MUNICIPIUL TECUCI

Preturi informative la vanzare – cumparare  
Valori in lei

NR. Crt.	ZONA AMPLASAMENT	Apart.1 Camera	Apart.2 camere	Apart.3 camere	Apart.4 camere
1	Blocuri stil vila, Z, V, L ( str. A. Saguna, str V. Alecsandri	0	75.000	100.000	115.000
2	Bloc T.4.A. Str.Transilvaniei	45.000	75.000	80.000	100.000
3	Blocuri amplasate intre unitatea militara si Hotel Turist : str.Gh. Petrascu, V. Alecsandri si str. Ecaterina Teodoriu ( cu exceptia blocurilor de la pct. 10)	45.000	70.000	80.000	90.000
4	Blocuri amplasate intre unitatea militara ( Jandarmerie ) si Gara de Nord ( str.Gh. Petrascu si str. Nicoresti	30.000	60.000	70.000	80.000
5	Blocuri amplasate in zona CEC, PECO- inclusiv blocurile turn din zona Liceului Agricol ( str. 1 Decembrie 1918 )	30.000	60.000	70.000	75.000
6	Blocuri amplasate in zona industriala ( de la S.C. CANGUR MON SRL pana la S.C. CIT S.A.	30.000	60.000	70.000	75.000
7	Blocuri amplasate pe str. C. Racovita , inclusiv coltul cu str. V. Alecsandri si parte din str. 1 Decembrie 1918 ( BCR- Casa de Cultura ) si str. Ion Petrovici	20.000	60.000	65.000	70.000
8	Complex blocuri Aleea Strandului , str.Transilvaniei	20.000	35.000	40.000	45.000
9	Blocurile I, Co, D1, situate in zona str.Gh. Petrascu si bloc MAN str. 1 Decembrie 1918	20.000	30.000	35.000	40.000
10	Blocuri confort scazut H, L, S, T, U, W, K- situate in zona de la pct.3	15.000	25.000	30.000	40.000
11	Camine de nefamilisti din zona industriala .	8.000			
12	Camine de nefamilisti din zona „S.C. VITIMAS S.A.	6.000			

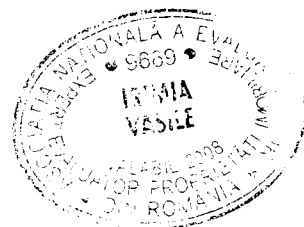




**Precizari:**

1. Pentru apartamentele situate la ultimul nivel al blocului ( cu exceptia blocurilor de la pct.1 ) valoarea se reduce cu 20%.
2. Pentru apartamentele cu imbunatatiri : centrala termica , aer conditionat , geamuri termopan , finisaje si obiecte sanitare deosebite , valoarea din tabel se poate majora cu pana la 15 % .
3. Pentru apartamente situate in blocuri cu o vechime mai mare de 30 de ani se reduce valoarea cu 15 %
4. Pentru apartamente situate la parter pe strazile cu activitate comerciala (str. Gh. Petrascu , str. 1 Decembrie 1918 ) preturile se majoreaza cu 10%

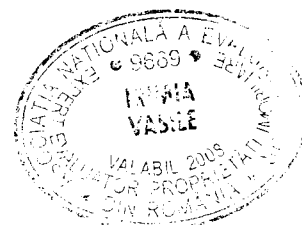
*M...*



**PRETURI INFORMATIVE  
VALOAREA DE CIRCULATIE A TERENULUI INTRAVILAN  
DIN LOCALITATILE ARONDATE JUDECATORIEI TECUCI**

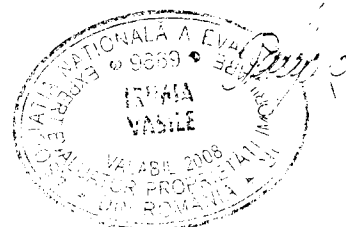
-lei / mp.-

Nr. Crt.	Teritoriul administrativ	lei / mp.
1	<p><b>MUN. TECUCI</b></p> <p>1.Zona centrala 0– str. 1 Decembrie 1918 intre Policlinica si magazinul Plus , cu toate strazile ce pornesc din aceasta</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-str. Gh. Petrascu pana la restaurantul Cina</li> <li>-str. E. Doamna pana la intersectia Profiriu</li> <li>-str. Galati</li> <li>-str. Transilvaniei</li> <li>-str. C.Racovita</li> <li>-str. Mr. Andrei</li> <li>-str. Cpt. Vlad</li> <li>-str. Alecu Russo</li> <li>-str. Ion Creanga</li> <li>-str. 13 Septembrie</li> <li>-str. Ion Petrovici</li> <li>-str. Stefan cel Mare, intre piata centrala si intersectia cu str. Alecu Russo</li> <li>-str. Unirii</li> <li>-zona Piata centrala ( str.Gloriei, str. Pietei, str. Mures )</li> <li>-Bld. Victoriei</li> </ul>	150
	<p>2.Zona mediana I- str. 1 Decembrie 1918, intre restaurantul Ocaua lui Cuza- Policlinica si magazinul Plus – statia de epurare a orasului</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-str. Cuza Voda cu strazile ce pornesc din aceasta</li> <li>-str. Gh. Petrascu de la restaurantul Cina pana la Gara de Nord</li> <li>-str. E. Teodoroiu</li> <li>-str. Nicoresti</li> <li>-str. V. Alecsandri</li> <li>-str. Libertatii</li> <li>-str. E. Doamna de la intersectia Profiriu pana la podul C.F.R.</li> <li>-str. M. Kogalniceanu si strazile ce pornesc din aceasta ( Ghica Voda, Garii , Ion Creanga etc. )</li> <li>-str. Stefan cel Mare intre piata centrala si str. D. Hirlescu</li> <li>-str. Bran, str. 11 Iunie , str. C.Negri, str. C.Hogas</li> </ul>	90



		3.Zona II – str. Tecuciul Nou si strazile asfaltate ce pornesc din aceasta -str. E. Doamna de la podul C.F.R.si strazile asfaltate ce pornesc din aceasta -Cartier Gara de Sud -Cartier zona industriala -Cartier Gara de Nord	60
		4.Zona III -cartier Satu Nou -cartier N. Balcescu -cartier Criviteni	20
		5.Zona IV -cartier Cernicari	10
2	BRAHASESTI		10
3	BUCIUMENI		7
4	CERTESTI		5
5	COROD		15
6	COSMESTI		15
7	CUDALBI		10
8	DRAGANESTI		10
9	GHIDIGENI		10
10	GOHOR		7
11	MATCA		15
12	MOVILENI		7
13	MUNTENI		12
14	NEGRILESTI		10
15	NICORESTI		10
16	POIANA		10
17	PRIPONESTI		5
18	TEPU		8
19	VALEA MARULUI		10

1. Pentru terenuri situate in zone periferice ale localitatii si pentru cele din satele componente, pretul se reduce cu 20%.
2. Pentru terenuri fara constructii ( parcela in totalitatea ei, fara delimitare pe destinatii), pretul se reduce cu 50%
3. Reducerile de mai sus nu se pot aplica concomitent.

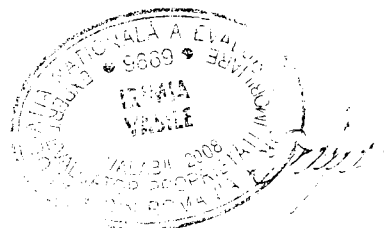


**PRETURI INFORMATIVE**  
**VALOAREA DE CIRCULATIE A LOCUINTELOR INDIVIDUALE**  
**DIN LOCALITATILE ARONDATE JUDECATORIEI TECUCI**

-lei / mp. arie desfasurata ( A.d. )-

Nr. Crt.	Teritoriul administrativ		Constructii-parter	
			Paianta, chirpici	Zidarie caramida ,inlocuitori
1	TECUCI	zona centrala	300	550
		zona 1	250	400
		zona 2	250	350
		zona 3	150	200
		zona 4	100	200
2	BRAHASESTI		100	150
3	BUCIUMENI		80	120
4	CERTESTI		60	120
5	COROD		150	300
6	COSMESTI		120	300
7	CUDALBI		100	280
8	DRAGANESTI		150	280
9	GHIDIGENI		100	150
10	GOHOR		80	120
11	MATCA		150	300
12	MOVILENI		100	160
13	MUNTENI		120	200
14	NEGRILESTI		100	120
15	NICORESTI		100	180
16	POIANA		70	180
17	PRIPONESTI		70	170
18	TEPU		90	220
19	VALEA MARULUI		100	180

1. Pentru anexele gospodaresti pretul este de 1/3 din pretul constructiei ( lei / mp)
2. Pentru constructii cu P + 1E , pretul stabilit se aplica la aria desfasurata.
3. Pentru locuintele cu o vechime mai mare de 20 de ani , pretul se reduce cu 25%
4. Pentru locuintele situate in zonele periferice ale localitatii si pentru cele din satele componente, pretul se reduce cu 10%.
5. Pentru apartamentele situate in blocuri din mediul rural, se aplica valorile de la constructii din zidarie caramida , inlocuitori ( lei / mp suprafata utila).

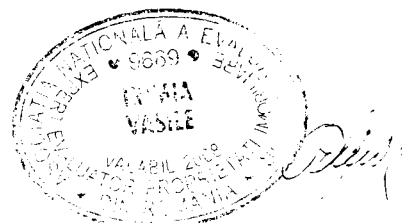


**PRETURI INFORMATIVE**  
**VALOAREA DE CIRCULATIE A TERENULUI DIN EXTRAVILANUL**  
**LOCALITATILOR ARONDATE JUDECATORIEI**  
**TECUCI**

-lei / hectar-

Nr. Crt.	Teritoriul administrativ	Teren Arabil	Pasune	Vie Livada	Padure Livada
1	TECUCI	3.500	2.100	4.500	6.000
2	BRAHASESTI	1.900	1.200	2.500	3.500
3	BUCIUMENI	1.700	1.000	2.500	2.900
4	CERTESTI	900	400	700	1.800
5	COROD	2.100	1.500	2.100	3.100
6	COSMESTI	2.100	1.500	2.100	3.100
7	CUDALBI	1.900	1.500	2.100	3.000
8	DRAGANESTI	2.100	1.500	2.500	3.000
9	GHIDIGENI	1.500	1.200	1.200	2.100
10	GOHOR	900	400	600	1.800
11	MATCA	2.500	1.500	2.000	3.000
12	MOVILENI	1.200	1.000	1.200	1.900
13	MUNTENI	2.100	1.500	2.500	4.000
14	NEGRILESTI	1.500	1.000	2.000	2.900
15	NICORESTI	2.000	1.000	3.000	3.000
16	POIANA	1.500	1.000	2.500	3.000
17	PRIPONESTI	900	500	900	1.800
18	TEPU	1.200	800	1.200	2.100
19	VALEA MARULUI	900	500	800	1.800

1. Pentru terenuri situate in zone cu posibilitati de irigare , pretul terenului se majoreaza cu 10%
2. Pentru terenuri neproductive ( zone cu eroziuni , viroage , vai ale torentilor ) pretul se reduce cu 20 %



## VALORI MINIMALE ALE GARAJELOR SI A MODULELOR DE GARAJE TIP BUZAU

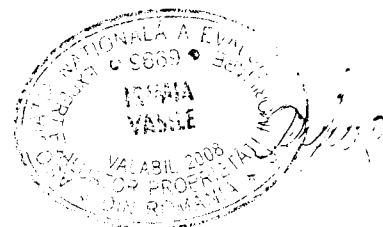
Preturi informative la vanzare – cumparare – in municipiul Tecuci

### GARAJE:

**Zona I si II** - din zidarie = 6.000 lei  
- metalice = 3.500 lei

**Zona III** - din zidarie = 5.000 lei  
- metalice = 3.000 lei

MODULE TIP BUZAU : indiferent de zona = 3.000 lei



**INCADRAREA GARSONIERELOR SI A APARTAMENTELOR IN  
LIMITELE DE CONFORT CONFORM D.L. Nr. 61 / 1990  
IN FUNCTIE DE SUPRAFATA UTILA A ACESTORA**

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

1. Pentru apartamentele incadrate la confort sporit, in functie de criteriile de amplasament prezentate, se pot majora valorile din tabel cu pana la 10 %.
2. Pentru apartamentele cu suprafete utile mai mici , grupuri sanitare comune , valorile precizate in tabel se pot reduce cu 10 %



**VALORILE MINIMALE ALE SPATIILOR COMERCIALE SITUATE  
LA PARTER DE BLOC DE LOCUINTE MUNICIPIUL TECUCI**

**Preturi informative la vanzare – cumparare**

Nr. Crt.	ZONA AMPLASAMENT	LEI/MP
1	ZONA CENTRALA	350
2	ZONA MEDIANA	300
3	ZONA PERIFERICA	250

**VALORILE MINIMALE ALE SPATIILOR COMERCIALE SITUATE  
IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE**

**Preturi informative la vanzare – cumparare**

**Valoare in lei / mp**

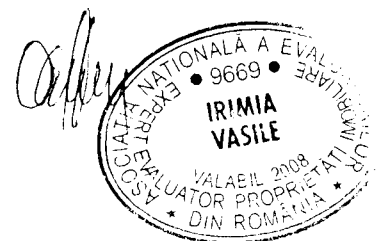
**A. Constructii cu pereti din zidarie caramida**

Nr. Crt.	ZONA AMPLASAMENT	LEI/ MP
1	ZONA CENTRALA	400
2	ZONA MEDIANA	250
3	ZONA PERIFERICA	200

**B. Constructii cu structura din aluminiu, invelitoare tabla si  
geam termopan.**

Nr. Crt.	ZONA AMPLASAMENT	LEI/ MP
1	ZONA CENTRALA	300
2	ZONA MEDIANA	200
3	ZONA PERIFERICA	150

**Expert tehnic ANEVAR nr. Legitimatie 9669  
Ing. Irimia Vasile**





**C. Constructii cu structura metalica, pereti din tabla, invelitoare din tabla ( chiosc)**

Nr. Crt.	ZONA AMPLASAMENT	LEI/ MP
1	ZONA CENTRALA	150
2	ZONA MEDIANA	100
3	ZONA PERIFERICA	80

**HALE INDUSTRIALE**

**Preturi informative la vanzare – cumparare**

**A. Constructii cu structura din beton armat**

Nr. Crt.	ZONA AMPLASAMENT	LEI/MP
1	ZONA CENTRALA	180
2	ZONA MEDIANA	150
3	ZONA PERIFERICA	135

**B. Constructii cu structura metalica**

Nr. Crt.	ZONA AMPLASAMENT	LEI/MP
1	ZONA CENTRALA	195
2	ZONA MEDIANA	165
3	ZONA PERIFERICA	150

**Expert tehnic ANEVAR nr. Legitimatie 9669  
Ing. Irimia Vasile**

