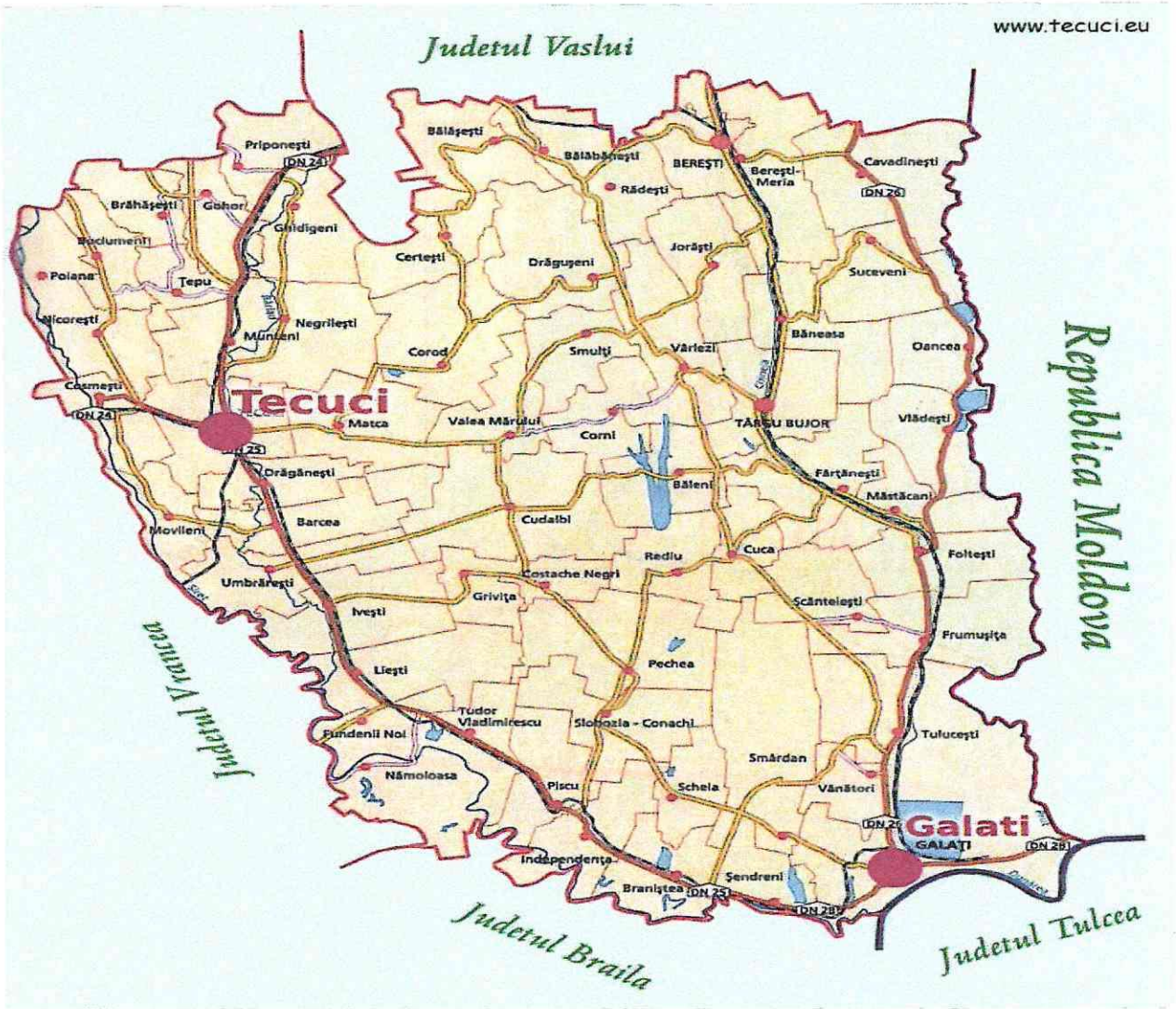
Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2023
expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811-9785

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

STUDIU DE PIAȚĂ

GHID PRIVIND STABILIREA VALORILOR DE CIRCULAȚIE ORIENTATIVE MINIME ALE IMOBILELOR SITUATE ÎN LOCALITĂȚILE CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI TECUCI, JUDEȚUL GALAȚI PENTRU ANUL 2026

Beneficiar: *CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALAȚI*



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: vasileirimia58@yahoo.com

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 08.01.2026.

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 si 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 08-25 Ianuarie 2026.

Perioada de referință pentru care sunt valabile toate calculele, analizele și estimările efectuate sunt valabile pentru anul 2026 din data de 01.03.2026.

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.

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: vasileirimia58@yahoo.com

DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prin prezenta declarație de conformitate se confirmă că:

Prezentarea faptelor din studiul de piață sunt corecte, analizate și reflectă realitatea și pertinența 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 efectuata in conformitate cu cap. 9, art.111, punctul (**5**) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal (**"Camerele Notarilor Publici actualizează cel puțino 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 conformitatecu cerințele din Standardele de evaluare bunuri ANEVAR 2025** 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. 01/08.01.2026**, 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 na am accesat.

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 13440/2023
expert tehnic judiciar cu autorizaţia nr. 3811-9785

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

RAPORT DE EVALUARE

SINTEZĂ

1. Client (Beneficiar)	***Camera Notarilor Publici Galaţi***
2. Executant	***Evaluator*** *ing. IRIMIA VASILE*
3. Proprietăţi evaluate	*Fondul imobiliar (terenuri şi construcţii) din localitatea Tecuci şi localităţile din Circumscripţia Judecătoriei Tecuci, judeţul Galaţi;*
4. Scopul evaluării	*Estimarea valorii de piaţă a proprietăţilor imobiliare mai sus amintite, pentru uzul beneficiarului, la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacţiile imobiliare, în conformitate cu Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările ulterioare;*
5. Definiţia valorii estimate	***Valoarea de piaţă*** *– "suma estimată pentru care o proprietate imobiliară ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător decis şi un cumpărător hotărât, într-o tranzacţie cu preţ determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângeri" (Standarde Internaţionale de Evaluare);*
6. Perioada inspecţiei	*08.01.2026 - 28.01.2026;*
7. Data raportului de evaluare	*16.02.2026;*
8. Rezultatul evaluării	*Opinia evaluatorului este exprimată în Tabelele anexate. Valorile sunt aferente imobilelor din municipiul Tecuci şi localităţile din circumscripţia Judecătoriei Tecuci.*

16.02.2026

ing. Irimia Vasile
Evaluator Proprietăţi Imobiliare
Membru ANEVAR,
Nr. legitimaţie 13440

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: vasileirimia58@yahoo.com

1. DATE GENERALE

- **Client (Beneficiar):** ***Camera Notarilor Publici Galați;***
- **Proprietăți evaluate:** *fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitatea Tecuci și localitățile din Circumscripția Judecătoriei Tecuci;*
- **Scopul evaluării:** Studiul de piață cuprinde valori/prețuri de pe piața imobiliară a Municipiului Tecuci și a localităților Circumscripției Judecătoriei 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/utilizatorul:** 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), **ofertele** (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/oferteîn 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 între cumpărători 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.

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: vasileirimia58@yahoo.com

- **Standarde Internaţionale de Evaluare aplicate:**
  - Standardul Internaţional de Evaluare – IVS 1: Valoarea de piaţă – bază de evaluare;
  - Standardul Internaţional de Practică în Evaluare – GN 13: Evaluarea globală pentru impozitarea proprietăţii.

- **Definiţia tipului de valoare estimat**: La data efectuării studiului de piaţă tipul valorii este specificat în mod distinct cu noţiunea de "Valorile orientative minime de circulaţie ale" ale construcţiilor şi terenurilor.
  În concordanţă cu scopul studiului de piaţă dispus de către beneficiar, conform cu Standardul de Evaluare bunuri ANEVAR 2025 şi literatura de specialitate a CET Romania (Corpul Experţilor Tehnici), tipul de valoare cel mai apropiat de "VALOAREA DE CIRCULAŢIE ORIENTATIVĂ" (care nu se regăseşte în standardele ANEVAR)

- **Perioada inspecţiei:** 08.01-25.01.2026;

- **Data raportului de evaluare:** 16.02.2026;

- **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 condiţiile pieţei imobiliare nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare.

- **Valabilitatea rezultatelor studiului de piaţă:** pentru anul 2026, începând cu data de 01.02.2026 conform precizărilor din Codul Fiscal, în condiţiile în care piaţa imobiliară nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piaţă.

2. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

- Prezentul studiu de piaţă a fost elaborat în următoarele ipoteze şi ipoteze speciale :
- Prezentul studiu de piaţă este întocmit în baza Contractului de prestări servicii nr.01 din 08.01.2026 încheiat cu beneficiarul CNP Galaţi;
- Studiul de piaţă s-a efectuat în baza documentelor furnizate de către beneficiarul lucrării, acestea au fost presupuse a fi autentice, evaluatorul şi expertul nu-şi asumă nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice a construcţiilor şi terenurilor evaluate
- Informaţiile solicitate şi luate în considerare de către evaluator şi expert sunt considerate a fi autentice, fără ca acestea să ofere o garanţie asupra preciziei lor ;
- evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii, ce au fost evidenţiate în studiul de piaţă, de la surse considerate credibile fără a-şi asuma nici o responsabilitate în privinţa corectitudinii lor;
- Se presupune că imobilele sunt în concordanţă cu toate reglementările locale şi republicane privind mediul înconjurător, reglementările şi restricţiile urbanistice cu excepţia neconcordanţelor ce ar fi expuse în prezentul contract ;
- Nu se deţin informaţii cu privire la existenţa unor materiale periculoase în cadrul construcţiilor. Evaluatorul nu are calitatea, calificarea şi nici o obligaţie de a depista astfel de substanţe;
- Previziunile sau estimările conţinute în studiul de piaţă s-au făcut în condiţiile actuale ale pieţii construcţiilor şi terenurilor de la sfârşitul anului 2025 cu valabilitate pentru anul 2026;
- Studiul de piaţă s-a efectuat in condiţiile unor valori de circulaţie orientative minime, exprimate în Lei;
- Evaluatorul, prin natura contractului, poate fi solicitat să ofere consultanţă ulterioară în perioada de implementare, maxim trei luni de la data predării – preluării lucrării pentru a se înlătura

IRIMIA VASILE
Legitim... 13440
Valabil 2026
Specializarea: EVI
ANEVAR

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

eventualele imperfecţiuni constatate în conţinutul expertizei, materializate în: omisiuni, erori de calcul sau transcriere, încadrarea greşită a unor termeni şi localităţi;

- 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 pretenţie asupra modului de utilizare şi valorificare ale acestuia de către beneficiar.
- Acest studiu al pieței este confidenţial atât pentru client cât şi pentru evaluator şi este valabil numai pentru scopul menţionat în cadrul capitolului I.
  Evaluatorul nu-şi 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 şi administrare competentă şi reprezintă CMBU la data întocmirii studiului de piață (acest lucru reprezintă o abatere de la standardele ANEVAR).
- Previziunile, proiecţiile şi estimările conţinute aici se bazează pe condiţiile curente de pe piaţă, pe factorii cererii şi ai ofertei anticipate pe termen scurt şi pe o economie într-o perioadă în uşoară stagnare datorita pandemiei COVID-19. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condiţiilor 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 Studiu 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 2025, 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 şi absenţei multor informaţii statistice (dintre care cele mai legate de volumul total al pieţei imobiliare şi evoluţia preţurilor reale de tranzacţionare), pe parcursul lucrării sunt folosite estimări, calcule proprii şi 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: zonarea, 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 2026 reprezintă evaluarea sistematică a unor grupe de bunuri utilizând proceduri specifice fără a fi necesara inspecția bunurilor imobiliare respective.

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: vasileirimia58@yahoo.com

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 scrisa (publicații de specialitate), firme de construcții cu experiență, de la primăriile localităților administrativ teritoriale componente ale circumscripției Judecătoriei Tecuci și documentele puse la dispoziție de către C.N.P. Galați (2025, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, 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 implicateîn 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 publicațiilelocale ex: "Tecuceanul", s.a. efectuând o analiză de piață asupra valorilor construcțiilor dinzonele 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 actualizata 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 si economie de energie;

Măsura în care aceste cerințe sunt satisfăcute de construcția analizată ne va oferi datecerte 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 Romania 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 bunulvândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îi micșorează in asemenea măsură întrebuințarea 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 asistențăde 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.

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 13440/2023
expert tehnic judiciar cu autorizaţia nr. 3811-9785

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

Faţă de cele prezentate, în cazul in care există suspiciuni de nesatisfacere a reglementărilor şi exigenţelorimpuse construcţiilor tranzacţionate se va solicita întocmirea unui Raport de Expertiză Tehnică ce va evidenţia pierderile de valoare cauzate de neîndeplinirea condiţiilor enumeratemai sus.

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

- *Legea nr.114/1996 – Legea locuinţei, republicată în dec. 1997;*
- *Metodologia pentru Evaluarea Clădirilor şi Construcţiilor, 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 coeficienţii deuzură fizică pentru clădiri şi construcţii speciale;*
- *Legea 248/2020 cu modificarea art.291 din Legea 227/2015.*
- *Legea 255/2010 si Legea 223/2018 privind exproprierea ... (se recomanda un raport special de evaluare specific imobilului);*
- *Legea 10/1995 actualizata prin Legea 123/2007 – calitatea in construcţii;*
- *Legea 61/1990 – gradul de confort al apartamentelor;*
- *Indicii de actualizare întocmiţi de INCERC şi aprobaţi prin Ordin MCTL, publicaţi in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Experţilor Tehnici din România.*
- *Ghid practic de evaluare imobiliară – Ed. Tribuna Economică;*
- *Colecţia: Buletine Tehnice Documentare – EXPERTIZA TEHNICĂ, editate deCorpul Experţilor Tehnici din România – C.E.T.-R.*
- *Constructii, Sisteme si subsisteme constructive, Corneliu Șchiopu, IROVAL București 2012*
- *Revista "Valoarea oriunde este ea", revista "Arena Construcţiilor"*

La stabilirea valorilor orientative au fost avute in vedere principiile "anticipării" şi "substituţiei", aşa cum sunt ele prezentate în Standardele Internaţionale de Evaluare, Standardele de Evaluare Bunuri 2025 şi în literatura de specialitate ca o premiză de bază în stabilirea valorilor de piaţă.

Piaţa imobiliară
Definiţii şi concepte de bază

Piaţa imobiliară reprezintă totalitatea tranzacţiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosinţă asupra terenurilor şi clădirilor.

Tranzacţia imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de lao parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani.

Ca pe orice piaţă, preţul de tranzacţie este stabilit, în primul rând, de interacţiuneadintre cerere şi ofertă.

Pentru a putea înţelege mai exact modul în care interacţionează aceste forţe de piaţă, trebuie prezentate mai întâi caracteristicile speciale care diferenţiază piaţa imobiliară de celelalte pieţe.

Datorită caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietăţii sau folosinţei acestora nu implică şi transportul efectiv al bunului, iar fiecare clădire vândută sau cumpărată este diferită de celelalte prin poziţionare, alcătuire, infrastructură aferentă etc.

Faptul că fiecare imobil este unic determină complexitatea foarte mare a acestei pieţeşi împărţirea acesteia în funcţie de zone şi de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv.

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 13440/2023
expert tehnic judiciar cu autorizaţia nr. 3811-9785

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

De asemenea, eterogenitatea duce la creşterea substanţială a costurilor de căutare, creează distribuţia asimetrică a informaţiilor şi restricţionează, în bună măsură, substituibilitatea.

Conform unei definiţii generale, **tranzacţia financiară** reprezintă cumpărarea, deţinerea şi vânzarea acţiunilor, obligaţiunilor, mărfurilor, valutelor, bunurilor de colecţie, **bunurilor imobiliare** şi produselor derivate.

Pe lângă elementele investiţionale /speculative ale pieţei imobiliare, terenurile şi clădirile prezintă şi caracteristicile unui bun de consum.

Mai precis, există trei tipuri de motivaţii comune care stau la baza vânzărilor sau cumpărărilor de imobile: dorinţa de a deţine un spaţiu de locuit sau pentru alte scopuri de utilitate personală, dorinţa de a obţine profit şi dorinţa de a obţine un venit fix în urma închirierii imobilului.

Evoluţia pieţei imobiliare

Caracteristicile inerente ale pieţei imobiliare, mai ales **informaţia imperfectă,rigiditatea ofertei** şi **pieţele financiare imperfecte**, contribuie la vulnerabilitatea acestei pieţe în faţa perioadelor prelungite în care preţurile deviază de la valoarea fundamentală.

Având în vedere faptul că preţul bunurilor imobiliare depinde de valoarea viitoare adatelor fundamentale, într-un mediu cu informaţie imperfectă evaluatorii pot fie să subestimeze, fie să supraestimeze valoarea argumentată fundamental a preţurilor.

Preţul fundamental este definit ca fiind preţul la care valoarea curentă a stocului de structuri imobiliare este egală cu costul de înlocuire a acestora (valoarea orientativa minima de circulaţie).

Analiza concurentei pe piaţa imobiliară.

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

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

Diminuarea cererii duce la temperarea creşterii preturilor la construcţii.

Acelaşi lucru este valabil şi pentru cumpărători sau investitori luaţi individual, toţi participanţii la piaţă având rolul, consacrat în teoria microeconomică.

Practic, preţul fiecărei locuinţe şi al fiecărui spaţiu este influenţat, aproape în totalitate, de **interacţiunea între volumele agregate ale cererii şi ofertei.**

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

- **caracteristicile proprietăţilor şi comportamentul participanţilor la piaţă.**

Datorită acestor factori, piaţa imobiliară se distinge prin: asimetrii informaţionale, preţuri rigide, fluctuaţii semnificative de lichiditate, lipsă detransparenţă şi ineficienţă economică.

Având în vedere cele menţionate, lucrarea de faţă propune utilizarea unor **valori de circulaţie orientative minime ale proprietăţilor**, valori rezultate în urma unui studiu al pieţei imobiliare specifice, dar **luând în calcul caracteristici de ordin general al acestora(abatere de la Standardele ANEVAR).**

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: vasileirimia58@yahoo.com

3. MODUL DE ELABORARE A STUDIULUI DE PIAȚĂ
Fluxul de elaborare a studiului de piață:

- **DEFINIREA OBIECTULUI STUDIULUI DE PIAȚĂ**

Definirea fondului imobiliar (terenuri şi construcţii);
- definirea sub-pieţelor specifice;
- identificarea cererii şi a ofertei;
- pregătirea cercetării de piață pentru identificarea raportului între cerere şi ofertă, a nivelului /trendului preţurilor şi a valorilor de piață;
- pregătirea personalului pentru cercetarea de piață;

- **CERCETARE DE PIAȚĂ ÎN TEREN**
  - adrese scrise transmise reprezentanţilor Beneficiarului şi Primăriilor;
  - inspecţii în teren cu preluarea şi analizarea datelor de piață identificate;
  - interviuri de piață;
  - discuţii cu evaluatori, agenţi imobiliari şi alţi participanţi pe piața imobiliară specifică etc.

- **CERCETARE DE PIAȚĂ DE BIROU**
  - consultarea de baze de date;
  - consultarea site-urilor internet de specialitate;
  - corespondenţe (inclusiv cele din timpul anului în curs) cu reprezentanţi ai Beneficiarului;
  - consultarea cu evaluatori, agenţi imobiliari şi alţi participanţi pe piața specifică etc;

- **CENTRALIZAREA DATELOR OBȚINUTE DIN CERCETAREA DE PIAȚĂ**
  - sintetizarea datelor obţinute din răspunsurile de la reprezentanţii Beneficiarului şi de la Primării;
  - sintetizarea datelor obţinute din alte surse în cadrul cercetării de piață în teren şi de birou;
  - sintetizarea datelor privind raportul între cerere şi ofertă, a nivelului/trendului preţurilor şi a valorilor de piață privind fondul imobiliar (terenuri şi construcţii) din localităţile Circumscripţiei Judecătoriei Tecuci.

- **ELABORAREA STUDIULUI DE PIAȚĂ**
  - elaborarea draft - ului studiului de piață privind fondul imobiliar (terenuri şi construcţii) din localităţile Circumscripţiei Judecătoriei Tecuci;
  - transmiterea spre analiză a draft - ului studiului de piață către reprezentanţii Beneficiarului şi analiza feed-back-ului primit (cu preluarea datelor şi sugestiilor elocvente);
  - elaborarea, multiplicarea şi predarea studiului de piață către Beneficiar.

***Surse de informare**:*
- *date de la reprezentanţi ai Beneficiarului;*
- *date din adresele scrise primite în urma solicitării evaluatorului de la autorităţi locale (primării, consilii locale etc.);*
- *date din baza de date a evaluatorului;*
- *date de la agenţiile imobiliare (şi publicaţiile acestora), societăţile de construcţii (şi publicaţiile acestora), publicaţiilede profil locale şi naţionale;*
- *date din mass-media locale şi naţionale;*
- *date de la Direcţia Judeţeană de Statistică;*
- *date din interviuri de piață locală (cu participanţii pe piața imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);*

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

- *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 domeniulevaluărilor imobiliare.*

4. CLASIFICAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

Tipuri de proprietății 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 PIEȚEI IMOBILIARE SPECIFICE

- **Limitele geografice ale pieței imobiliare:** *proprietățile imobiliare evaluate sunt plasate în intravilanul și extravilanul localității Tecuci si 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 privindtranzacționarea unor astfel de terenuri, chiar și în condițiile restricțiilor*

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

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.*

- **Tendințele 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 2026:**

  - *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 /*

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

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 judecătoriei 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, etc.), de condițiile decreditare (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 micro-cartiere 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 anunțate, 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 Judecătoriei Tecuci; trend de creștere pe segmentul de terenuri agricole; trend de palier pe segmentul industrial/logistic etc.);*

Sumarul trendului sub-piețelor 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 dependințe, dotările și utilitățile necesare, care îndeplinește cerințele de locuit ale unei persoane sau familii;*
- ***Suprafața locuibilă cameră de zi, suprafața utilă:*** *reprezintă suprafața utilă a încăperilor de locuit constând în dormitoare și reprezintă suprafața desfășurata, mai puțin suprafața aferenta pereților, compusă din suprafața tuturor suprafețelor utile ale următoarelor încăperii: camera de zi, dormitoare, bai, wc, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței.*
- *Ea nu cuprinde: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschidere până la 1,0 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețelor ocupate de sobe și cazane de baie (cate 0,50 mp. pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe iar în cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin 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 desfășurata:*** *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;*
- *- **Buna** - 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, neglinjandu-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 bucătarii, 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 superioara, faianță la băi și bucătarii, tencuieli exterioare din piatra artificială, terasit, placaje, etc.; pardoseli din parchet de calitate superioară, placi de gresie sau pișcoturi, mozaic venețian sau marmură, etc.*

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 13440/2023
expert tehnic judiciar cu autorizaţia nr. 3811-9785

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

- ***Condominiu***
  - ***Reprezintă*** *imobilul format din teren cu una sau mai multe construcţii, din care unele proprietatea sunt comune, iar restul sunt proprietatea individuală, pentru care se întocmeşte o carte funciară colectivă şi câte o carte funciară individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuinţe şi spatii cu altă destinaţie, după caz;*
- *-* ***Constituie condominiu*** *un corp de clădire sau un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit multietajate, în condiţiile în care se poate delimita proprietatea comună;*
- *-* ***Ansamblul rezidenţial*** *format din locuinţe individuale, amplasate izolat, înşiruit sau cuplat, în care există proprietăţi comune şi proprietăţi individuale*

6. ALEGEREA METODELOR DE EVALUARE

Estimarea valorilor de piaţă a proprietăţilor din fondul imobiliar evaluat s-a făcut prin următoarele metode de evaluare:metoda comparaţiei directe;metoda costurilor;metoda de randament.

Metodele de evaluare au fost aplicate diferenţiat şi specific zonei şi tipului de proprietate imobiliară evaluată.

S-au folosit una, două sau toate cele trei metode în funcţie de specificul proprietăţilor imobiliare, luând ca bază datele de piaţă obţinute din şi de la sursele de informare (au fost aplicate inclusiv modele şi analize statistice ale preţurilor şi condiţiilor de tranzacţionare a proprietăţilor imobiliare în speţă).

Au existat cazuri în care valoarea de piaţă a putut fi estimată doar prin metoda costurilor, datorită inexistenţei unor tranzacţii recente, pe baza cărora să fie extrase referinţe de piaţă asupra preţurilor sau a chiriilor.

Proprietăţile imobiliare complexe şi specifice unei anumite activităţi umane, care nu pot fi cuprinse în tipurile de proprietăţi imobiliare descrise la pct. - ul 4, necesită evaluări punctuale la data eventualei tranzacţii (exemple de asemenea proprietăţi imobiliare: spaţii industriale complexe care se tranzacţionează „la pachet"; hoteluri şi pensiuni agro –turistice, benzinării, etc. - care pot face obiectul evaluării afacerii, nu numai ca proprietate imobiliară).

7. ALEGEREA VALORILOR FINALE

Estimările valorilor de piaţă ale proprietăţilor imobiliare care fac obiectul prezentului raport *sunt prezentate în tabelele anexe, pe localităţi şi tipuri de proprietăţi imobiliare, sub forma unor valori orientative de tranzacţionare (în EURO – conform majorităţii tranzacţiilor şi ofertelor de pe piaţa imobiliară – şi transformate în LEI – conform solicitării* beneficiarului*), care cuprind majoritatea datelor de piaţă colectate şi rezultatele estimărilor (au fost excluse valorile care se aflau sub un prag mediu general).*

Referitor la rezultatele obţinute se precizează următoarele:

- *valorile estimate au fost exprimate şi sunt valabile exclusiv în condiţiile şi prevederile prezentului raport;*
- *valorile estimate nu ţin seama de responsabilităţile de mediu aferente proprietăţilor imobiliare în speţă şi nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerinţele legale din acest punct de vedere;*
- *valorile estimate sunt prezentate sub forma unor predicţii şi constituie aprecieri subiective;*
- *evaluarea este o opinie asupra unei valori;*

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

- *valorile estimate sunt considerate în condiţii de plată integrală la data tranzacţiei;*
- *valorile estimate conţin TVA (în situaţia în care natura tranzacţiei şi statutul vânzătorului/cumpărătorului impun aplicarea acestei taxe);*
- *alegerea valorilor finale s-a făcut ţinând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare şi de condiţiile de piaţă existente la data evaluării (perioada ianuarie 2026 – 16.02.2026).*

8. CONCLUZII

Rezultatele din prezentul raport de evaluare se doresc a fi un instrument util şi uşor de utilizat pentru beneficiar, dar şi o radiografie a pieţei imobiliare din Tecuci si localităţile arondate Judecătoriei Tecuci.

Rezultatele şi concluziile din raport nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi rectificate şi actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condiţiilor sau evoluţiei pieţei imobiliare în speţă.

Pentru cazurile în care se solicită întocmirea de acte în formă autentică pentru tranzacţii imobiliare la valori care nu se încadrează în valorile cuprinse în prezentul raport sau pentru proprietăţi 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 tranzacţii imobiliare a unor proprietăţi ce nu sunt cuprinse în raport, fie se pot adopta valori aferente proprietăţilor 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 *şi 1 exemplar pentru arhiva* evaluatorului.

16.02.2026

ing. Irimia Vasile
Evaluator Proprietăţi Imobiliare
Membru Titular ANEVAR,
Nr. legitimaţie 13440

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: vasileirimia58@yahoo.com

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 km², 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 Tecuciului, Câmpia Covurluiului, Lunca Siretului Inferior și Lunca Prutului de Jos.

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

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

Se spune că bujorii ar fi apărut din sângele moldovenilor căzuți în lupta de la Roșcani, de la 1574, când armata lui Ioan Vodă cel Viteaz a fost învinsă de turci datorită lipsei de apă.

Și în pădurea de la Hanu Conachi se desfășoară în fiecare an, sărbătoarea salcâmului.

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

Județul Galați, al patrulea mare centru industrial al României, are ca ramuri economice principale: - industrie si constructii: 43% - *servicii: 38% - agricultura, silvicultura si exploatări forestiere:19%*

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

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

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: vasileirimia58@yahoo.com

Tecuci - Așezare geografică

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

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

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

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

Atestat încă din 1435, târgul Tecuci era un important centru de tranzit și de schimb pentru negustorii din țările de la nordul și de la vestul Moldovei, ca și pentru cei din regiunile limitrofe.

Tecuciul este unul din puținele noduri feroviare ale țării care dispune de patru direcții de orientare a liniilor ferate (spre Galați, Iași, Mărășești și Făurei) si tot atâtea pentru șosele (spre Galați, Bârlad, Tișița, Tg. Bujor) cărora li se adaugă drumuri locale, spre localitățile rurale vecine, reliefându-se poziția de intersecție (răscruce) a orașului Tecuci.

Localități apropiate

- *Drăgănești - DN25 - 8 km*
- *Barcea - DN25- 12 km*
- *Umbrărești - DN25-18 km*
- *Munteni - E581 – 5 km*
- *Țepu -15 km*
- *Priponești - 25 km*
- *Gohor - 20 km*
- *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 orășenești modernizate.

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

Climă

Ca urmare a așezării pe latitudine, teritoriul municipiului Tecuci se încadrează în zona climatică temperată și face parte din sectorul de provincie climatică cu influențe de ariditate, ținutul climatic de câmpie, de silvostepă, topoclimatul complex al Câmpiei Tecuciului și Văii Bârladului, unde se pot întâlni topoclimate elementare: de vale, de terase, de dune, de lacuri, urban etc. și

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

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[4] *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 Romîniei *din 1902, se face referire la un hrisov din 20 mai 1134 al domnului Bârladului, Ivanco Rostislavovici, negutătorilor de Misivria sau Mesembria cărora* le acordă să nu plătească vamă la descărcarea mărfurilor în orașul Domniei Sale Galați, ci numai la Bârlad, în **Tecuciu** și în celelalte orașe ale Domniei Sale; iar la exportarea diferitelor mărfuri locale, adică Moldovenești, și la exportarea de mărfuri Ungurești, Rusești și Boeme, să plătească vamă numai în Galați și nu aiure

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

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

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

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

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

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

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

În același timp, Teatrul Comunal devine gazda primitoare a nenumărate ședințori, 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 si Oltenia aflate sub ocupație străină.

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

Clădirea judecătoriei aparţine patrimoniului cultural naţional fiind monument istoric, anterior acest sediu a aparţinut administraţiei financiare locale, respectiv în prima jumătate a secolului XX, după care a fost transferată Ministerului Apărării Naţionale – comenduirea garnizoanei, iar anul 1984 a fost transferată în proprietatea Ministerului Justiţiei şi modernizată.

Istoric al activităţii de judecată

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

16.02.2026

ing. Irimia Vasile
Evaluator Proprietăţi Imobiliare
Membru Titular ANEVAR,
Nr. legitimaţie 13440

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: vasileirimia58@yahoo.com

TABEL CU VALORILE DE REFERINŢĂ ALE APARTAMENTELOR DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE SITUATE IN MUNICIPIUL TECUCI

NR.CRT.	AMPLASAMENT BLOC ÎN CADRUL MUNICIPIULUI TECUCI	SUPRAFAȚA UTILĂ APARTAMENT (MP)	PREȚ UNITAR (LEI/MP)	ANUL PUNERII ÎN FUNCȚIUNE (PIF)	OBSERVAȚII
0	1	2	3	4	5
1	BLOCURI SITUATE LA STRADA: - VASILE ALECSANDRI, - LIBERTĂȚII ȘI - ANDREI ȘAGUNA BLOCURI STIL VILĂ		3.700	1985 - 1989	1. PENTRU APARTAMENTELE SITUATE LA ULTIMUL ETAL AL BLOCURILOR PREȚUL PE UNITATEADE SUPRAFAȚĂSE REDUCE CU 10% 2. PENTRU GARAJE PREȚUL ESTE DE: 650 LEI/MP SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ
2	BLOCURILE NOI LA STRADA 1 DECEMBRIE 1918 (ZONA RAIFFEISEN BANK, ZONA BCR, ZONA INTERSECȚIA CU STRADA MATEI BASARAB ȘI STRADA ȘTEFAN CORODEANU		4.500	2020 - 2025	
3	BLOCURILE FOSTE CĂMINE DE NEFAMILIȘTI LA STRADA 1 DECEMBRIE 1918 ȘI STRADA BRADULUI (REABILITATE)		3.000	1980 REABILITATE ÎN ANII 2024 - 2025	
4	BLOCURILE NOI AMPLASATE PE TERENUL FOSTELOR UNITĂȚII MILITARE (ZONA SUPERMARKET KAUFLAND)		4.000	2024 - 2025	

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: vasileirimia58@yahoo.com

5	***BLOC T4A STRADA TRANSILVANIEI***		***3.700***	***2005***	
6	***BLOCURI LA STRADA: -TRANSILVANIEI ȘI - ALEEA ȘTRANDULUI (COMPLEX BLOCURI)***		***2.000***	***1970 -1975***	
7	***BLOCURILE AMPLASATE ÎN ZONA CEC ȘI ZONA OMV PETROM***		***2.400***	***1980 - 1985***	
8	***BLOCURILE TURN CU 10 ETAJE ZONA OMV PETROM***		***2.500***	***1978 - 1980***	
9	***BLOCURILE AMPLASATE ÎNTRE KAUFLAND ȘI HOTELUL TURIST, LA STRĂZILE: GHEORGHE PETRAȘCU, VASILE ALECSANDRI ȘI ECATERINA TEODOROIU CU EXCEPȚIA BLOCURILOR DE LA PUNCTUL 16 DIN TABEL***		***2.500***	***1978 - 1980***	
10	***BLOCURILE AMPLASATE ÎN ZONA KAUFLAND ȘI GARA DE NORD STRADA: - GHEORGHE PETRAȘCU ȘI - STRADA NICOREȘTI***		***2.300***	***1977 - 1980***	

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: vasileirimia58@yahoo.com

11	***BLOCURILE AMPLASATE ÎN ZONA INDUSTRIALĂ DE LA MAGAZINUL PENY MARKET PÂNĂ LA BLOCURILE ANL CU EXCEPȚIA BLOCURILOR NOI***		***3.300***	***1977 - 1989***	
12	***BLOCURILE A.N.L ZONA INDUSTRIALĂ***		***3.500***	***2004 - 2015***	
13	***BLOCURILE AMPLASATE LA STRADA COSTACHE RACOVIȚĂ, INCLUSIV COLȚ CU STRADA VASILE ALECSANDRI ȘI PARTE DIN STRADA 1 DECEMBRIE 1918 (ZONA B.C.R., CASA DE CULTURĂ ȘI CELE CUPRINSE ÎNTRE STRADA ION PETROVICI ȘI STRADA MIRCEA VODĂ***		***2.400***	***1970 - 1980***	
14	***BLOC M.A.N. STRADA 1 DECEMBRIE 1918***		***1.600***	***1964***	
15	***BLOCURILE (I, C_0, D1, G, B) SITUATE LA STRADA GHEORGHE PETRAȘCU***		***2.900***	***1978 - 1980***	
16	***BLOCURILE CU CONFORT SCĂZUT (H, L, S, T, U, W, K) LA STRADA GH. PETRAȘCU ÎNTRE UNITATEA MILITARĂ ȘI HOTEL TURIST, STRADA VASILE ALECSANDRI ȘI ECATERINA TEODOROIU***		***2.700***	***1970 -1975***	
17	***CĂMINE DE NEFAMILIȘTI ZONA FOSTĂ VITIMAS***		***1.600***	***1978 -1980***	

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: vasileirimia58@yahoo.com

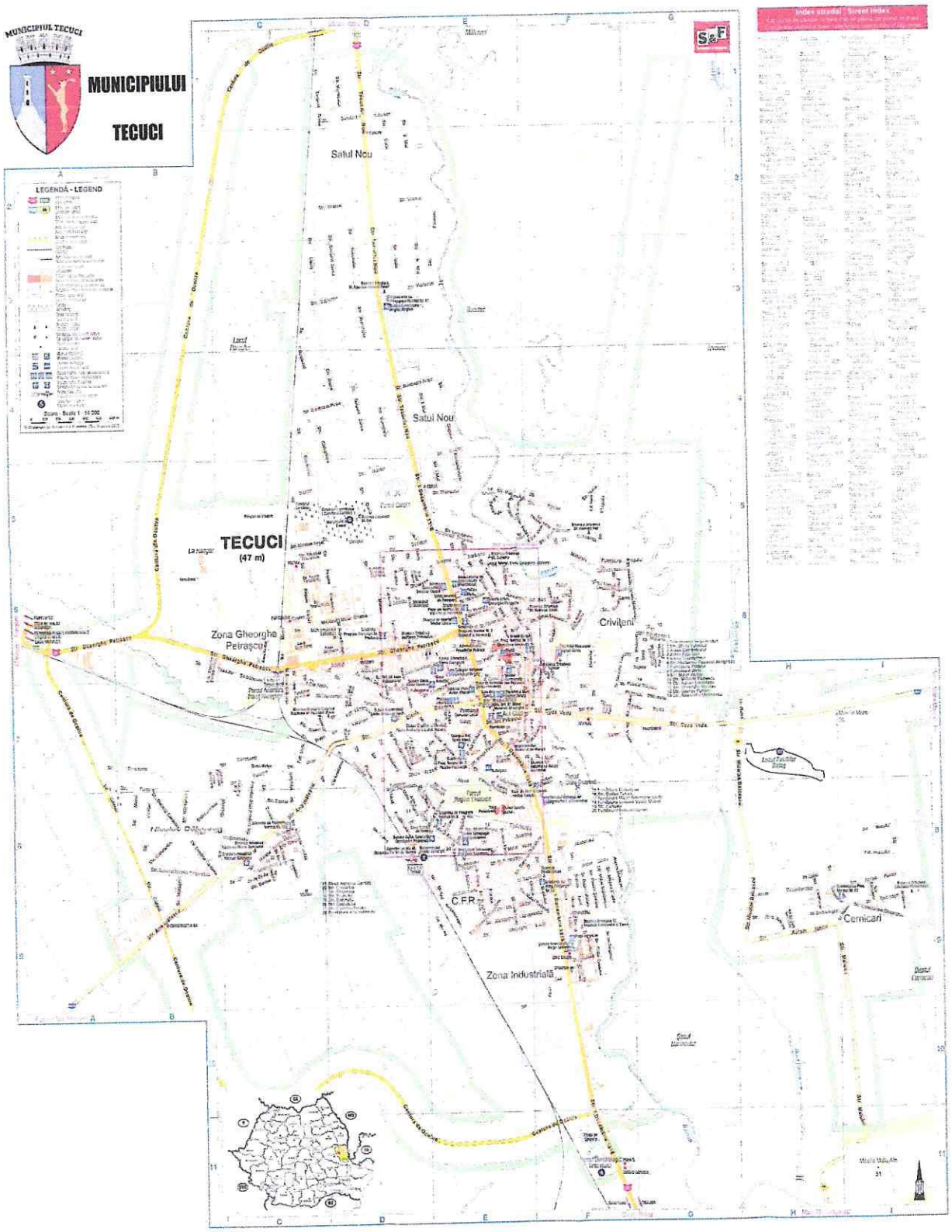
JUDEŢUL GALAȚI
CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI TECUCI

TABEL CU VALORILE DE REFERINŢĂ ALE CONSTRUCŢIILOR CU ALTĂ DESTINAŢIE DECÂT CEA DE LOCUINŢĂ DIN MUNICIPIUL TECUCI

ZONA	SPAŢII COMERCIALE, ADMINISTRATIVE		SPAŢII INDUSTRIALE, DE PRESTĂRI SERVICII, DE DEPOZITARE
	CLĂDIRI VECHI	*CLĂDIRI NOI	
	LEI/MP	LEI/MP	LEI/MP
MUNICIPIUL TECUCI			
ZONA A	1.900	3.400	1.200
ZONA B	1.800	3.300	1.100
ZONA C	1.300	2.000	900
ZONA D	1.200	1.900	850
ZONA E	950	1.550	850
ZONA F	850	1.550	600
	* CLĂDIRE NOUĂ = CLĂDIRE EDIFICATĂ DUPĂ ANUL 2015 CU PROCES VERBAL DE RECEPȚIE FINALĂ ÎNCHEIAT		

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: vasilcirimia58@yahoo.com



Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 13440/2023
expert tehnic judiciar cu autorizaţia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,
fax: 0336-119.366,
e-mail: vasilcirimia58@yahoo.com

JUDEŢUL GALAŢI
CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI TECUCI

TABEL CU VALORILE DE REFERINŢĂ

ALE APARTAMENTELOR DIN MEDIUL RURAL

LOCALITATEA	*APARTAMENT*
	LEI/MP SUPRFAŢĂ UTILĂ
COMUNE LIMITROFE MUNICIPIULUI	*1.050*
MATCA	*1.150*
NICOREŞTI	*1.050*
MUNTENI	*1.150*
GHIDIGENI	*1.050*
PRIPONEŞTI	*950*
COROD	*1.050*
CUDALBI	*1.100*
COSMEŞTI	*1.050*
ALTE COMUNE DIN CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI TECUCI	*1.050*
VALOAREA APARTAMENTULUI INCLUDE:	*→ COTA PARTE DE TEREN AFERENT* *→ COTELE PĂRŢI DIN SPAŢIILE COMUNE: USCĂTORII, SPĂLĂTORII, TERASE, PODURI, PIVNIŢE, BOXE, CASA SCĂRILOR ŞI ALTE ASEMENEA*

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: vasileirimia58@yahoo.com

JUDEŢUL GALAȚI CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂORIEI TECUCI

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

NR. CRT	TERITORIU ADMINISTRATIV		CASE		
			CASE DIN PAIANTĂ SAU CHIRPICI	CASE ZIDĂRIE CĂRĂMIDĂ SAU ÎNLOCUITORI	ANEXE GOSPODĂREȘTI
			LEI/MP	LEI/MP	LEI/MP
1	TECUCI	ZONA A	700	1.500	
		ZONA B	600	1.300	
		ZONA C	600	1.100	
		ZONA D	500	900	
		ZONA E	400	900	
		ZONA F	350	700	
2	BRĂHĂȘEȘTI		350	700	30% DIN VALOAREA CASELOR TRANZACȚIONATE
3	BUCIUMENI		350	600	
4	CERȚEȘTI		300	550	
5	COROD		450	900	
6	COSMEȘTI		550	850	
7	CUDALBI		400	800	
8	DRĂGĂNEȘTI		450	800	
9	GHIDIGENI		350	550	
10	GOHOR		350	550	
11	MATCA		550	1.050	
12	MOVILENI		350	550	
13	MUNTENI		450	850	
14	NEGRILEȘTI		400	700	
15	NICOREȘTI		300	650	
16	POIANA		300	550	
17	PRIPONEȘTI		300	550	
18	ȚEPU		350	700	
19	VALEA MĂRULUI		350	700	

PENTRU CLĂDIRI MAI VECHI DE 50 ANI SE APLICĂ O REDUCERE DE 20%

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: vasilcirimia58@yahoo.com

JUDEŢUL GALAȚI **CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI TECUCI**

SPAŢII CU ALTĂ DESTINAŢIE DECÂT CEA DE LOCUINŢĂ DIN LOCALITĂȚILE ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI

	COMERCIALE, ADMINISTRATIVE	INDUSTRIALE, DE PRESTĂRI SERVICII, DE DEPOZITARE	AGRICOLE
	LEI/M	LEI/MP	LEI/MP
LOCALITATEA			
BRĂHĂȘEȘTI	850	600	350
BUCIUMENI	850	500	350
CERȚEȘTI	900	450	400
COROD	900	600	400
COSMEȘTI	1.000	700	400
CUDALBI	1.000	700	400
DRĂGĂNEȘTI	1.100	700	450
GHIDIGENI	800	600	300
GOHOR	700	450	300
MATCA	1.100	700	450
MOVILENI	800	600	350
MUNTENI	900	700	400
NEGRILEȘTI	800	450	350
NICOREȘTI	800	450	350
POIANA	700	450	300
PRIPONEȘTI	600	450	300
ȚEPU	800	450	300
VALEA MĂRULUI	700	450	300

*SPAŢIILE COMERCIALE, ADMINISTRATIVE, INDUSTRIALE, DE PRESTĂRI SERVICII ŞI DE DEPOZITARE DIN MUNICIPIUL TECUCI SUNT PREZENTATE ÎN TABEL SEPARAT

CONSTRUCŢII UŞOARE	COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FÂNARE, ADĂPOSTURI, ŞOPROANE, COTEŢE DE PĂSĂRI, COTEŢE DE PORCI CONSTRUCŢII MENITE SĂ ADĂPOSTEASCĂ MAŞINI AGRICOLE, UTILAJE, INCLUSIV PLATFORME BETONATE; SPAŢII PENTRU CAZARE TEMPORARĂ PE TIMPUL CAMPANIILOR AGRICOLE; COPERTINE, RAMPE, SAIVANE, FÂNARE, ADĂPOSTURI, ŞOPROANE, COTEŢE DE PĂSĂRI, COTEŢE DE PORCI; CHIOŞCURI, TONETE, CABINE, LOCURI DE EXPUNERE SITUATE PE CĂILE ŞI ÎN SPAŢIILE PUBLICE, CORPURI ŞI PANOURI DE AFIŞAJ, FIRME ŞI RECLAME, RAMPE METALICE, TARCURI, ADAPOSTURI, DECANTOARE, SILOZURI, BAZINE PENTRU DECANTARE, CUVE CANTAR, CANALE, REZERVOARE METALICE SI ALTE ASEMENEA
	VALOAREA CONSTRUCŢIILOR UŞOARE ESTE DE **10%** DIN VALORILE MINIME DE REFERINŢĂ PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE .

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 13440/2023
expert tehnic judiciar cu autorizaţia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,
fax: 0336-119.366,
e-mail: vasilcirimia58@yahoo.com

JUDEŢUL GALAŢI
CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI TECUCI

TABEL CU VALORILE DE REFERINŢĂ ALE TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILANUL LOCALITĂŢILOR ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI

NR. CRT.	LOCALITATEA	TEREN CURŢI CONSTRUCŢII	ALTE CATEGORII
		Lei/mp	Lei/mp
1	BRĂHĂŞEŞTI	40	35
2	BUCIUMENI	40	30
3	CERŢEŞTI	30	20
4	COROD	55	40
5	COSMEŞTI	55	40
6	CUDALBI	55	40
7	DRĂGĂNEŞTI	55	40
8	GHIDIGENI	40	35
9	GOHOR	40	35
10	MATCA	65	45
11	MOVILENI	40	35
12	MUNTENI	50	40
13	NEGRILEŞTI	40	35
14	NICOREŞTI	40	35
15	POIANA	40	35
16	PRIPONEŞTI	30	20
17	ŢEPU	40	35
18	VALEA MĂRULUI	40	35
SATE COMPONENTE		*60% DIN VALOAREA DE REFERINŢĂ AFERENTĂ LOCALITĂŢILOR DE CARE APARŢIN ADMINISTRATIV*	
DRUMURI, CĂI DE ACCES =		*50% DIN VALOAREA TERENULUI DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT*	
TERENUL AFERENT BALASTIERELOR ; TERENUL AFERENT STAŢIILOR DE DISTRIBUŢIE CARBURANŢI ; LUCIU DE APĂ ŞI ALTE TERENURI CU DESTINAŢIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII)		*VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASAT.*	

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 13440/2023
expert tehnic judiciar cu autorizaţia nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894,
fax: 0336-119.366,
e-mail: vasilcirimia58@yahoo.com

JUDEŢUL GALAŢI — CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI TECUCI

TABEL CU VALORILE DE REFERINŢĂ ALE TERENURILOR SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂŢILOR

NR. CRT.	LOCALITATEA	TEREN ARABIL Lei/Ha	ALTE CATEGORII PLANTAŢII			VIE
			PĂŞUNE	LIVEZI	PĂDURE	
		Lei/Ha	Lei/Ha			Lei/Ha
0	MUNICIPIUL TECUCI	28.000	24.600			30.800
1	BRĂHĂŞEŞTI	18.000	15.800			17.300
2	BUCIUMENI	18.000	15.800			17.300
3	CERŢEŞTI	16.000	14.000			15.400
4	COROD	24.000	21.000			21.000
5	COSMEŞTI	24.000	21.000			21.000
6	CUDALBI	24.000	21.000			21.000
7	DRĂGĂNEŞTI	24.000	21.000			21.000
8	GHIDIGENI	18.000	15.800			17.300
9	GOHOR	18.000	15.800			17.300
10	MATCA	24.000	21.000			21.000
11	MOVILENI	18.000	15.800			15.800
12	MUNTENI	24.000	21.000			21.000
13	NEGRILEŞTI	18.000	15.800			17.300
14	NICOREŞTI	20.000	17.600			27.500
15	POIANA	18.000	15.800			25.200
16	PRIPONEŞTI	16.000	14.000			14.000
17	ŢEPU	20.000	17.600			17.600
18	VALEA MĂRULUI	22.000	19.300			19.300

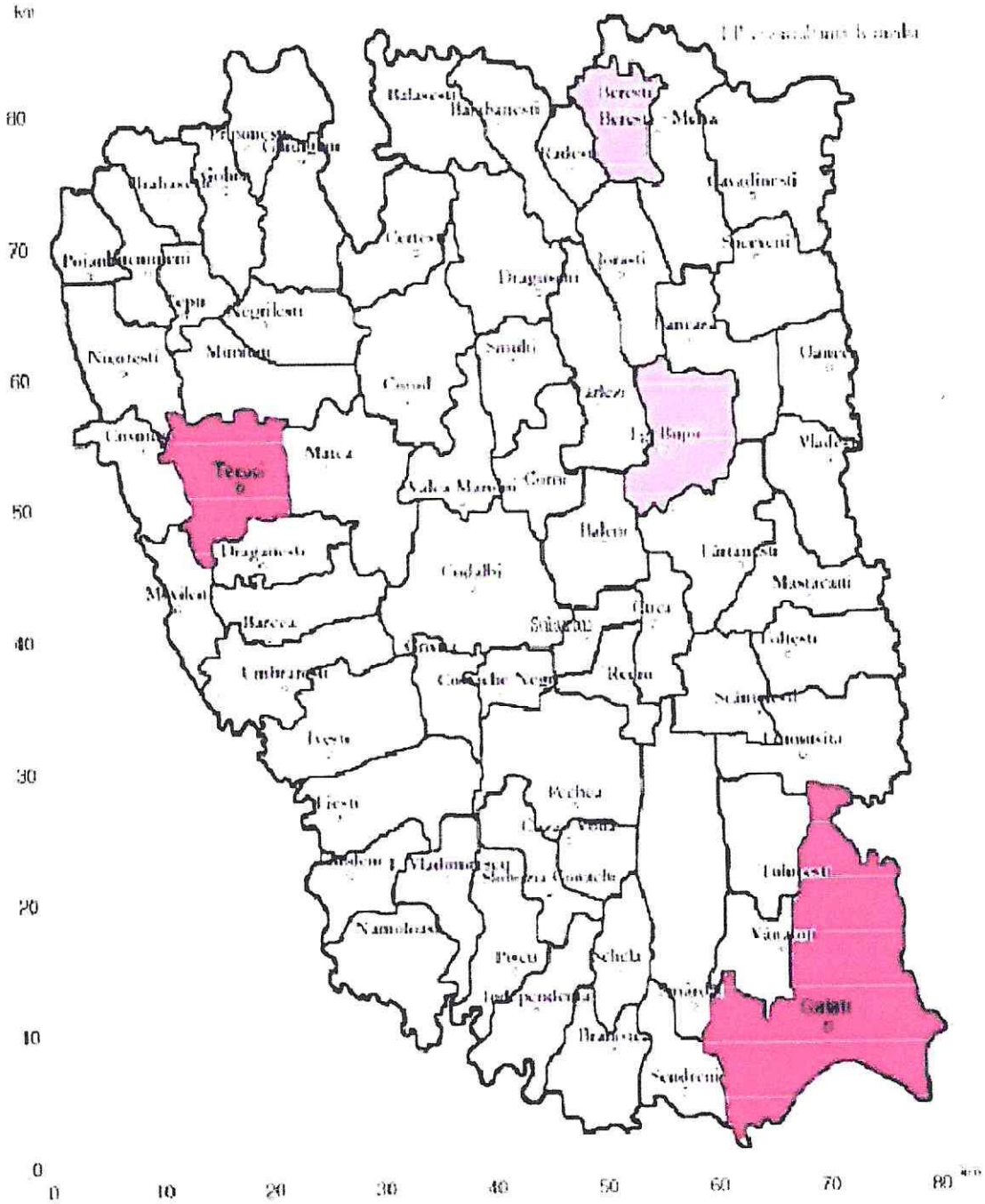
VALOARE LUCIU DE APĂ	= VALOAREA TERENULUI ALTE CATEGORII PLANTAŢII DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT.
DRUMURI, CĂI DE ACCES =	**50%** DIN VALOAREA TERENULUI ARABIL DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT
VALOARE TEREN NEPRODUCTIV	**10%** DIN VALOAREA TERENULUI ALTE CATEGORII PLANTAŢII DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT
TERENUL AFERENT BALASTIERELOR; TERENUL AFERENT STAŢIILOR DE DISTRIBUŢIE CARBURANŢI ŞI ALTE TERENURI CU DESTINAŢIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII)	VALOAREA TERENULUI ARABIL DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT

ÎN ACCEPŢIUNEA PREZENTULUI RAPORT PRIN NOŢIUNEA "TEREN NEPRODUCTIV" SE ÎNŢELEGE TERENUL CARE NU POATE FI EXPLOATAT (TERENURILE DEGRADATE ŞI CU PROCESE EXCESIVE DE DEGRADARE, CARE SUNT LIPSITE PRACTIC DE VEGETAŢIE, CARE NU POT FI EDIFICATE, CULTIVATE), DOVEDIT PRIN ÎNSCRISURI (TITLU PROPRIETATE, CARTE FUNCIARĂ, STUDII SPECIALITATE, DOCUMENTAŢII CADASTRALE, ETC)

PENTU PARCELELE CU SUPRAFAŢA MAI MARE DE 3 Ha, VALOAREA DE REFERINŢĂ VA CREŞTE CU 20%

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: vasilcirimia58@yahoo.com



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: vasileirimia58@yahoo.com

TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ

ALE TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI TECUCI

Nr. crt.	MUNICIPIUL TECUCI Străzi, alei, fundături, trecătoare	Zonă impozitare	LEI/MP
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 Negoiță 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 Strandului	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

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: vasileirimia58@yahoo.com

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	*Bâlciului*	*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*

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: vasileirimia58@yahoo.com

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

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: vasileirimia58@yahoo.com

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

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

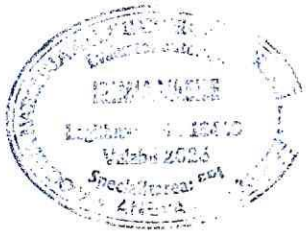
Telefon: 0744-771.894,
fax: 0336-119.366,
e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

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

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: vasileirimia58@yahoo.com

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



Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 13440/2023
expert tehnic judiciar cu autorizaţia nr. 3811-9785

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

Notă :

Proprietatea comună include toate părţile proprietăţii care sunt în folosinţă comună ca: terenul pe care este construită clădirea, curtea inclusă, fundaţia, structura de rezistenţă, acoperişul, terasele, coşurile de fum, scările, holurile, pivniţele, subsolurile, casa scării, tubulatura de gunoi, rezervoarele de apă, ascensoarele.

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

***Prin bloc de locuinţe** – clădire – condominiu se înţelege o proprietate imobiliară din care unele părţi au alte destinaţie decât aceea de locuinţă, 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 şi nu poate fi separată de proprietatea asupra apartamentelor.

***Prin spaţiu**, respectiv apartament, se înţelege 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.*

Dicţionarul explicativ al limbii române DEX

***Locuinţă** – loc, casă, construcţie în care locuieşte sau poate locui cineva, domiciliu*
***Imobil** – clădire, casă*
***Casă** – clădire destinată pentru a servi de locuinţă omului*
***Vilă** – locuinţă cu înfăţişare voit rustică, elegantă, spaţioasă, situată în grădină*
CLĂDIRE

*Prin **clădire**, de multe ori **imobil**, se înţelege în arhitectură, construcţii, inginerie şi piaţă imobiliară orice structură realizată de oameni cu scopul adăpostirii şi locuirii continue, respectiv a menţinerii unor condiţii standard de lucru neîntrerupte pentru fiinţele umane.*
*Pentru a face o diferenţă între clădirile destinate unei ocupării continue şi a celor care nu au fost construite în acest scop se preferă termenul de **structură** pentru acestea din urmă.*
Înălţimea structurală *semnifică, în limbaj tehnic, distanţa dintre nivelul de bază al străzii şi cel mai înalt punct al clădirii unde încă există elemente arhitecturale.*
De obicei, spiralele, soclurile şi antenele nu contează la calcularea înălţimii unei clădiri.

DEFINIREA ŞI DETERMINAREA ARIILOR

În activitatea de evaluare a clădirilor civile, industriale şi agrozootehnice, experţii tehnici sunt obligaţi să folosească unităţile de măsură specifice acestor categorii de construcţii, necesare stabilirii indicilor tehnico-economici precum şi costului acestora.

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

În ce priveşte noţiunea de „arie" se face precizarea că în înţelesul prezentului Standard, termenul respectiv are acelaşi înţeles cu cel de „suprafaţă", 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 pătraţi cu o zecimală.

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 13440/2023
expert tehnic judiciar cu autorizaţia nr. 3811-9785

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

ARIILE ELEMENTELOR DE CONSTRUCŢII

Arie construită – Ac :

Pentru construcţii supraterane :

Aria secţiunii orizontale a clădirii, la cota ± 0,00 a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereţilor

În aria construită nu intră :

- *nişele cu aria > de 0,4 mp;*
- *treptele exterioare şi treptele neacoperite;*
- *ariile curţilor interioare şi exterioare de lumină sau de acces, cu S > 4 mp.*

Pentru construcţii subterane şi subsoluri :

Aria construită se măsoară la cota finită a parterului şi se consideră aria secţiunii orizontale cuprinsă în conturul exterior al pereţilor, inclusiv grosimea zidului de protecţie a izolaţiei.

În cazul construcţiilor amplasate pe teren în pantă, aria construcţiei se calculează în plane orizontale în trepte, funcţie de teren şi specificul construcţiei.

Aria construită pe apartament – Ac ap :

Suma ariilor utile ale logiilor şi balcoanelor precum şi a cotei părţi din suprafeţele părţilor comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea gunoaielor, casa liftului, etc.), la care se adaugă suprafaţa aferentă ocupată de pereţii interiori şi exteriori ai apartamentului.

În cazul încălzirii cu combustibil solid se adaugă suprafaţa aferentă sobelor şi cazanelor de baie.

Aria nivelului – A niv. :

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

Podul, cu excepţia mansardelor nu se consideră etaj.

Aria nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite.

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

- *Ariile teraselor circulabile;*
- *Ariile balcoanelor interioare;*
- *Ariile subpantelor;*
- *Ariile balcoanelor şi logiilor;*
- *Ariile porticelor de circulaţie şi gangurilor de trecere dacă au înălţimea 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 înălţime liberă mai mare de 1,80 m (de la: subsol, încăperile motoarelor de ascensor, pompe, etc., părţi ieşite şi închise pentru iluminatul subsolului, încăperi la mansarde, etc.);*
- *Aria rampelor exterioare şi 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 suprafeţe mai mici de 4 mp şi adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale şi cornişele;*
- *Învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;*
- *Golurile mai mari de 4 mp – fiecare în parte – numai la curţi de lumină şi curţi englezeşti;*

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 13440/2023
expert tehnic judiciar cu autorizaţia nr. 3811-9785

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

- *Treptele exterioare şi terasele neacoperite;*
- *Aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă înălţimea este < 1,80 m.*

Aria pereţilor- A per.= Suma ariilor proiecţiilor orizontale ale secţiunilor pereţilor şi stâlpilor exteriori şi interiori ai coşurilor.

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

Aria pereţilor se determină pe baza grosimii zidurilor.

În calculul ariilor pereţilor nu se ia în considerare pereţii amovabili care nu întrerup continuitatea pardoselilor.

Aria utilă – Au : Aria desfăşurată mai puţin aria pereţilor.

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

Aria utilă a apartamentului nu cuprinde :

- *Aria logiilor şi balcoanelor;*
- *Pragurile golurilor de uşi ale trecerilor cu deschideri < 1 m ;*
- *Nişele de radiatoare;*
- *Suprafeţele acoperite de sobe şi cazane de baie (se consideră câte 0,5 mp pentru fiecare).*

În cazul locuinţelor duplex rampa – mai puţin palierele – nu se cuprind în suprafaţa utilă a apartamentului.

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

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

Aria desfăşurată construită (la locuinţe) – Adc = Ad – aria subsolului

ARIILE DEFINITE DE FUNCŢIUNI LA CLĂDIRI INDUSTRIALE ŞI CIVILE

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

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

- *Depozitele care servesc procesele tehnologice de transformare (fermentare, maturizare, uscare, răcire, etc.) sau care prin instalaţii speciale de climatizare împiedică procese de alterare, creează medii septice, etc.;*
- *Depozite interoperaţionale pentru producţia neterminată. Ariile respective fac parte din aria de producţie, A exp.*

Aria de circulaţie = A circ, cuprinde :

Suma ariilor windfagurilor, holurilor, coridoarelor, scărilor şi ascensoarelor de folosinţă comună;

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

În aria de circulaţie nu se cuprind :

- *Scările până la 1 m lăţime şi pasarelele neînchise de pereţi;*
- *Culoarele de circulaţie între utilaje şi bancurile de lucru şi suprafeţele de deservire a utilajelor şi a bancurilor de lucru.*

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

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

LEGE Nr. 50 din 29 iulie 1991 *** Republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii

Anexe gospodăreşti

Construcţiile cu caracter definitiv sau provizoriu, menite să adăpostească activităţi specifice, complementare funcţiunii de locuire, care, prin amplasarea în vecinătatea locuinţei, alcătuiesc împreună cu aceasta o unitate funcţională distinctă.

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

Anexe gospodăreşti ale exploataţiilor agricole

Construcţiile situate în zone izolate în extravilan şi îndepărtate de localitatea de reşedinţă a lucrătorilor agricoli, menite să adăpostească maşini agricole, utilaje, mici ateliere, scule, alte bunuri ale acestora, inclusiv animale, precum şi spaţii pentru cazare temporară pe timpul campaniilor agricole.

Construcţii cu caracter provizoriu

Construcţiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcţiunii adăpostite ori datorită cerinţelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existenţă limitată, precizată şi prin autorizaţia de construire.

De regulă, construcţiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale şi alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea iniţială (confecţii metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) şi sunt de dimensiuni reduse.

Din categoria construcţiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioşcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile şi în spaţiile publice, corpuri şi panouri de afişaj, firme şi reclame, copertine, pergole ori altele asemenea.

În sensul prezentei legi realizarea construcţiilor provizorii se autorizează în aceleaşi condiţii în care se autorizează construcţiile definitive. ***Intravilanul localităţii***

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

Extravilanul localităţii

Teritoriul cuprins între limita intravilanului şi limita administrativ-teritorială a unităţii de bază (municipiu, oraş, comună), înăuntrul căruia autorizarea executării lucrărilor de construcţii este restricţionată, în condiţiile prezentei legi.

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimaţia nr. 13440/2023
expert tehnic judiciar cu autorizaţia nr. 3811-9785

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

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 şi de reglementare în domeniul bunurilor imobile din România.
4. Legea nr. 351 din 6 iulie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a IV-a - Reţeaua de localităţi
5. Ordonanţa de urgenţă nr. 142 din 28 octombrie 2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional Secţiunea a VIII-a - zone cu resurse turistice;
6. Legea nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului naţional - Secţiunea a V-a - Zone de risc natural;
7. Statisticile Institutului Naţional de Statistică
8. Hotărâri ale Consiliilor locale privind încadrarea străzilor din localităţi, în zone de interes urban
9. Informaţii privind starea pieţei bunurilor imobile specifice (preţuri de vânzare, nivelul ofertei şi al cererii, etc.) furnizate de birouri notariale, agenţii imobiliare, autorităţi locale, reviste şi site-uri de specialitate, persoane implicate în tranzacţii;
10. "Costuri de reconstrucţie - costuri de înlocuire clădiri industriale comerciale si agricole - constructii speciale"– Editura IROVAL Bucureşti
11. "Costuri de reconstrucţie - costuri de înlocuire clădiri rezidenţiale"– Editura IROVAL Bucureşti.
12. Îndreptar tehnic pentru evaluarea imediată la preţul zilei, a costurilor elementelor şi construcţiilor de locuinţe, procentual şi valoric, de Sorin Turcuş şi Aurel Cristian, ed. Matrix Rom;
13. Cataloagele de reevaluare a clădirilor şi construcţiilor speciale, ediţia 1964 elaborate de Comisia Centrală pt. Inventarierea şi Reevaluarea Fondurilor Fixe;
14. Normativul P 135/1999 aprobat prin Ordin MLPAT cuprinzând coeficienţii de uzură fizică pentru clădiri şi construcţii speciale
16. Legea locuinţei 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 locuinţe construite din fondurile statului către populaţie
18. Decret nr. 93 din 16 aprilie 1977 privind preţurile de vânzare ale locuinţelor din fondul locativ de stat
19. Decret nr. 256 din 14 iulie 1984 privind îmbunătăţirea regimului de construire a locuinţelor şi modificarea unor reglementări referitoare la stabilirea preţurilor limita ale locuinţelor care se construiesc din fondurile statului, a preţurilor de contractare ale locuinţelor proprietate personală şi a preţurilor de vânzare ale locuinţelor din fondul locativ de stat
20. Legea 85 din 1992 privind vânzarea de locuinţe si spatii cu alta destinaţie construite din fondurile statului si din fondurile unitarilor economice sau bugetare de stat