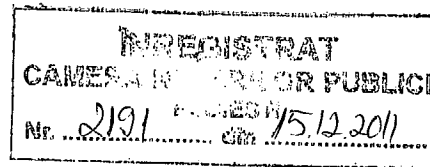


# SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

☒ Str. Obor, bloc. 9, scara A, ap. 1 - parter, Buzau ☒ Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
☒ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului - J10/564/29.07.2009, Capital social - 500 lei

Nr. 94/15.12.2011  
Buzau



CATRE,

## CAMERA NOTARILOR PUBLICI PLOIESTI

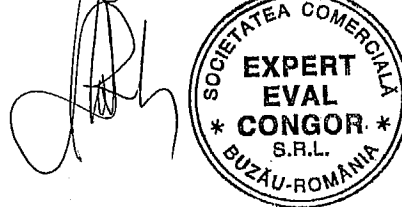
Municipiul Ploiesti, str. Anton Pan, nr. 3, judetul Prahova

Alaturat, va inaintam in 2 (doua) exemplare Ghid 2012 - privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare situate pe raza judetului Buzau pentru uzul notarilor publici si altor institutii prevazute de lege, conform Contract de Prestari Servicii nr. 1924/07.11.2011.

In vederea unei bune colaborari si pe viitor primiti consideratiile noastre.

SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

ing. Rotaru Mioara



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

---



# GHID – 2012

## VALORI ORIENTATIVE - PROPRIETATI IMOBILIARE

# JUDETUL BUZAU

pentru UZUL NOTARILOR PUBLICI



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

Catre,  
**CAMERA NOTARILOR PUBLICI  
PLOIESTI**

**Referitor: GHID – 2012 • privind valorile orientative proprietati imobiliare judetul Buzau**

La cererea dumneavoastra am analizat si evaluat proprietati imobiliare (apartamente, locuinte individuale, spatii comerciale, hale industriale, terenuri intravilane si extravilane), în scopul estimarii valorilor orientative ale proprietatilor imobiliare in judetul Buzau pentru uzul notarilor publici si a altor institutii prevazute de lege.

Proprietatile imobiliare care fac obiectul prezentului GHID constau din: apartamente, locuinte, spatii comerciale, hale industriale, anexe gospodaresti precum si *terenuri* din *intravilan* si *extravilan*.

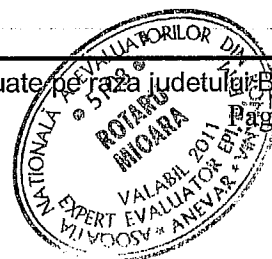
Prezenta lucrare de expertiza tehnica – evaluare serveste cazurilor cand notarii publici întocmesc acte notariale si pentru stabilirea valorilor reale ale impozitelor si taxelor.

Aceasta lucrare urmeaza sa raspunda la cerintele de mai sus si va usura munca notarului public prin prezentarea unui instrument de lucru rapid cu scopul stabilirii valorii reale de încheiere a tranzactiilor.

Avand în vedere ca preturile de piata ale bunurilor imobile sunt in continua modificare, ne aratam disponibilitatea ca valorile prezentate sa fie actualizate la cerere, functie de observatiile si propunerile rezultate din practica notariala, de instabilitatea pietei imobiliare. Observatiile si propunerile vor fi centralizate de Camera Notarilor Publici Ploiesti si comunicate expertului-evaluator la adresa: municipiul Buzau, strada Obor, bloc 9, scara A, apartament 1, parter, judetul Buzau.

GHIDUL a fost pregatit în conformitate si pe baza standardelor, recomandarilor si metodologiei de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania).

Cu stima,  
ing. Rotaru Mioara



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### C E R T I F I C A R E

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest ghid sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional si neinfluentate de nici un factor. În plus, certific ca nu am nici un interes personal prezent sau de perspectiva în scopul valorificarii prezentului ghid si nici un interes sau influenta legata fata de partile care vor fi implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa confere acestora sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare;

Realizarea acestui ghid se efectueaza pentru CAMERA NOTARILOR PUBLICI PLOIESTI si suma ce revine drept plata pentru realizarea prezentului ghid nu are nici o legatura cu declararea in ghid a unor anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze una dintre parti (executant sau beneficiar).

Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei lui.

Tipurile de proprietatile imobiliare evaluate sunt cunoscute si de foarte multe ori au fost analizate personal de evaluator. In elaborarea prezentului ghid nu s-a primit asistenta din partea nici unei alte persoane, în afara evaluatorului care semneaza mai jos.

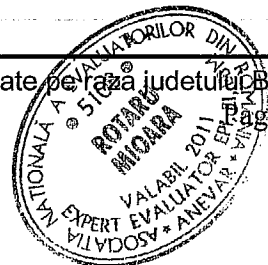
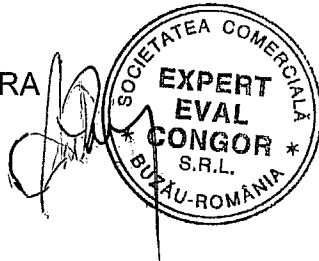
Prezentul raport se supune normelor ANEVAR si poate fi expertizat (la cerere) si verificat, în conformitate cu Standardele de verificare ANEVAR.

La data elaborarii acestui ghid, evaluatorul care semneaza mai jos, este membru ANEVAR, a îndeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui raport.

Evaluatorul are încheiata asigurarea de raspundere civila valabila pentru anul in curs.

Evaluatorul este expert-evaluator titular, membru ANEVAR cu legitimatia nr. 5108/2000, ANEVAR fiind un organism national profesional de evaluare recunoscut si membru al Corpului Expertilor Tehnici din Romania cu legitimatia nr. 3695-10052/1995.

ing. ROTARU MIOARA





# SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

## CUPRINS

### 1. SINTEZA LUCRARI

### 2. DATE GENERALE

- 2.1. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE
- 2.2. CLIENTUL SI DESTINATARUL LUCRARI
- 2.3. TIPUL PROPRIETĂȚII
- 2.4. ADRESA
- 2.5. SCOPUL SI UTILIZAREA RAPORTULUI

### 3. METODOLOGIA EVALUARI

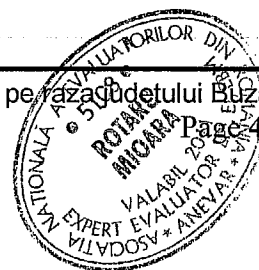
- 3.1. METODE DE EVALUARE UTILIZATE
- 3.2. EVALUARE TERENURI
- 3.3. EVALUARE APARTAMENTE
- 3.4. EVALUARE LOCUINTE INDIVIDUALE
- 3.5. EVALUARE SPATII COMERCIALE
- 3.6. EVALUARE ANEXE GOSPODARESTI
- 3.7. EVALUARE HALE INDUSTRIALE
- 3.8. EVALUARE TERENURI

### 4. PROPRIETATI IMOBILIARE IN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIE BUZAU

- 4.1. APARTAMENTE
- 4.2. LOCUINTE P si P+1,2E din zidarie caramida sau inlocuitori
- 4.3. LOCUINTE P si P+1E din zidarie chirpici si paianta
- 4.4. LOCUINTE IN MEDIUL RURAL
- 4.5. SPATII COMERCIALE IN MUNICIPIUL BUZAU
- 4.6. SPATII COMERCIALE IN LOCALITATI RURALE
- 4.7. HALE INDUSTRIALE
- 4.8. TERENURI INTRAVILANE si EXTRAVILANE IN MUNICIPIUL BUZAU
- 4.9. TERENURI INTRAVILANE si EXTRAVILANE IN LOCALITATILE RURALE

### 5. PROPRIETATI IMOBILIARE IN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIE RM. SARAT

- 5.1. APARTAMENTE
- 5.2. LOCUINTE P si P+1,2E din zidarie caramida sau inlocuitori
- 5.3. LOCUINTE P si P+1E din zidarie chirpici si paianta
- 5.4. LOCUINTE IN MEDIUL RURAL
- 5.5. SPATII COMERCIALE IN MUNICIPIUL RM. SARAT



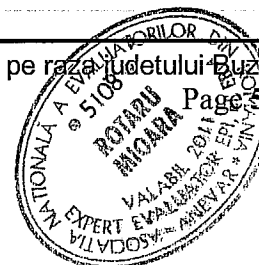
## **SC EXPERT EVAL CONGOR SRL**

☎ Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

- 5.6. SPATII COMERCIALE IN LOCALITATI RURALE**
- 5.7. HALE INDUSTRIALE**
- 5.8. TERENURI INTRAVILANE si EXTRAVILANE IN MUNICIPIUL RM. SARAT**
- 5.9. TERENURI INTRAVILANE si EXTRAVILANE IN LOCALITATILE RURALE**
  
- 6. PROPRIETATI IMOBILIARE IN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIE PATARLAGELE**
  - 6.1. APARTAMENTE**
  - 6.2. LOCUINTE P si P+1,2E din zidarie caramida sau inlocuitori NEHOIU**
  - 6.3. LOCUINTE P si P+1E din zidarie chirpici si paanta NEHOIU**
  - 6.4. LOCUINTE P si P+1,2E din zidarie caramida sau inlocuitori PATARLAGELE**
  - 6.5. LOCUINTE P si P+1E din zidarie chirpici si paanta PATARLAGELE**
  - 6.6. LOCUINTE IN MEDIUL RURAL**
  - 6.7. SPATII COMERCIALE IN ORASUL NEHOIU**
  - 6.8. SPATII COMERCIALE IN ORASUL PATARLAGELE**
  - 6.9. SPATII COMERCIALE IN LOCALITATI RURALE**
  - 6.10. HALE INDUSTRIALE**
  - 6.11. TERENURI INTRAVILANE si EXTRAVILANE IN ORASUL NEHOIU**
  - 6.12. TERENURI INTRAVILANE si EXTRAVILANE IN ORASUL PATARLAGELE**
  
- 7. PROPRIETATI IMOBILIARE IN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIE POGOANELE**
  - 7.1. APARTAMENTE**
  - 7.2. LOCUINTE P si P+1,2E din zidarie caramida sau inlocuitori**
  - 7.3. LOCUINTE P si P+1E din zidarie chirpici si paanta**
  - 7.4. LOCUINTE IN MEDIUL RURAL**
  - 7.5. SPATII COMERCIALE IN ORAUL POGOANELE**
  - 7.6. SPATII COMERCIALE IN LOCALITATI RURALE**
  - 7.7. HALE INDUSTRIALE**
  - 7.8. TERENURI INTRAVILANE si EXTRAVILANE IN ORASUL POGOANELE**
  - 7.9. TERENURI INTRAVILANE si EXTRAVILANE IN LOCALITATILE RURALE**

### **ANEXE :**

- ANEXA 1 – Criterii de majorare/diminuare a valorilor de piata pentru constructii**
- ANEXA 2 – Criterii de majorare/diminuare a valorilor piata pentru terenuri**
- ANEXA 3 – Consideratii - recomandari**
- ANEXA 4 – Incadrarea pe zone a terenurilor din intravilanul si extravilanul localitatilor**



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

☎ Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 1. SINTEZA LUCRARI

#### **Obiectul lucrării: GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2012 DIN JUDEȚUL BUZĂU.**

Lucrarea urmarește stabilirea valorilor orientative pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial, comercial, industrial, terenuri din intravilan și extravilan, toate din județul Buzău, reprezentând un studiu al pieței imobiliare locale, bazat pe analiza tranzacțiilor efectuate în anii anteriori și pe anticiparea evoluției viitoare.

**Scopul lucrării:** estimarea valorilor orientative ale proprietăților imobiliare în județul Buzău pentru uzul notarilor publici și a altor instituții prevăzute de lege, ținând cont de principiile “anticipării” și “substituirii” așa cum sunt prezentate în Standardele Internaționale de Evaluare și în literatura de specialitate.

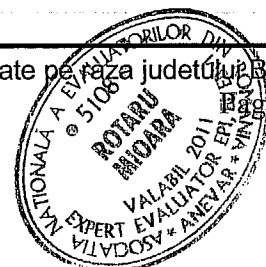
Abordările evaluării sunt cele recomandate de IVS 1, respectiv abordarea prin comparația vânzărilor, abordarea pe baza de venit și abordarea prin costuri.

Abordarea evaluării proprietății este conform prevederilor Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 1 - Valoare de piață, GN 1 – Ghidul de practică în evaluarea proprietăților imobiliare și GN 8 - costul de înlocuire net (CIN), care sunt aplicabile în toate situațiile în care evaluatorii sunt solicitați să întocmească un raport sau să emită o opinie bazată pe valoarea de piață.

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

- ✓ Cataloagele elaborate de Comisia Centrală de Inventariere și Reevaluare a Fondurilor Fixe aprobate de Comisia Centrală pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe, valabile la data de 01.01.1965;
- ✓ Normativul P 135/1999 privind coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale;
- ✓ Indici de actualizare întocmiți de INCERC și avizați de Consiliul Tehnico-Stiințific al MTCT, publicați în buletinele de Expertiză Tehnică editate de Corpul Experților Tehnici din România;
- ✓ Ghid practic de evaluare editat de IROVAL, autor Sorin V. Stan;
- ✓ Publicații de specialitate în domeniul imobiliar;
- ✓ Informații despre tranzacții imobiliare efectuate pe parcursul anului 2011, de la agenții imobiliare și birouri notariale.

Utilizarea valorilor cuprinse în GHID, ca referință în expertizele judiciare și rapoarte de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzacții imobiliare nu este recomandată deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardul Internațional de Practică în Evaluare, presupune identificarea proprietății imobiliare și efectuarea inspecției tehnice a acesteia.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

☎ Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

Prezentul ghid si anexele sale reprezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, a fost intocmit in 3 (trei) exemplare originale, din care 2 (doua) au fost predate beneficiarului, Camera Notarilor Publici Ploiesti.

## 2. DATE GENERALE

### 2.1. IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE

Din informatiile publice aflate la dispozitia evaluatorului, proprietatile sunt supuse unor modificari continue, care ar putea influenta declararea la incheierea contractelor de vanzare – cumparare a unor preturi in dispretul realitatii si in defavoarea legii, obtinandu-se astfel un act notarial vulnerabil in fata cercurilor juridice si de necrezut in fata organelor fiscale.

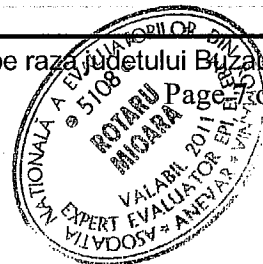
Principalele ipoteze si conditii limitative de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului ghid sunt urmatoarele :

#### 2.1.1. IPOTEZE

- \* Proprietatile sunt analizate ca libere de orice sarcini si nu au fost inspectate detaliat;
- \* Prezenta lucrare este intocmita la cererea beneficiarului si în scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana in afara beneficiarului – notarii publici si alte institutii prevazute de lege fara obtinerea, în prealabil, a acordului scris al beneficiarului si autorului ghidului. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara beneficiarului lucrarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor întreprinse pe baza acestui ghid;
- \* Lucrarea își pastreaza valabilitatea pe parcursul anului 2012 numai in situatia în care conditiile de piata reprezentate de factorii economici, social si politici, raman nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii lucrarii sau nu suporta modificari semnificative;
- \* Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale proprietatii solului, care sa influenteze valorile. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- \* Se presupune ca proprietatile se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul ghid;
- \* Evaluatorul a utilizat in estimarea valorilor orientative a proprietatilor imobiliare numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie si pe care le-a putut obtine din legislatia existenta, fiind posibila existenta si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

#### 2.1.2. CONDITII LIMITATIVE

- \* Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. În consecinta, pentru scopul acestei evaluari, s-a presupus ca nu sunt, pe sau în cadrul proprietatilor, nici un fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatile si diminua valorile acestora. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila;



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

- \* Evaluatorul a presupus ca proprietatile evaluate se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detin toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii lor, acestea putand fi reactualizate daca va fi necesar;
- \* Intrarea in posesia unei copii a acestui ghid nu implica dreptul de publicare acestuia;
- \* Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil;
- \* Orice valori estimate in ghid se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in ghid;
- \* Evaluatorul presupune ca cei care citesc raportul cunosc situatiile legate de zona amplasamentelor proprietatilor imobiliare.

### 2.2. BENEFICIARUL SI DESTINATARUL LUCRARIII

Prezenta lucrare se adreseaza Camerei Notarilor Publici din Ploiesti in calitate de beneficiar si de destinatar. Avand in vedere Statutul ANEVAR si Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de beneficiar si destinatarul lucrarii.

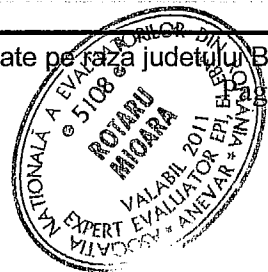
### 2.3. TIPUL PROPRIETATII

Lucrarea a fost structura pe mai multe sectiuni si anume:

- Apartamente situate in blocuri de locuit;
- Cladiri de locuit individuale si anexele acestora;
- Spatii comerciale si de birouri individuale si in blocuri de locuit;
- Proprietati industriale;
- Terenuri din intravilan si extravilan aflate in judetul Buzau.

### 2.4. TERMENI UTILIZATI

- **Locuinta** – constructie compusa din una sau mai multe camere de locuit, cu dependinte, dotarile si utilitatile necesare, care indeplineste cerintele de locuit ale unei persoane sau familii;
- **Suprafata locuibila** – reprezinta suprafata utila a incaperilor de locuit constand in dormitoare si camera de zi;
- **Suprafata utila** – reprezinta suprafata desfasurata, mai putin suprafata aferenta peretilor, compusa din suprafata tuturor suprafetelor utile ale urmatoarelor incaperii: camera de zi, dormitoare, bai, wc, dus, bucatarie, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei. Ea nu cuprinde: suprafata logiilor si a balcoanelor, pragurile golurilor de usi, ale trecerilor cu deschidere pana la 1,0 m. Nisele de radiatoare, precum si suprafetelor ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 mp. Pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe iar in cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palierele, nu se cuprind in suprafata utila a locuintei;



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

- **Suprafata construita** – reprezinta suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei - parti din suprafetele partilor comune ale cladirilor (spalatorii, uscatorii, casa scarii, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea si evacuarea deseurilor menajere, casa liftului, etc.), la care se adauga suprafata aferenta peretilor interiori si exteriori ai locuintei. In cazul incalzirii cu combustibil solid se adauga suprafata aferenta sobelor si cazanelor de baie si nu sunt cuprinse suprafetele boxelor de la subsol si ale garajelor care sunt prevazute distinct.

- **Suprafata construita desfasurata** – reprezinta suma suprafetelor sectiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuintei, delimitate de conturul exterior al peretilor exteriori, inclusiv al peretilor balcoanelor si logiilor.

- **Aria desfasurata** – Ad: in cazul cladirilor cu un singur nivel (parter) este suprafata orizontala a cladirii, masurata imediat deasupra solului, pe conturul exterior al obiectului. In cazul constructiilor cu mai multe niveluri aria desfasurata este egala cu suma ariilor fiecarui nivel, masurata pe conturul exterior la 1 m deasupra pardoselii nivelului respectiv.

- **Stare tehnica:**

- **Foarte buna**, situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale;
- **Buna**, situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale;
- **Satisfacatoare**, situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglinjandu-se complet lucrarile de reparatii curente si capitale.

- **Finisaje:**

- **Inferioare:** tencuieli interioare si exterioare driscuite, spoieli de lapte de var, pardoseli din dusumele in camerele de locuit, pardoseli din ciment sclivisit in celelalte incaperi;
- **Medii:** tencuieli interioare driscuite sau gletuite cu var, zugraveli simple sau desesne, vopsitorii sau faianta in bai sau bucatarii, tencuieli exterioare la soclu de piatra artificial, iar in rest praf de piatra sau tencuieli driscuite vopsite (zugravite) cu vopsea pe baza de acetat de polivinilin, pardoseli din parchet de fag sau stejar sau covor PVC in camerele de locuit, pardoseli de mozaic in celelalte incaperi;
- **Superioare:** tencuieli interioare gletuite cu var si partial cu ipsos, partial stucaturi si lambriuri din lemn sau diverse materiale, zugraveli interioare de calitate superioara, faianta la bai si bucatarii, tencuieli exterioare din piatra artificial, terasit, placaje, etc., pardoseli din parchet de calitate superioara, placi de gresie sau piscoturi, mozaic venetian sau marmura, etc.

- **Condominiu:**

- **Reprezinta** imobilul format din teren cu una sau mai multe constructii, din care unele proprietati sunt comune, iar restul sunt proprietati individuale, pentru care se intocmeste o carte funciara colectiva si cate o carte funciara individuala

## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

aflata in proprietate exclusiva, care poate fi reprezentata de locuinte si spatii cu alta destinatie, dupa caz;

- **Constituie condominiu** un corp de cladire sau un tronson cu una sau mai multe scari din cadrul cladirii de locuit multietajate, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna;
- **Ansamblul rezidential** format din locuinte individuale, amplasate izolat, insiruit sau cuplat, in care exista proprietati comune si proprietati individuale.

### 2.5. ADRESA

Proprietatile imobiliare ce au fost analizate sunt situate in municipii, orase, comune si sate, iar terenurile pot fi in intravilanul sau extravilanul localitatilor din judetul Buzau.

### 2.6. SCOPUL SI UTILIZAREA LUCRARI

Lucrarea urmareste stabilirea valorilor orientative pentru proprietati imobiliare de tip rezidential, comercial, industrial, terenuri din intravilan si extravilan, toate din judetul Buzau, reprezentand un studiu al pietei imobiliare locale, bazat pe analiza tranzactiilor efectuate in anii anteriori si pe anticiparea evolutiei viitoare.

Valorile prezentate ca opinii in prezenta lucrare, reprezinta valori orientative care nu includ TVA, a proprietatilor imobiliare analizate si care trebuie platita integral (cash) la data semnarii actului de vanzare – cumparare.

## 3. METODOLOGIA EVALUARI

Metodele de evaluare a proprietatilor imobiliare au avut la baza principiile „anticiparii” si „substitutiei”, asa cum sunt ele prezentate in Standardele Internationale de Evaluare si in literatura de specialitate.

### 3.1. METODE DE EVALUARE UTILIZATE

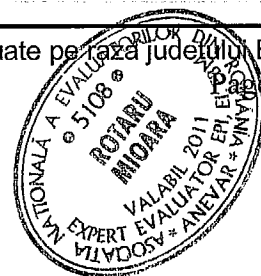
- Metoda comparatiei directe – care consta in compararea proprietatilor imobiliare de evaluat cu alte proprietati similare.
- Metoda comparatiei unitare – care estimeaza costurile unitare pe unitatea de suprafata (Au sau Ad) utilizand costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru conditii ale pietei sau diferente fizice. Costul unitar depinde de dimensiuni, dar scade cu cresterea suprafetei si creste pentru proprietatile ce au lucrari de imbunatatiri.

### 3.2. EVALUARE TERENURI

La evaluarea terenurilor s-a folosit Metoda comparatiei directe ce urmareste elemente de baza ca: drepturi de proprietate, caracteristici fizice (forma, suprafata, productia), zonarea, utilitatile existente in zona sau posibile etc.

### 3.3. EVALUARE APARTAMENTE

Valoarea de piata, fara terenul aferent, caci vanzatorii nu iau in calcul valoarea acestuia, rezulta din cerere si oferta. In conditiile actuale valoarea de piata este fluctuanta in



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

☎ Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

timp si trebuie reactualizata periodic, difera de la o localitate la alta, iar in cadrul aceleasi localitati se diferentiaza in functie de amplasament, pozitie si de particularitatile fiecarui apartament (tip, nivel, orientare, finisaje etc).

Metoda utilizata pentru estimarea valorii de piata este metoda comparatiei directe.

Evaluarea apartamentelor s-a facut pe localitati, pe zone, cartiere, pe numar de camere, nivel de blocuri si apartament.

Valorile pe care le prezint sunt medii orientative si fara TVA, urmand a fi adaptate in cazurile concrete pentru care se solicita actul notarial, prin aplicarea reducerii sau majorarii cu procente de pana la 35 % in functie de caracteristicile individuale ale apartamentului (nivel parter sau ultimul etaj, confort sporit prin lucrari de imbunatatiri etc).

Pentru stabilirea valorilor medii orientative prezentate in tabele s-au intocmit fise cu expertize tehnice – evaluare .

### 3.4. EVALUARE LOCUINTE INDIVIDUALE

Valoarea de piata a locuintelor cuprinde :

- determinarea costului de inlocuire brut in care se tine seama de inaltime, uzura, dotare tehnico – edilitara, incalzire, finisaje, structura constructiva, materialele folosite, etc.
- utilizarea unor indici de actualizare aplicati costului de inlocuire pentru aducerea acestuia de la data publicarii costurilor unitare de barem la data prezentei evaluari.

Valoarea de piata se estimeaza prin deducerea din costul de inlocuire brut a deprecierilor totale ce greveaza proprietatea.

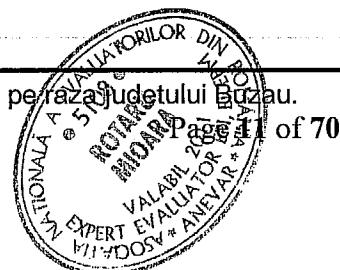
### 3.5. EVALUARE SPATII COMERCIALE

Pentru stabilirea valorilor de piata a spatiilor comerciale s-a folosit metoda patrimoniala a valorii de inlocuire, folosind preturile barem care confera metodologia cea mai completa in urmarirea si prinderea in calcul a tuturor aspectelor concrete legate de alcatuirea si conceperea proprietatii in exploatare.

In practica economica a evalua un spatiu comercial presupune elaborarea lucrarii prin diferite metode, in functie de specificul spatiului comercial, metode care sa conduca in final la o valoare cat mai apropiata de valoarea de piata.

Din multitudinea metodelor de evaluare practicate in prezent cu limitele si avantajele fiecareia, literatura de specialitate si chiar specialistii din ANEVAR recomanda *metoda costului de inlocuire*, pentru ca ea este recunoascuta ca fiind cea mai exacta si eficienta in domeniu. Aceasta metoda consta in utilizarea unor costuri pentru cladiri cu aceleasi caracteristici functionale, tehnico-structurale si de finisare, avand posibilitatea de a opta intre diferite surse pentru stabilirea cat mai corecta a costurilor.

In cazul de fata, la metoda propusa pentru calcularea valorii de inlocuire a spatiilor comerciale din cadrul judetului BUZAU se porneste de la preturile unitare stabilite de cataloagele intocmite de ISCAS Bucuresti in anul 1964 pe tipuri de constructii. Cataloagele mentionate sunt cele aprobate de Comisia Centrala pentru Inventarierea si Reevaluarea Fondurilor Fixe, costurile fiind valabile la data de 01.01.1965.





## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

☒ Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☒ Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

Aceste documente cuprind costuri pe mp de arie desfasurata (AD) pentru cladiri cu caracteristici constructive similare, indicii de cost fiind stabiliti prin comparatia costurilor unor obiective realizate in decursul a 2 – 3 ani premergatori intocmirii cataloagelor.

Costurile de constructie pe mp utilizate au fost alese conform catalogului nr. 120 – Spatii comerciale si anexe ale acestora, la care s-au aplicat corectiile necesare in functie de caz. Preturile pe metru patrat au fost alese pentru cladiri cu caracteristici similare in functie de utilizarea constructiilor, de tipul si materialele de constructie utilizate, de finisaje, dotari, instalatii, etc.

Pentru evaluare, orice proprietate imobiliara se considera complet terminata, cu toate finisajele necesare inclusiv trotuarul inconjurator, precum si instalatiile functionale de deservire a cladirii pana la bransament. Pentru lucrari neterminate s-au lipsa, se aplica corectii in functie de fiecare caz in parte sau in cazuri speciale e poate apela la un „Raport de evaluare pe situatia concreta” la zi a constructiei.

Valoarea de inlocuire actualizata a spatiilor comerciale este data de costul pe mp arie desfasurata in functie de dotari si marimea suprafetei desfasurate, valoare ce se va actualiza la zi diferentiat, in functie de grupa si subgrupa din care face parte conform clasificarii HG 2139/ 2004.

Pentru stabilirea valorii de piata orientative se aplica coeficienti de individualizare calculati in functie de amplasare in zona localitatii, calitatii generale constructive, specificul comercial si in acelasi timp cererea – oferta de spatii comerciale.

In prezenta lucrare s-au stabilit preturi medii orientative pe metru patrat de constructie pentru spatii comerciale din localitati urbane si cateva localitati rurale, in constructii aflate la parterul blocurilor de locuinte sau constructii independente.

**NOTA : Preturile de vanzare pentru cabinetele medicale sunt stabilite in temeiul O.U.G nr. 68/2008.**

### 3.6. EVALUARE ANEXE GOSPODARESTI

In majoritatea cazurilor, locuintele sunt dotate si cu anexe gospodaresti de genul: garaje auto, magazii, grajduri, soproane, crame, etc.

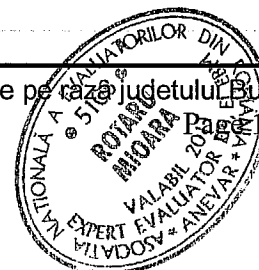
Valoarea medie orientativa a anexelor gospodaresti se obtine ca procent din valoarea medie orientativa a cladirilor principale ale proprietatilor (locuintelor).

### 3.7. EVALUARE HALE INDUSTRIALE

Estimarea valorii medie orientativa a proprietatilor industriale cuprinde :

- determinarea costului de inlocuire brut in care se tine seama de inaltime, uzura, dotare tehnico – edilitara, incalzire, finisaje, structura constructiva, materialele folosite, etc.
- utilizarea unor indici de actualizare aplicati costului de inlocuire pentru aducerea acestuia de la data publicarii costurilor unitare de barem la data prezentei evaluari.

Valoarea medie orientativa se estimeaza prin deducerea din costul de inlocuire brut a depreciierilor totale ce greveaza proprietatea.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ■ Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 3.8. EVALUARE TERENURI

Pentru estimarea valorii medii orientative a terenurilor, fie cu destinatie curti-constructii, fie cu destinatie agricola, fie terenuri situate in extravilanul localitatilor s-a utilizat metoda comparatiei directe, apelandu-se la criteriile de comparatie specifice fiecarei categorii de teren (pentru terenurile intravilane curti-constructii criteriile de comparatie au fost amplasamentul in cadrul localitatii, forma, dimensiunile, topografia locului, raportul intre deschidere si adancime, distanta la retelele de transport, dotarea cu utilitati, e.t.c., iar pentru terenurile cu destinatie agricola s-a utilizat alt set de criterii de comparatie cum ar fi clasa de calitate, productivitatea, distanta fata de drumurile de acces principale, e.t.c.). Pentru terenurile extravilane din municipiul Buzau si Rm Sarat, precum si din orasele Nehoiu, Patarlagele, Pogoanele se vor utiliza valorile pe mp de la comunele limitrofe adiacente terenurilor respective.

### 3.9. PIATA IMOBILIARA

**Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare, in cazul de fata proprietati imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.**

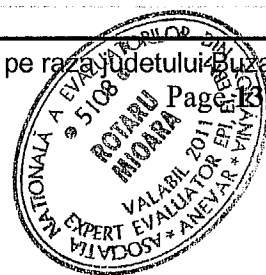
O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliara este unica prin categoria ei de folosinta, iar amplasamentul este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic; activele au valori fluctuante care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariului, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, avansul de plata, dobanzile, etc; in general, activele nu se cumpara cu banii jos, iar daca nu exista conditii favorabile de finantare, tranzactia este periclitata; spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale; cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cerere poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; cumparatorii nu sunt intotdeauna bine informati, iar actele de vanzare – cumparare nu au loc in mod frecvent.

Datorita tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii.

Piata imobiliara este, fara indoiala, una dintre cele mai dinamice pietele, cunoscand permanent fluctuatii.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

Interesul fata de aceasta piata este confirmat de o noua legislatie in domeniu, de competenta bancilor in ceea ce priveste creditele ipotecare si de investitiile intreprinzatorilor straini.

Piata imobiliara specifica proprietatilor imobiliare – cladiri si terenuri este caracterizata de o serie de factori in functie de amplasare, functiunea activelor, cunoscand un trend descrescator al cererii. Piata imobiliara este in prezent aproape blocata.

Doi factori vor misca piata: restabilirea increderii la nivelul investitorilor cu bani lichizi si miscarea celor cu initiative de tranzactionare prin credite accesibile.

### 4. PREZENTAREA PROPRIETATILOR

Prezentarea proprietatilor imobiliare s-a facut prin impartirea dupa jurisdicia teritoriala judecatoreasca pe Circumscripțiile Judecatoresti existente in judetul Buzau, astfel:

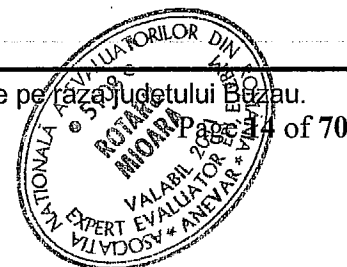
- ❖ Circumscripția Judecatoriei Buzau;
- ❖ Circumscripția Judecatoriei Rm. Sarat;
- ❖ Circumscripția Judecatoriei Patarlagele;
- ❖ Circumscripția Judecatoriei Pogoanele.

### 5. CONDITII GENERALE

Judetul Buzau este situat in partea de sud-est a tarii, invecinindu-se cu judetele Brasov si Covasna, catre nord-vest; cu judetele Vrancea si Braila catre est ; cu judetele Ialomita si Ilfov catre sud si judetul Prahova catre vest, are o suprafata de 6072 km<sup>2</sup> si ocupa cea mai mare parte a bazinului hidrografic al riului cu acelasi nume, cuprinzind in mod armonios toate formele de relief. Județul Buzău face parte din Regiunea de Dezvoltare 2 Sud-Est, cu sediul la Brăila. Legăturile județului cu celelalte zone din țară:

- Drumul European E 85 (sau DN 2) dinspre București sau dinspre Suceava, Bacău, Focșani;
- Drum National DN 1B spre Ploiești;
- Drum National DN 10 spre Brașov (itinerar pe Valea Buzăului);
- Drum National DN 2B spre Brăila;
- Magistrala feroviară – linia 500 – de importanță europeană (București-Ploiești-Buzău-Focșani-Bacău-Suceava).

Infrastructura județului Buzău se prezintă astfel: numărul de locuințe: 188.761; lungimea căilor ferate: 232 km; lungimea drumurilor: DN – 322 km; DJ – 930 km; DC – 1.395 km; lungimea străzilor orășenești: 389 km, din care modernizate: 321 km.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

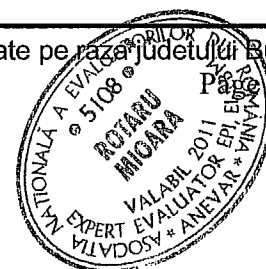
Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# 4. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BUZAU

## 4.1. APARTAMENTE IN MUNICIPIUL BUZAU

Tip apartament	Aria utila medie $S_u$ (mp)	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D	
		Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)
Camera camin	24	1.130	27.120	1.030	24.720	980	23.520	950	22.800
Garsoniera	28	1.900	53.200	1.850	51.800	1.810	50.680	1.720	48.160
Apartament cu 2 camere	50	1.850	92.500	1.800	90.000	1.600	80.000	1.440	72.000
Apartament cu 3 camere	66	1.650	108.900	1.600	105.600	1.450	95.700	1.400	92.400
Apartament cu 4 camere	81	1.550	125.550	1.480	119.880	1.350	109.350	1.300	105.300
Apartament cu 5 camere	112	1.450	162.400	1.370	153.440	1.280	143.360	1.200	134.400

**NOTA:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



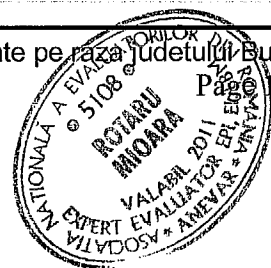
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# APARTAMENTE IN STATIUNEA MONTEORU

Tip apartament	Aria utila medie $S_u$ (mp)	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D	
		Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)
Camera camin	24	400	9.600	-	-	-	-	-	-
Garsoniera	28	750	21.000	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 2 camere	50	670	33.500	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 3 camere	66	560	36.960	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 4 camere	81	510	41.310	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 5 camere	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**NOTA:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



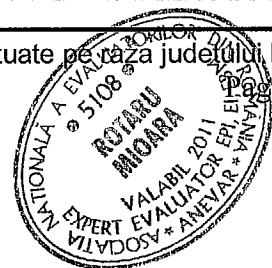
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

☎ Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# APARTAMENTE IN COMUNA BERCA

Tip apartament	Aria utila medie $S_u$ (mp)	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D	
		Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)
Camera camin	24	390	9.360	360	8.640	-	-	-	-
Garsoniera	28	730	20.440	690	19.320	-	-	-	-
Apartament cu 2 camere	50	650	32.500	580	29.000	-	-	-	-
Apartament cu 3 camere	66	540	35.640	500	33.000	-	-	-	-
Apartament cu 4 camere	81	500	40.500	450	36.450	-	-	-	-
Apartament cu 5 camere	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**NOTA:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



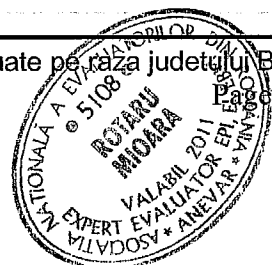
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ■ Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# APARTAMENTE IN COMUNA BECENI

Tip apartament	Aria utila medie $S_u$ (mp)	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D	
		Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)
Camera camin	24	180	4.320	-	-	-	-	-	-
Garsoniera	28	420	11.760	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 2 camere	50	380	19.000	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 3 camere	66	320	21.120	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 4 camere	81	290	23.490	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 5 camere	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**NOTA:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35 % conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# APARTAMENTE IN COMUNA STALPU

Tip apartament	Aria utila medie $S_u$ (mp)	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D	
		Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)
Camera camin	24	190	4.560	-	-	-	-	-	-
Garsoniera	28	450	12.600	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 2 camere	50	400	20.000	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 3 camere	66	350	23.100	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 4 camere	81	300	24.300	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 5 camere	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**NOTA:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.





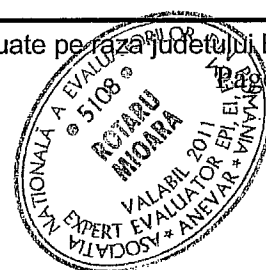
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# APARTAMENTE IN COMUNA SAHATENI

Tip apartament	Aria utila medie $S_u$ (mp)	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D	
		Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)
Camera camin	24	200	4.800	-	-	-	-	-	-
Garsoniera	28	470	13.160	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 2 camere	50	420	21.000	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 3 camere	66	360	23.760	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 4 camere	81	310	25.110	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 5 camere	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**NOTA:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ■ Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 4.2. IMOBILE PARTER SI P+1,2 ETAJE MUNICIPIUL BUZAU

Caracteristici constructive : Locuinte construite din caramida sau inlocuitori,  
cu plansee din beton armat sau lemn.

Lei/mp Arie desfasurata

Varsta cladirilor	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
0-10	775	725	670	595
11-20	720	670	605	495
21-30	670	615	495	445
31-40	595	495	445	370
41-50	495	445	385	350
51-60	445	385	345	295
61-70	380	350	300	280
Peste 70	345	295	280	250

NOTA 1: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

NOTA 2: La constructiile edificate in regim de inaltime se ia in calcul aria desfasurata (se insumeaza ariile construite ale nivelelor);

#### NOTA 3: ANEXE GOSPODARESTI

Pentru anexele gospodaresti valorile se vor calcula ca procent din valorile medii orientative/mp Arie desfasurata ale constructiilor principale (locuintelor), dupa cum urmeaza :

- constructii din zidarie sau inlocuitori= 15% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din paanta/chirpici = 10% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din lemn/scandura = 5% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale.

## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 4.3. IMOBILE PARTER SI P+1 ETAJE MUNICIPIUL BUZAU

Caracteristici constructive: Locuinte construite din chirpici sau cu ziduri din  
paianta.

Lei/mp Arie desfasurata

Varsta cladirilor	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
0-10	375	355	335	270
11-20	345	330	280	250
21-30	230	280	250	230
31-40	280	250	230	195
41-50	250	230	195	185
51-60	230	195	185	170
61-70	195	185	170	125
Peste 70	185	170	125	120

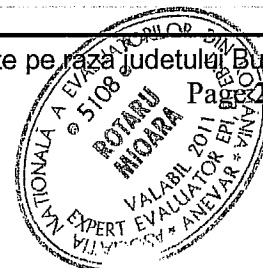
NOTA 1: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

NOTA 2: La constructiile edificate in regim de inaltime se ia in calcul aria desfasurata (se insumeaza ariile construite ale nivelelor);

#### NOTA 3: ANEXE GOSPODARESTI

Pentru anexele gospodaresti valorile se vor calcula ca procent din valorile medii orientative/mp Arie desfasurata ale constructiilor principale (locuintelor), dupa cum urmeaza :

- constructii din zidarie sau inlocuitori= 15% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din paianta/chirpici = 10% din valoarea medie orientativa/mp Ad a constructiei principale;
- constructii din lemn/scandura = 5% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale.



# SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
 ■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

## 4.4. LOCUINTE IN MEDIUL RURAL CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BUZAU

Nr. crt	Dotari		Preturi pentru constructii avand numai instalatii electrice	
	Localitatea	Structura	Structura	
			Caramida	Paianta
1		AMARU	105	85
2		BECENI	105	80
3		BERCA	145	130
4		BISOCA	95	75
5		BLAJANI	100	80
6		BREAZA	115	95
7		CANESTI	85	70
8		CERNATESTI	115	95
9		CHILIIILE	85	70
10		COSTESTI	155	130
11		FLORICA	105	85
12		GALBINASI	115	95
13		GHERASENI	105	85
14		LOPATARI	95	75
15		MARACINENI	145	130
16		MANZALESTI	95	75
17		MEREI	155	130
18		MIHAILESTI	105	85
19		MOVILA BANULUI	105	85
20		NAIENI	90	70
21		PIETROASELE	115	95
22		POSTA CILNAU	115	95
23		SAGEATA	105	85
24		SAHATENI	115	95
25		SAPOCA	115	95
26		SARULESTI	95	75
27		SCORTOASA	95	75
28		STILPU	105	85
29		TISAU	115	95
30		TINTESTI	115	95
31		ULMENI	115	95
32		VADU PASII	120	100
33		VERNESTI	145	130
34		VINTILA VODA	105	80
35		ZARNESTI	105	85

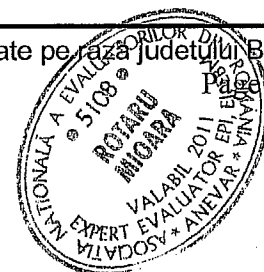
Nota 1: La constructiile edificate in regim de inaltime se ia in calcul aria desfasurata (se insumeaza ariile construite ale nivelelor);  
 Nota 2: Valorile din tabelul de mai sus se vor majora cu 10% pentru constructiile care au instalatiile sanitare interioare si cu 20% pentru constructiile racordate la rețeaua de gaze naturale.

Nota 3 : La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

Nota 4 : ANEXE GOSPODARESTI

Pentru anexele gospodaresti valorile se vor calcula ca procent din valorile medii orientative/mpArie desfasurata ale constructiilor principale (locuintelor), dupa cum urmeaza :

- constructii din zidarie sau inlocuitori = 15% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din paianta/chirpici = 10% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din lemn/scandura = 5% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 4.5. SPATII COMERCIALE IN MUNICIPIUL BUZAU

Lei/mp Arie desfasurata

LOCALITATEA	TIP CONSTRUCTIV	
	La parter de bloc	Constructie independenta
MUNICIPIUL BUZAU		
Zona centrala	2.000	1.800
Piata centrala	1.750	1.650
Artere principale	1.400	1.300
Artere secundare	900	800

NOTA 1: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35 % conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

NOTA 2: Preturile medii orientative pentru cabinetele medicale sunt stabilite in temeiul O.U.G nr. 68/2008.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

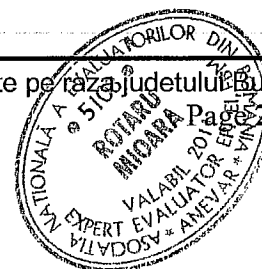
### 4.6. SPATII COMERCIALE IN LOCALITATI RURALE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BUZAU

Lei/mp Arie desfasurata

Toate localitatile rurale din circumscriptie	TIP CONSTRUCTIV	
	La parter de bloc	Constructie independenta
	170	145

Nota 1: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35 % conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

NOTA 2: Preturile medii orientative pentru cabinetele medicale sunt stabilite in temeiul O.U.G nr. 68/2008.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

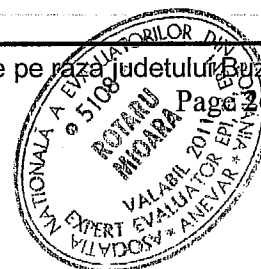
Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ■ Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 4.7. HALE INDUSTRIALE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BUZAU

Lei/mp Arie desfasurata

	TIP CONSTRUCTIV	
	Hale metalice prefabricate	Beton armat
Second hand/vechi	100 lei	320 lei
Hale noi	270 lei	700 lei

**NOTA 1:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35 % conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

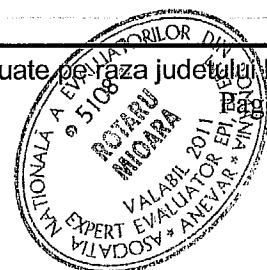
Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 4.8. TERENURI INTRAVILANE SI EXTRAVILANE IN MUNICIPIUL BUZAU

Lei/mp

Localitatea	Terenui situate in intravilanul localitatilor					Terenui situate in Extravilan
	CATEGORIA DE FOLOSINTA	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
BUZAU	Curti-constructii	520	250	120	65	-
	Alte categorii de folosinta	110	50	25	12	0.80

**NOTA:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 2, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



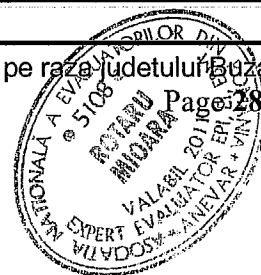


## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
 Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 4.9. TETERNURI EXTRAVILANE IN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BUZAU

NR. CRT	LOCALITAT.	INTRAVILAN		EXTRAVILAN							
		CURTI CONSTRUCTII	ARABIL ORICE FOLOSINTA	ARABIL	PASUNE	FANEATA	VIE		LIVADA POMI	PADURE	NEPRODUCTIV
							Hibrida	NOBILA			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
- LEI/mp -											
1.	AMARU	3.2	1.5	0,22	0,10	0,11	0,25	-	0,27	0,30	0,05
2.	BECENI	3.2	1.5	0,15	0,11	0,12	0,25	-	0,25	0,40	0,05
3.	BERCA	8.5	4.2	0,20	0,11	0,12	0,20	-	0,30	0,35	0,06
4.	BISOCA	2.8	1.2	0,15	0,12	0,13	0,25	-	0,30	0,40	0,05
5.	BLAJANI	3.2	1.5	0,20	0,10	0,11	0,25	0,40	0,30	0,35	0,05
6.	BREAZA	3.2	1.2	0,18	0,11	0,12	0,27	0,45	0,30	0,35	0,06
7.	CANESTI	2.0	1.0	0,15	0,12	0,13	0,25	-	0,25	0,30	0,05
8.	CERNATESTI	3.2	1.5	0,15	0,11	0,12	0,25	0,30	0,30	0,30	0,06
9.	CHILIILE	1.5	0.8	0,15	0,12	0,13	0,20	-	0,30	0,40	0,05
10.	COSTESTI	5.5	2.8	0,20	0,10	0,11	0,25	-	0,25	0,35	0,06
11.	FLORICA	3.2	1.5	0,25	0,10	0,11	0,30	-	0,30	0,35	0,06
12.	GALBINASI	4.5	2.2	0,25	0,10	0,11	0,30	-	0,30	0,35	0,06
13.	GHERASENI	3.2	1.5	0,25	0,10	0,11	0,30	-	0,30	0,35	0,06
14.	LOPATARI	2.2	1.0	0,15	0,12	0,13	0,25	-	0,30	0,40	0,05
15.	MARACINENI	9.0	4.5	0,25	0,10	0,11	0,30	-	0,30	0,35	0,06
16.	MANZALESTI	3.2	1.5	0,15	0,12	0,13	0,25	-	0,30	0,40	0,05
17.	MEREI	7.5	3.6	0,25	0,10	0,11	0,30	0,45	0,30	0,35	0,06
18.	MIHAILESTI	3.2	1.5	0,25	0,10	0,11	0,30	-	0,30	0,35	0,06
19.	MOVILA BANULUI	3.2	1.5	0,25	0,10	0,11	0,30	-	0,30	0,35	0,06
20.	NAIENI	2.8	1.2	0,20	0,11	0,12	0,25	0,45	0,30	0,30	0,05
21.	PIETROASELE	2.8	1.2	0,20	0,11	0,12	0,25	0,55	0,25	0,30	0,05
22.	POSTA CALNAU	6.5	3.2	0,25	0,10	0,11	0,30	0,30	0,30	0,35	0,05

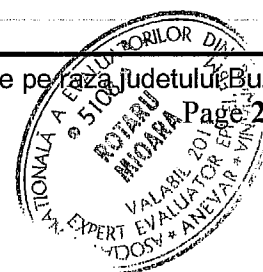


## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

☎ Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
 ■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
23.	SAGEATA	3.2	1.5	0,27	0,10	0,11	0,30	0,25	0,30	0,35	0,06
24.	SAHATENI	4.5	2.2	0,25	0,10	0,11	0,25	0,45	0,35	0,35	0,06
25.	SAPOCA	2.1	2.0	0,18	0,10	0,11	0,25	0,35	0,30	0,35	0,06
26.	SARULESTI	2.0	1.0	0,15	0,12	0,09	0,20	-	0,30	0,40	0,05
27.	SCORTOASA	1.6	0.8	0,15	0,11	0,12	0,20	-	0,35	0,40	0,05
28.	STALPU	3.2	1.5	0,20	0,10	0,11	0,25	0,30	0,30	0,35	0,06
29.	TISAU	4.5	2.2	0,20	0,10	0,11	0,25	-	0,30	0,40	0,05
30.	TINTESTI	4.1	2.0	0,25	0,10	0,11	0,25	-	0,30	0,35	0,06
31.	ULMENI	4.5	2.2	0,25	0,10	0,11	0,30	0,30	0,30	0,35	0,06
32.	VADU PASII	5.0	2.1	0,25	0,10	0,11	0,30	-	0,30	0,35	0,06
33.	VERNESTI	9.0	4.5	0,25	0,10	0,11	0,30	0,40	0,30	0,35	0,06
34.	VINTILA VODA	3.2	1.5	0,15	0,12	0,13	0,25	-	0,30	0,40	0,05
35.	ZARNESTI	3.2	1.2	0,25	0,10	0,11	0,30	0,40	0,30	0,35	0,05

Nota : La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 2, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

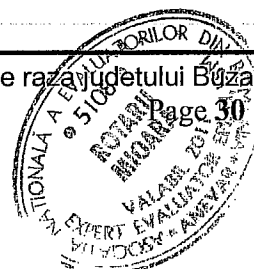
Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ■ Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# 5. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI RAMNICU SARAT

## 5.1. APARTAMENTE IN MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

Tip apartament	Aria utila medie Su (mp)	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D	
		Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)
Camera camin	24	850	20.400	750	18.000	700	16.800	650	15.600
Garsoniera	28	1.100	30.800	1.040	29.120	940	26.320	800	22.400
Apartament cu 2 camere	50	1.040	52.000	940	47.000	850	42.500	700	35.000
Apartament cu 3 camere	66	920	60.720	850	56.100	800	52.800	650	42.900
Apartament cu 4 camere	81	840	68.040	800	64.800	750	60.750	600	48.600
Apartament cu 5 camere	112	800	89.600	750	84.000	700	78.400	600	67.200

**NOTA :** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 5.2. IMOBILE PARTER SI P+1,2 ETAJE MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

Caracteristici constructive: Locuinte construite din caramida sau inlocuitori,  
cu plansee din beton armat sau lemn.

Lei/mp Arie desfasurata

Varsta cladirilor	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
0-10	345	335	320	270
11-20	335	305	270	245
21-30	305	270	245	240
31-40	270	245	240	235
41-50	245	240	235	195
51-60	240	235	195	185
61-70	235	195	185	170
Peste 70	195	185	170	145

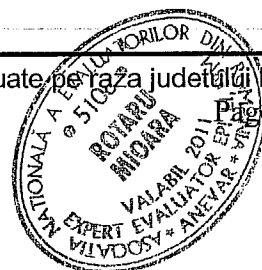
Nota 1: La constructiile edificate in regim de inaltime parter + 1,2 nivele se ia in calcul aria desfasurata (se insumeaza ariile construite ale nivelelor);

Nota 2: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

#### Nota 3 : ANEXE GOSPODARESTI

Pentru anexele gospodaresti valorile se vor calcula ca procent din valorile medii orientative/mp Arie desfasurata ale constructiilor principale (locuintelor), dupa cum urmeaza :

- constructii din zidarie sau inlocuitori= 15% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din panta/chirpici = 10% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din lemn/scandura = 5% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale.





## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 5.4. LOCUINTE IN MEDIUL RURAL CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI RAMNICU SARAT

Lei/mp. Ad

Nr. crt	Dotari Structura  Localitatea	Instalatii Electrice	
		Structura	
		Caramida	Paianta
1	BALTA ALBA	95	75
2	BALACEANU	85	65
3	BOLDU	115	95
4	BUDA	85	65
5	COCHIRLEANCA	110	90
6	GHERGEASA	95	75
7	GREBANU	105	85
8	MARGARITESTI	90	70
9	MURGESTI	90	70
10	PARDOSI	85	65
11	PODGORIA	120	100
12	PUIESTI	110	90
13	RACOVITENI	90	70
14	RAMNICELU	105	85
15	ROBEASCA	90	70
16	TOPLICENI	115	95
17	VALEA RIMNICULUI	140	110
18	VALEA SALCIEI	85	65
19	VALCELELE	85	65
20	ZIDURI	95	75

Nota 1: La constructiile edificate in regim de inaltime se ia in calcul aria desfasurata (se insumeaza ariile construite ale nivelelor);

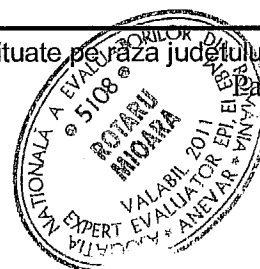
Nota 2: Valorile din tabelul de mai sus se vor majora cu 10% pentru constructiile care au instalatiile sanitare interioare si cu 20% pentru constructiile racordate la retea de gaze naturale.

Nota 3: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35 % conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

Nota 4: ANEXE GOSPODARESTI

Pentru anexele gospodaresti valorile se vor calcula ca procent din valorile de piata/mp Arie desfasurata ale constructiilor principale (locuintelor), dupa cum urmeaza :

- constructii din zidarie sau inlocuitori = 15% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din paianta/chirpici = 10% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din lemn/scandura = 5% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

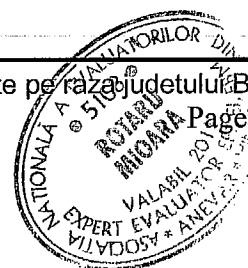
### 5.5. SPATII COMERCIALE IN MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

Lei/mp Arie desfasurata

LOCALITATEA	TIP CONSTRUCTIV	
	La parter de bloc	Constructie independenta
<b>MUNICIPIUL RM SARAT</b>		
Zona centrala si piata	1.350	1.300
Artere principale	850	800
Artere secundare	600	550

Nota 1: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

Nota 2: Preturile medii orientative pentru cabinetele medicale sunt stabilite in temeiul O.U.G nr. 68/2008.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

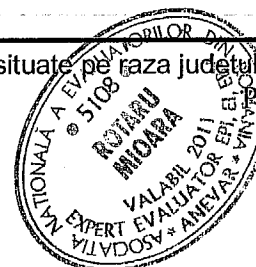
### 5.6. SPATII COMERCIALE IN LOCALITATI RURALE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI RAMNICU SARAT

Lei/mp Arie desfasurata

TOATE LOCALITATILE RURALE	TIP CONSTRUCTIV	
	La parter de bloc	Constructie independenta
	125	115

Nota 1: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

Nota 2: Preturile medii orientative pentru cabinetele medicale sunt stabilite in temeiul O.U.G nr. 68/2008.





## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

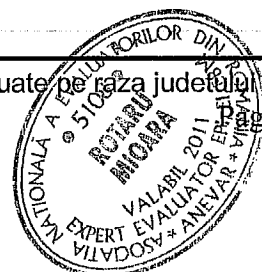
Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 5.6. HALE INDUSTRIALE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI RAMNICU SARAT

Lei/mp Arie desfasurata

	TIP CONSTRUCTIV	
	Hale metalice prefabricate	Beton armat
Second hand/vechi	90 lei	280 lei
Hale noi	250 lei	650 lei

Nota 1: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



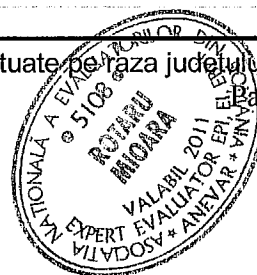
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 5.8. TERENURI INTRAVILANE SI EXTRAVILANE IN MUNICIPIUL RAMNICU SARAT

Localitatea	Terenuri situate in intravilanul localitatilor					Terenuri situate in Extravilan
	CATEGORIA DE FOLOSINTA	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
RM. SARAT	Curti-constructii	170	85	52	26	-
	Alte categorii de folosinta	50	25	12	6	0.35

NOTA: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 2, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



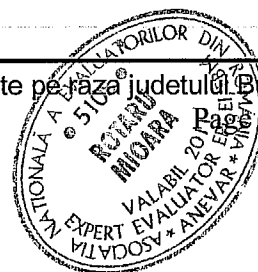
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
 Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 5.9. TERENURI INTRAVILANE SI EXTRAVILANE IN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI RAMNICU SARAT

NR. CRT	LOCALITAT.	INTRAVILAN		EXTRAVILAN							
		CURTI CONSTRUCTII	ARABIL ORICE FOLOSINTA	ARABIL	PASUNE	FANEATA	VIE		LIVADA POMI	PADURE	NEPRODUCTIV
							HIBRIDA	NOBILA			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Preturi - Lei/mp</b>											
1.	BALTA ALBA	3.2	1.5	0.25	0.10	0.11	0.30	-	0.30	0.35	0.05
2.	BALACEANU	3.2	1.5	0.25	0.10	0.11	0.30	-	0.30	0.35	0.05
3.	BOLDU	3.5	1.7	0.25	0.10	0.11	0.30	-	0.30	0.35	0.05
4.	BUDA	2.2	1.1	0.15	0.12	0.13	0.25	-	0.25	0.40	0.04
5.	COCHIRLEANCA	3.5	1.7	0.25	0.10	0.11	0.30	-	0.30	0.35	0.05
6.	GHERGHEASA	3.2	1.5	0.25	0.10	0.11	0.30	-	0.30	0.35	0.05
7.	GREBANU	3.2	1.5	0.25	0.10	0.11	0.30	0,40	0.30	0.35	0.05
8.	MARGARITESTI	2.8	1.3	0.15	0.10	0.11	0.25	-	0.25	0.35	0.04
9.	MURGESTI	2.8	1.3	0.15	0.12	0.13	0.25	-	0.25	0.40	0.04
10.	PARDOSI	2.2	1.0	0.15	0.12	0.13	0.25	-	0.25	0.40	0.04
11.	PODGORIA	4.5	2.1	0.30	0.10	0.11	0.35	0,40	0.35	0.40	0.05
12.	PUIESTI	3.2	1.5	0.25	0.10	0.11	0.30	0,35	0.30	0.35	0.05
13.	RACOVITENI	3.2	1.5	0.25	0.10	0.11	0.30	0,35	0.30	0.40	0.04
14.	RIMNICELU	3.2	1.5	0.25	0.10	0.11	0.30	-	0.30	0.35	0.06
15.	ROBEASCA	3.2	1.5	0.25	0.10	0.11	0.30	-	0.30	0.35	0.05
16.	TOPLICENI	4.0	2.0	0.30	0.10	0.11	0.35	0,40	0.35	0.35	0.05
17.	VALEA RAMNICULUI	5.5	2.5	0.30	0.10	0.11	0.35	0,40	0.35	0.35	0.06
18.	VALEA SALCIEI	2.2	1.0	0.15	0.12	0.13	0.25	-	0.25	0.40	0.04
19.	VALCELELE	3.2	1.5	0.25	0.10	0.11	0.30	-	0.30	0.35	0.05
20.	ZIDURI	3.2	1.5	0.25	0.10	0.11	0.30	-	0.30	0.35	0.05

Nota : La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 2, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

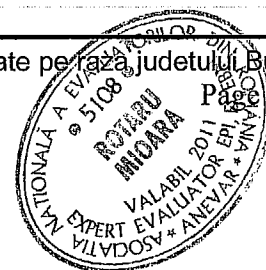
Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# 6. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PATARLAGELE

## 6.1. APARTAMENTE IN ORASUL NEHOIU

Tip apartament	Aria utila medie $S_u$ (mp)	Zona A (Centru)		Zona B (Lunca Mare)		Zona C (Lunca Priporului)		Zona D	
		Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)
Camera camin	24	550	13.200	420	10.080	280	6.720	-	-
Garsoniera	28	750	21.000	600	16.800	450	12.600	-	-
Apartament cu 2 camere	50	720	36.000	580	29.000	500	25.000	-	-
Apartament cu 3 camere	66	600	39.600	550	36.300	500	33.000	-	-
Apartament cu 4 camere	81	550	44.550	500	40.500	450	36.450	-	-
Apartament cu 5 camere	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**NOTA:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



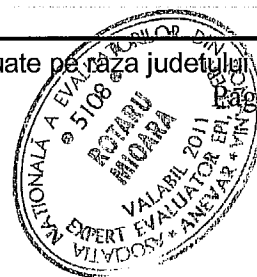
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# APARTAMENTE IN ORASUL PATARLAGELE

Tip apartament	Aria utila medie $S_u$ (mp)	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D	
		Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)
Camera camin	24	210	5.040	-	-	-	-	-	-
Garsoniera	28	420	11.760	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 2 camere	50	400	20.000	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 3 camere	66	390	25.740	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 4 camere	81	370	29.970	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 5 camere	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**NOTA :** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



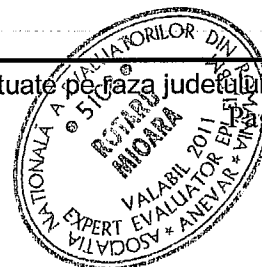
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# APARTAMENTE IN COMUNA PARSCOV

Tip apartament	Aria utila medie $S_u$ (mp)	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D	
		Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)
Camera camin	24	180	4.320	-	-	-	-	-	-
Garsoniera	28	400	11.200	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 2 camere	50	370	18.500	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 3 camere	66	340	22.440	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 4 camere	81	300	24.300	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 5 camere	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**NOTA:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



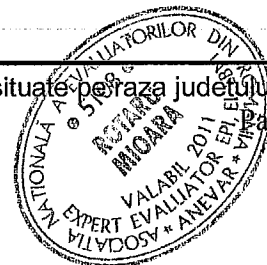
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# APARTAMENTE IN COMUNA CISLAU

Tip apartament	Aria utila medie $S_u$ (mp)	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D	
		Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)
Camera camin	24	190	4.560	-	-	-	-	-	-
Garsoniera	28	400	11.200	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 2 camere	50	380	19.000	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 3 camere	66	350	23.100	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 4 camere	81	300	24.300	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 5 camere	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**NOTA:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



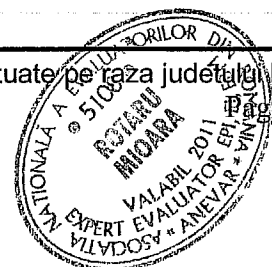
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# APARTAMENTE IN COMUNA SIRIU

Tip apartament	Aria utila medie $S_u$ (mp)	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D	
		Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)
Camera camin	24	140	3.360	-	-	-	-	-	-
Garsoniera	28	340	9.520	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 2 camere	50	300	15.000	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 3 camere	66	270	17.820	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 4 camere	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 5 camere	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**NOTA:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.





## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

## 6.2. IMOBILE PARTER SI P+1,2 ETAJE ORASUL NEHOIU

Caracteristici constructive: Locuinte construite din caramida sau inlocuitori ,  
cu plansee din beton armat sau lemn.

Lei/mp Arie desfasurata

Dotare cu instalatii/Varsta cladirilor	Dotate doar cu instalatii electrice			
	Zona A (Centru)	Zona B (Lunca Mare)	Zona C (Lunca Pripor)	Zona D (Sate)
0-10	205	175	115	55
11-20	185	155	105	50
21-30	175	145	95	45
31-40	155	115	90	40
41-50	125	105	80	35
51-60	105	90	50	30
61-70	90	70	40	25
Peste 70	70	50	30	20

Nota 1: La constructiile edificate in regim de inaltime se ia in calcul aria desfasurata (se insumeaza ariile construite ale nivelelor);

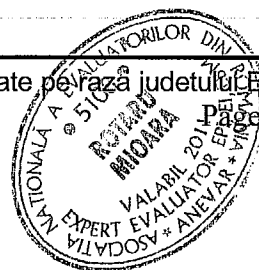
Nota 2: Valorile din tabelul de mai sus se vor majora cu 10% pentru constructiile care au instalatiile sanitare interioare si cu 20% pentru constructiile racordate la retea de gaze naturale.

Nota 3: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35 % conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

Nota 4: ANEXE GOSPODARESTI

Pentru anexele gospodaresti valorile se vor calcula ca procent din valorile medii orientative/mpArie desfasurata ale constructiilor principale (locuintelor), dupa cum urmeaza :

- constructii din zidarie sau inlocuitori = 15% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din paianta/chirpici = 10% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din lemn/scandura = 5% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 6.3. IMOBILE PARTER SI P+1 ETAJE ORASUL NEHOIU

Caracteristici constructive: Locuinte construite din chirpici sau cu ziduri din  
paianta.

Lei/mp Arie desfasurata

Dotare cu instalatii/Varsta cladirilor	Dotate doar cu instalatii electrice			
	Zona A (Centru)	Zona B (Lunca Mare)	Zona C (Lunca Pripor)	Zona D (Sate)
0-10	190	160	100	55
11-20	170	140	90	50
21-30	160	130	80	45
31-40	140	110	75	40
41-50	110	90	65	35
51-60	100	80	50	30
61-70	90	70	40	25
Peste 70	70	50	30	20

Nota 1: La constructiile edificate in regim de inaltime se ia in calcul aria desfasurata (se insumeaza ariile construite ale nivelelor);

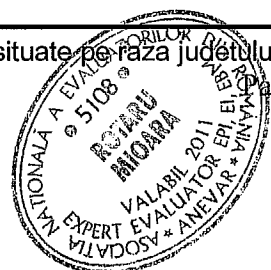
Nota 2: Valorile din tabelul de mai sus se vor majora cu 10% pentru constructiile care au instalatiile sanitare interioare si cu 20% pentru constructiile racordate la retea de gaze naturale.

Nota 3: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35 % conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

Nota 4: ANEXE GOSPODARESTI

Pentru anexele gospodaresti valorile se vor calcula ca procent din valorile medii orientative/mpArie desfasurata ale constructiilor principale (locuintelor), dupa cum urmeaza :

- constructii din zidarie sau inlocuitori = 15% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din paianta/chirpici = 10% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din lemn/scandura = 5% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 6.4. IMOBILE PARTER SI P+1,2 ETAJE ORASUL PATARLAGELE

Caracteristici constructive: Locuinte construite din caramida sau inlocuitori ,  
cu plansee din beton armat sau lemn.

Lei/mp Arie desfasurata

Dotare cu instalatii/Varsta cladirilor	Dotate doar cu instalatii electrice			
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
0-10	185	165	145	105
11-20	175	155	135	95
21-30	165	145	115	85
31-40	155	135	85	65
41-50	135	115	65	55
51-60	115	85	45	40
61-70	85	65	35	30
Peste 70	65	45	25	20

Nota 1: La constructiile edificate in regim de inaltime se ia in calcul aria desfasurata (se insumeaza ariile construite ale nivelelor);

Nota 2: Valorile din tabelul de mai sus se vor majora cu 10% pentru constructiile care au instalatiile sanitare interioare si cu 20% pentru constructiile racordate la retea de gaze naturale.

Nota 3 : La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35 % conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

Nota 4 : ANEXE GOSPODARESTI

Pentru anexele gospodaresti valorile se vor calcula ca procent din valorile medii orientative/mp Arie desfasurata ale constructiilor principale (locuintelor), dupa cum urmeaza :

- constructii din zidarie sau inlocuitori = 15% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din paianta/chirpici = 10% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale; constructii din lemn/scandura = 5% din valoarea medie orientativa/mp Ad a constructiei principale.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 6.5. IMOBILE PARTER SI P+1 ETAJE ORASUL PATARLAGELE

Caracteristici constructive: Locuinte construite din chirpici sau cu ziduri din  
paianta.

Lei/mp Arie desfasurata

Dotare cu instalatii/Varsta cladirilor	Dotate doar cu instalatii electrice			
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
0-10	170	150	130	90
11-20	160	140	120	80
21-30	150	130	100	70
31-40	140	120	70	60
41-50	120	100	50	50
51-60	100	70	40	40
61-70	80	60	30	30
Peste 70	60	40	20	20

Nota 1: La constructiile edificate in regim de inaltime se ia in calcul aria desfasurata (se insumeaza ariile construite ale nivelelor);

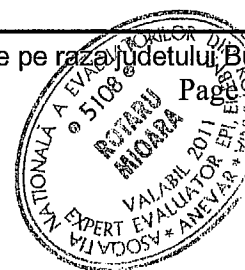
Nota 2: Valorile din tabelul de mai sus se vor majora cu 10% pentru constructiile care au instalatiile sanitare interioare si cu 20% pentru constructiile racordate la retea de gaze naturale.

Nota 3 : La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35 % conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

Nota 4 : ANEXE GOSPODARESTI

Pentru anexele gospodaresti valorile se vor calcula ca procent din valorile medii orientative/mp Arie desfasurata ale constructiilor principale (locuintelor), dupa cum urmeaza :

- constructii din zidarie sau inlocuitori = 15% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din paianta/chirpici = 10% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale; constructii din lemn/scandura = 5% din valoarea medie orientativa/mp Ad a constructiei principale.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 6.6. LOCUINTE IN MEDIUL RURAL CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PATARLAGELE

Lei/mp. Ad

Nr. crt	Dotari Structura Localitatea	Instalatii Electrice	
		Structura	
		Caramida	Paianta
1	BOZIORU	85	65
2	BRAIESTI	85	65
3	CALVINI	95	75
4	CATINA	95	75
5	CHIOJDU	105	85
6	CISLAU	125	105
7	COLTI	85	65
8	COZIENI	95	75
9	GURA TEGHII	95	75
10	MAGURA	125	105
11	ODAILE	75	55
12	PANATAU	85	65
13	UNGURIU	125	105
14	PIRSCOV	120	100
15	SIRIU	110	90
16	VIPERESTI	115	95

Nota 1: La constructiile edificate in regim de inaltime se ia in calcul aria desfasurata (se insumeaza arile construite ale nivelelor);

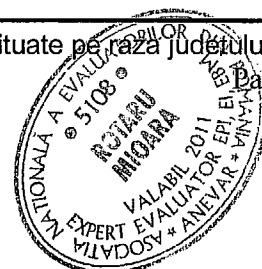
Nota 2: Valorile din tabelul de mai sus se vor majora cu 10% pentru constructiile care au instalatiile sanitare interioare si cu 20% pentru constructiile racordate la retea de gaze naturale.

Nota 3: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35 % conform criteriilor descrise in anexa 1 iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

#### Nota 4 : ANEXE GOSPODARESTI

Pentru anexele gospodaresti valorile se vor calcula ca procent din valorile medie orientativa/mpArie desfasurata ale constructiilor principale (locuintelor), dupa cum urmeaza :

- constructii din zidarie sau inlocuitori = 15% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din paianta/chirpici = 10% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din lemn/scandura = 5% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

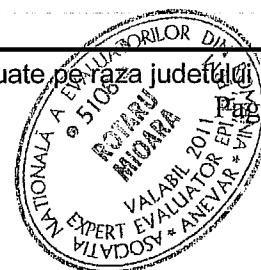
### 6.7. SPATII COMERCIALE IN ORASUL NEHOIU

Lei/mp Arie desfasurata

LOCALITATEA	TIP CONSTRUCTIV	
	La parter de bloc	Constructie independenta
ORASUL NEHOIU		
Zona centrala	450	350
Zona mediana	350	300
Zona periferica	170	150

Nota 1: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

Nota 2: Preturile medii orientative pentru cabinetele medicale sunt stabilite in temeiul O.U.G nr. 68/2008.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

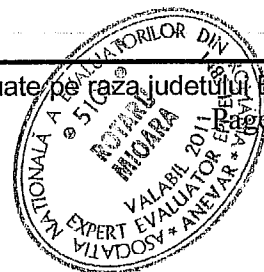
### 6.8. SPATII COMERCIALE IN ORASUL PATARLAGELE

Lei/mp Arie desfasurata

LOCALITATEA	TIP CONSTRUCTIV	
	La parter de bloc	Constructie independenta
<b>ORASUL PATARLAGELE</b>		
Zona centrala	330	310
Zona mediana	230	210
Zona periferica	130	120

Nota 1: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

Nota 2: Preturile medii orientative pentru cabinetele medicale sunt stabilite in temeiul O.U.G nr. 68/2008.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

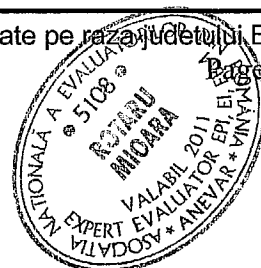
### 6.9. SPATII COMERCIALE IN LOCALITATI RURALE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PATARLAGELE

Lei/mp Arie desfasurata

LOCALITATEA	TIP CONSTRUCTIV	
	La parter de bloc	Constructie independenta
Cislau	140	120
Parscov	140	120
Gura Teghii	100	80
Siriu	100	80

Nota 1: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35 % conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

Nota 2: Preturile medii orientative pentru cabinetele medicale sunt stabilite in temeiul O.U.G nr. 68/2008.





## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

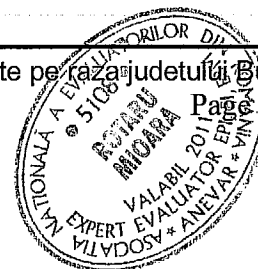
☎ Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# 6.10. HALE INDUSTRIALE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PATARLAGELE

Lei/mp Arie desfasurata

	TIP CONSTRUCTIV	
	Hale metalice prefabricate	Beton armat
Second hand/vechi	80 lei	240 lei
Hale noi	220 lei	550 lei

**Nota 1:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

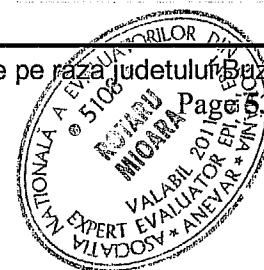
Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ■ Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 6.11. TERENURI INTRAVILANE SI EXTRAVILANE IN ORASUL NEHOIU

Lei/mp

Localitatea	Terenuri situate in intravilanul localitatilor					Terenuri situate in Extravilan
	CATEGORIA DE FOLOSINTA	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
NEHOIU	Curti-constructii	20	15	12	8	-
	Alte categorii de folosinta	3	2	1.5	1.0	0.25

Nota: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 2, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

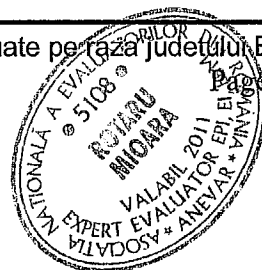
Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 6.12. TERENURI INTRAVILANE SI EXTRAVILANE IN ORASUL PATARLAGELE

Lei/mp

Localitatea	Terenuri situate in intravilanul localitatilor					Terenuri situate in Extravilan
	CATEGORIA DE FOLOSINTA	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
PATARLAGELE	Curti-constructii	15	12	8	5	-
	Alte categorii de folosinta	2.5	1.8	1.2	0.8	0.25

Nota: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 2, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
 Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 6.13. TERENURI INTRAVILANE SI EXTRAVILANE IN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PATARLAGELE

NR. CRT	LOCALITAT.	INTRAVILAN		EXTRAVILAN							
		CURTI CONSTRUCTII	ARABIL ORICE FOLOSINTA	ARABIL	PASUNE	FANEATA	VIE		LIVADA POMI	PADURE	NEPRODUCTIV
							HIBRIDA	NOBILA			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
											lei/mp
1.	BOZIORU	2.8	1.3	0.15	0.11	0.12	0.20	-	0.20	0.40	0.05
2.	BRAIESTI	2.8	1.3	0.15	0.11	0.12	0.20	-	0.20	0.40	0.05
3.	CALVINI	2.8	1.3	0.15	0.11	0.12	0.20	-	0.20	0.30	0.05
4.	CATINA	2.8	1.3	0.15	0.11	0.12	0.20	-	0.20	0.35	0.05
5.	CHIOJDU	2.8	1.3	0.15	0.11	0.12	0.20	-	0.20	0.35	0.05
6.	CISLAU	3.2	1.5	0.20	0.12	0.13	0.30	-	0.30	0.30	0.06
7.	COLTI	2.1	1.0	0.15	0.11	0.12	0.25	-	0.25	0.35	0.05
8.	COZIENI	2.8	1.3	0.15	0.11	0.12	0.25	-	0.25	0.30	0.05
9.	GURA TEGHII	2.8	1.3	0.15	0.11	0.12	0.25	-	0.25	0.40	0.05
10.	MAGURA	3.6	1.7	0.20	0.12	0.13	0.30	-	0.30	0.35	0.06
11.	ODAILE	2.1	1.0	0.15	0.11	0.12	0.20	-	0.20	0.30	0.05
12.	PANATAU	2.1	1.0	0.15	0.11	0.12	0.20	-	0.20	0.30	0.05
13.	UNGURIU	3.6	1.7	0.20	0.11	0.12	0.30	-	0.30	0.30	0.06
14.	PARSCOV	3.6	1.7	0.20	0.12	0.13	0.30	-	0.30	0.30	0.06
15.	SIRIU	2.8	1.3	0.15	0.11	0.12	0.20	-	0.20	0.40	0.05
16.	VIPERESTI	2.8	1.3	0.20	0.11	0.12	0.30	-	0.30	0.35	0.06

Nota: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 2, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



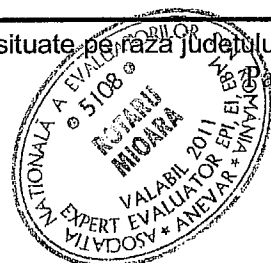
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# APARTAMENTE IN COMUNA RUSSETU

Tip apartament	Aria utila medie $S_u$ (mp)	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D	
		Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)
Camera camin	24	105	2.520	-	-	-	-	-	-
Garsoniera	28	165	4.620	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 2 camere	50	185	9.250	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 3 camere	66	165	10.890	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 4 camere	81	160	12.960	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 5 camere	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**NOTA:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



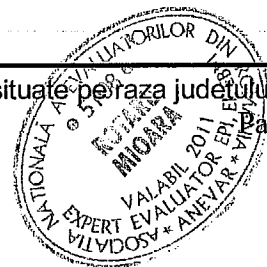
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

# APARTAMENTE IN COMUNA SMEENI

Tip apartament	Aria utila medie $S_u$ (mp)	Zona A		Zona B		Zona C		Zona D	
		Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)	Pret unitar (lei/mp)	Pret (lei)
Camera camin	24	200	4.800	-	-	-	-	-	-
Garsoniera	28	470	13.160	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 2 camere	50	420	21.000	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 3 camere	66	360	23.760	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 4 camere	81	310	25.110	-	-	-	-	-	-
Apartament cu 5 camere	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**NOTA:** La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 7.2. IMOBILE PARTER SI P+1,2 ETAJE ORASUL POGOANELE

Caracteristici constructive: Locuinte construite din caramida sau inlocuitori ,  
cu plansee din beton armat sau lemn.

Lei/mp Arie desfasurata

Dotare cu instalatii/Varsta cladirilor	Dotate doar cu instalatii electrice			
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
0-10	125	115	105	95
11-20	115	105	95	85
21-30	105	95	85	75
31-40	95	85	75	65
41-50	85	75	65	55
51-60	75	65	55	45
61-70	65	55	45	35
Peste 70	55	45	35	25

Nota 1: La constructiile edificate in regim de inaltime se ia in calcul aria desfasurata (se insumeaza ariile construite ale nivelelor);

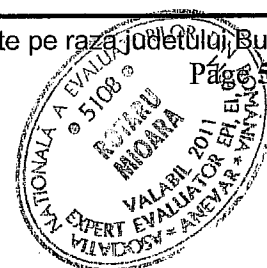
Nota 2: Valorile din tabelul de mai sus se vor majora cu 10% pentru constructiile care au instalatiile sanitare interioare si cu 20% pentru constructiile racordate la retea de gaze naturale.

Nota 3 : La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

Nota 4 : ANEXE GOSPODARESTI

Pentru anexele gospodaresti valorile se vor calcula ca procent din valorile medii orientative/mp Arie desfasurata ale constructiilor principale (locuintelor), dupa cum urmeaza :

- constructii din zidarie sau inlocuitori = 15% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din paianta/chirpici = 10% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din lemn/scandura = 5% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale.





## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 7.3. IMOBILE PARTER SI P+1 ETAJE ORASUL POGOANELE

Caracteristici constructive: Locuinte construite din chirpici sau cu ziduri din  
paianta.

Lei/mp Arie desfasurata

Dotare cu instalatii/Varsta cladirilor	Dotate doar cu instalatii electrice			
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
0-10	110	100	90	80
11-20	100	90	80	70
21-30	90	80	70	60
31-40	80	70	60	50
41-50	70	60	50	40
51-60	60	50	40	35
61-70	50	40	35	30
Peste 70	40	30	30	25

Nota 1: La constructiile edificate in regim de inaltime se ia in calcul aria desfasurata (se insumeaza ariile construite ale nivelelor);

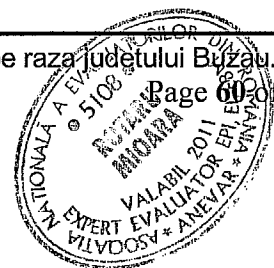
Nota 2: Valorile din tabelul de mai sus se vor majora cu 10% pentru constructiile care au instalatiile sanitare interioare si cu 20% pentru constructiile racordate la retea de gaze naturale.

Nota 3 : La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

#### Nota 4 : ANEXE GOSPODARESTI

Pentru anexele gospodaresti valorile se vor calcula ca procent din valorile medii orientative/mp Arie desfasurata ale constructiilor principale (locuintelor), dupa cum urmeaza :

- constructii din zidarie sau inlocuitori = 15% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din paianta/chirpici = 10% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din lemn/scandura = 5% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 7.4. LOCUINTE IN MEDIUL RURAL CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI POGOANELE

Nr. crt	Dotari Structura Localitatea	Lei/mp. Ad	
		Instalatii Electrice	
		Structura	
		Caramida	Paianta
1	BRADEANU	65	50
2	CA ROSETTI	65	50
3	CILIBIA	60	35
4	GLODEANU SARAT	85	70
5	GLODEANU SILISTEA	75	60
6	PADINA	85	70
7	RUSETU	85	70
8	SCUTELNICI	70	50
9	SMEENI	110	80
10	LARGU	65	50
11	LUCIU	65	50

Nota 1: La constructiile edificate in regim de inaltime se ia in calcul aria desfasurata (se insumeaza ariile construite ale nivelelor);

Nota 2: Valorile din tabelul de mai sus se vor majora cu 10% pentru constructiile care au instalatiile sanitare interioare si cu 20% pentru constructiile racordate la retea de gaze naturale.

Nota 3 : La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

#### Nota 4 : ANEXE GOSPODARESTI

Pentru anexele gospodaresti valorile se vor calcula ca procent din valorile medii orientative/mp Arie desfasurata ale constructiilor principale (locuintelor), dupa cum urmeaza :

- constructii din zidarie sau inlocuitori = 15% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din paianta/chirpici = 10% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale;
- constructii din lemn/scandura = 5% din valoarea medie orientativa/mpAd a constructiei principale.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

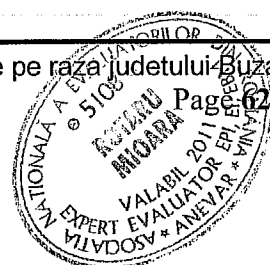
### 7.5. SPATII COMERCIALE IN ORASUL POGOANELE

Lei/mp Arie desfasurata

LOCALITATEA	TIP CONSTRUCTIV	
	La parter de bloc	Constructie independenta
ORASUL POGOANELE		
Zona centrala	170	145
Zona mediana	150	125
Zona periferica	130	110

Nota 1: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1 iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

Nota 2: Preturile medii orientative pentru cabinetele medicale sunt stabilite in temeiul O.U.G nr. 68/2008.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

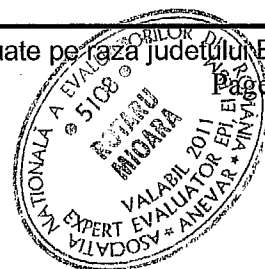
Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ■ Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 7.6. SPATII COMERCIALE IN LOCALITATI RURALE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI POGOANELE

	Lei/mp Arie desfasurata	
	TIP CONSTRUCTIV	
TOATE LOCALITATILE	La parter de bloc	Constructie independenta
		95

Nota 1: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.

Nota 2: Preturile medii orientative pentru cabinetele medicale sunt stabilite in temeiul O.U.G nr. 68/2008.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

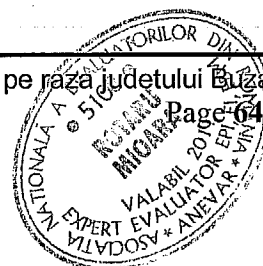
Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 7.7. HALE INDUSTRIALE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI POGOANELE

Lei/mp Arie desfasurata

	TIP CONSTRUCTIV	
	Hale metalice prefabricate	Beton armat
Second hand/vechi	80 lei	240 lei
Hale noi	220 lei	550 lei

Nota 1: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 1, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

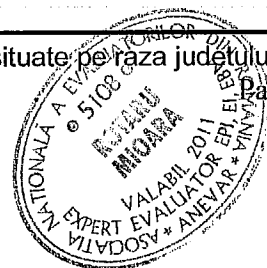
Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ■ Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 7.8. TERENURI INTRAVILANE SI EXTRAVILANE IN ORASUL POGOANELE

Lei/mp

Localitatea	Terenui situate in intravilanul localitatilor					Terenui situate in Extravilan
	CATEGORIA DE FOLOSINTA	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
POGOANELE	Curti-constructii	16	12	7	4	-
	Alte categorii de folosinta	2.5	1.8	1.2	0.8	0.30

NOTA: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 2, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



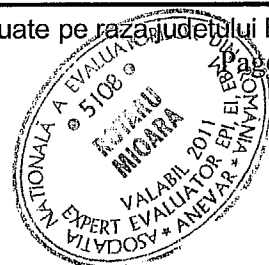
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
 ■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### 7.9. TERENURI INTRAVILANE SI EXTRAVILANE IN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI POGOANELE

NR. CRT	LOCALITAT.	INTRAVILAN		EXTRAVILAN							
		CURTI CONSTRUCTII	ARABIL ORICE FOLOSINTA	ARABIL	PASUNE	FANEATA	VIE HIBRIDA	VIE NOBILA	LIVADA POMI	PADURE	NEPRODUCTIV
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>ZONA POGOANELE</b>											
											lei/mp
1.	BRADEANU	2.8	1.2	0.20	0.10	0.11	0.25	0.30	0.25	0.35	0.05
2.	C.A. ROSETTI	2.8	1.2	0.20	0.10	0.11	0.25	-	0.25	0.35	0.05
3.	CILIBIA	2.8	1.2	0.20	0.10	0.11	0.25	-	0.25	0.35	0.05
4.	GLODEANU SARAT	3.2	1.5	0.20	0.10	0.11	0.25	-	0.25	0.30	0.05
5.	GLODEANU SILISTEA	3.4	1.6	0.20	0.10	0.11	0.25	-	0.25	0.35	0.05
6.	LARGU	2.8	1.2	0.20	0.10	0.11	0.25	0.30	0.25	0.35	0.05
7.	LUCIU	3.2	1.5	0.20	0.10	0.11	0.25	0.30	0.25	0.35	0.05
8.	PADINA	3.2	1.5	0.20	0.10	0.11	0.25	-	0.25	0.40	0.05
9.	RUSETU	3.2	1.5	0.20	0.10	0.11	0.25	-	0.25	0.35	0.05
10	SCUTELNICI	2.8	1.2	0.20	0.10	0.11	0.25	0.35	0.25	0.40	0.05
11	SMEENI	3.6	1.7	0.20	0.10	0.11	0.25	0.30	0.25	0.35	0.05

NOTA: La valorile medii orientative din tabele se pot aplica majorari sau diminuari de maxim 35% conform criteriilor descrise in anexa 2, iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



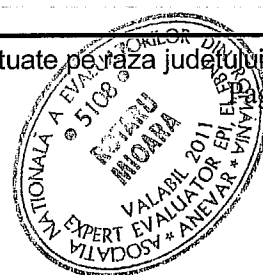
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, t Mobil 0744/318804, 0745/028632  
 ■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### ANEXA 1 – Criterii de majorare/diminuare a valorilor medii orientative pentru constructii.

La valorile medii orientative din tabele se pot aplica corectii procentuale dupa urmatoarele criterii:

Criterii de majorare	%	Criterii de diminuare	%
Distanta de pana la 500 metri de retele de transport	2-5%	Distante mai mari de 500 metri pana la retele de transport	2-5 %
Apropierea fata de pietre, magazine universale, unitati comerciale (sub 500 m )	1-5%	Distante mai mari de 500 m fata de pietre, magazine universale,unitati comerciale	1-5 %
Amplasare in zona cu dotari social-urbane (unitati sanitare, unitati de invatamant, administratie, banci, etc.)	2-5%	Absenta dotarilor social-urbane (unitati sanitare, unitati de invatamant, administratie, banci, etc)	2-5 %
		Anul punerii in functiune inainte de anul 1977	5-35 %
Amplasarea intr-o microzona cu spatii verzi, parcuri, locuri de agrement si joaca pentru copii	2-5 %		
Amplasarea pe o strada linistita, lipsita de poluarea fonica specifica unui trafic intens, cu posibilitati de parcare	2-5 %		
Amplasarea intr-o zona ultracentrala sau centrala a localitatii	20-35%	Structura eterogena a populatiei – lipsa de interes pentru zona	5-10 %
Imobil cu fatada, intrari,casa scarii cu finisaje superioare	2-5 %	Finisaje inferioare la fatada, necorespunzator intretinute	2-5%
		Deficiente majore de sistematizare a zonei sub aspect arhitectural si functional ( absenta unor retele edilitare cum sunt cele de apa, canalizare, gaze naturale, termoficare )	5-10 %
Planul imobilului bine organizat, camere decomandate, orientare favorabila fata de soare	2-5 %	Plan imobil slab organizat, camere nedecomandate, locuinta stil vagon (insiruita), imobile umbrite intunecoase, dormitoare orientate spre nord	2-5 %



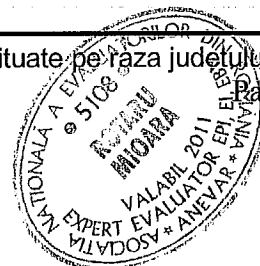


## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

☎ Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
 ■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

Criteria de majorare	%	Criteria de diminuare	%
Imobil cu balcon sau logie mare, bine orientat	2-5 %	Imobil fara balcon sau logie	2-5 %
		Imobil slab intretinut, necesitand lucrari de reparatii si igienizare	3-10%
		Imobil ce nu poate fi eliberat imediat de chiriasi	5-10%
Apartament situat la etaj inferior (etaj 1,2)	2-5 %	Apartament situat la parter sau la ultimul nivel	2-5 %
Singuri in curte sau in imobil	0-5 %	Locuinte cu mai multe familii – intrari si utilitati comune	10-20%
Deschidere mare la strada, eventual deschidere la 2 strazi	5-10 %	Amplasarea locuintei pe teren cu deschidere mica, raport nefavorabil intre deschidere si adancime	5-10%
		Absenta unor zone importante ale proprietatii: publica, de serviciu, intima	3-5 %
Finisaje superioare, incalzire centrala, termosisteme, alte instalatii cu care cladirile nu au fost initia dotate in mod uzual (sisteme de securizare, antiincendiu, aer conditionat, etc)	10-15%	Finisaje inferioare, lipsa unor instalatii (incalzire, apa, canalizare)	10-15%
		Cladirile cu risc seismic ridicat inscriptionate cu „bulina rosie”	35-50%

**Nota:** Cumulul procentelor aplicate la valorile medii orientative din tabele nu trebuie sa depaseasca + /- 35%, mai putin la cladirile cu risc seismic ridicat (inscriptionate cu „bulina rosie”) iar cazurile speciale (extreme) vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete, preluate cu ocazia inspectiei proprietatii imobiliare in cauza.



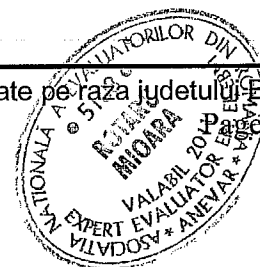
## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau Tel si Fax 0238/711.838, Mobil 0744/318804, 0745/028632  
 ■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### ANEXA 2 –Criterii de majorare/diminuare a valorilor medii orientative pentru terenuri

Criterii de majorare	%	Criterii de diminuare	%
<b>Categoria localitatii:</b>		<b>Categoria localitatii:</b>	
Municipiu	5%	Sat	15%
		Sat resedinta de comuna	10%
		Oras	5%
<b>Amplasarea terenului in zona localitatii:</b>		<b>Amplasarea terenului in zona localitatii:</b>	
<b>Pentru functiile economice si caracteristicile localitatii-activitate industriala.</b>	10%	<b>Pentru functiile economice si caracteristicile localitatii-activitate agricola.</b>	-10%
Centrala	10%	Zona periferica	10%
		<b>Pozitionarea fata de drumurile principale si infrastructura tehnico-edilitara:</b>	
		100-200 m	5-8%
		200-500 m	8-10%
		500-1000 m	10-15%
<b>Teren irigat:</b>	30-50%		
		<b>Teren cu plantatii pomicole clasice mai vechi de 15 ani:</b>	5-10%
		<b>Teren cu plantatii viticole clasice mai vechi de 15 ani:</b>	5-10%
		<b>Teren in mediul rural cu suprafata sub 500 mp:</b>	3-5%
		<b>Terenuri intravilane sau extravilane in panta:</b>	5-15%
		<b>Terenuri amplasate in zone izolate, la distanta mare fata de retelele de transport:</b>	15-30%
		<b>Teren cu bolovanisuri, terenuri nisipoase, calcaroase e.t.c.</b>	5-15%
		<b>Terenuri inundabile:</b>	10-30%
		<b>Terenuri curti-constructii cu forme neregulate, conditii potientiale de organizare dificile (latime mica sau raport deficitar intre deschidere si adancime)</b>	3-10%
		<b>Terenuri detinute in indiviziune</b>	25-35%

**Nota:** Cumulul procentelor aplicate la valorile medii orientative din tabele nu trebuie sa depaseasca + /- 50 %, iar cazurile extreme vor fi rezolvate prin evaluari la momentul respectiv in baza datelor concrete.



## SC EXPERT EVAL CONGOR SRL

☎ Str. Obor, bl. 9, sc. A, ap.1, parter, Buzau ☎ Tel si Fax 0238/711.838, ☎ Mobil 0744/318804, 0745/028632  
■ Cod fiscal 25829820, Nr. Registrul Comertului – J10/564/29.07.2009, Capital social – 500 lei

### Anexa 3 – Consideratii (recomandari) privind utilizarea anexelor 1 si 2

La aplicarea criteriilor de majorare/diminuare a valorilor medii orientative, a proprietatilor imobiliare recomandam notarilor publici sa aiba in vedere unele aspecte specifice judetului Buzau, dupa cum urmeaza:

In municipiul Buzau cele mai vechi apartamente si mai putin spatios (chiar daca sunt situate in zonele A si B - conform zonarii primariei) sunt in urmatoarele zone: Obor, Micro 5, Micro 12 (Crang si Strada Traian Vuia), Micro 14, aliniamentul Insula din spatele strazii Spiru Haret, unele din ele fiind marcate cu „**bulina rosie**”

Cartierele de locuinte (case) Simileasca, Mihai Viteazu, Posta, Dorobanti (str. Viilor – Primaverii – Rahovei) sunt defavorizate in sensul ca nu sunt in intregime racordate la retelele edilitare de apa – canal, gaze naturale si marea majoritate a drumurilor sunt neasfaltate.

Cartierele N.Titulescu, str.Traian Vuia, zona Politie – Contactoare, zona liceului Hasdeu, au caracter de „Zone Rezidentiale”.

In mediul rural majoritatea blocurilor nu sunt racordate la retelele edilitare de apa – canal, termoficare si eventual gaze naturale (ex. Beceni, Vernesti, Rusetu, Cislau, Stalpu, Smeeni, etc.).

Unele sate sunt amplasate la distante de peste 5 Km (unele la aprox. 10 -15 Km) de sediul Primariei si drumurile de acces sunt neasfaltate si greu parcticabile (ex. satele din comunele Lopatari, Scortoasa, Sahateni, Glodeanu Sarat, Beceni, Cilibia, Glodeanu Silistea, Canesti, Chilii, etc.).

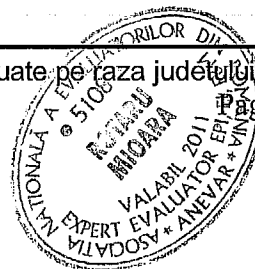
Majoritatea imobilelor din mediul rural au vechime de peste 50 de ani, sunt edificate in regie proprie, fara proiecte de executie si fara autorizatie de construire si din materiale usoare (chirpici din pamant, lemn, paianta, gradele, etc.).

Terenurile din zonele colinare – deal – munte sunt cu grad de fertilitate scazut si nu pot fi lucrate cu mijloace mecanizate; deasemenea drumurile de acces la aceste terenuri sunt greu practicabile .

Anumite zone din judet au devenit atractive pentru investitii imobiliare (case de vacanta, etc.) din care exemplificam: Sarata Monteoru, satul Mierea – Com.Vernesti, Vulcanii Noroiosi, Meledic – com. Manzalesti, etc.

Concluzie: Notarii publici pot solicita partilor contractante informatii cu privire la situatia proprietatilor imobiliare si functie de acestea pot aplica majorari/diminuari astfel ca prezentul GHID sa fie un instrument flexibil si eficient pentru stabilirea valorilor de piata reale.

O ultima recomandare pe care o fac notarilor publici este ca la calculul onorariilor si taxelor pentru succesiuni si tranzactii intre parinti si copii, sa aplice la valorile medii orientative corectate din prezentul raport de expertiza reducerea cu pana la 35% din considerente de ordin practic (asa s-a procedat si anii anteriori, unele succesiuni se dezbat la o perioada de timp de cativa ani de la decesul proprietarilor - locuintele fiind neintretinute si nelocuite de mostenitori, la vanzari intre parinti si copii de cele mai multe ori nu se achita un pret, etc.).



ROMANIA  
JUDETUL BUZAU  
MUNICIPIUL BUZAU  
- CONSILIUL LOCAL -

**H O T A R A R E**

pentru aprobarea încadrării terenurilor din intravilanul și extravilanul municipiului Buzău pe zone și categorii de folosință

Consiliul Local al Municipiului Buzău, județul Buzău, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

- expunerea de motive a primarului municipiului Buzău, înregistrată sub nr. 20.966/2009, prin care se propune aprobarea încadrării terenurilor din intravilanul și extravilanul municipiului Buzău pe zone și categorii de folosință;

- raportul comun al Direcției Urbanism și Dezvoltare Urbană și Direcției Economice, precum și avizul Comisiei pentru activități economice-financiare, patrimoniu și agricultură a Consiliului Local al Municipiului Buzău;

- prevederile art. 247, alin. (2) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 36, alin. (9), art. 45, alin. (1) și art. 115, alin. (1), lit. b) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T A R A S T E :**

Art.1.- Se aprobă încadrarea terenurilor din intravilanul municipiului Buzău în 4 zone din cadrul acestuia (A, B, C și D), conform delimitării din planul cadastral și topografic, prevăzut în anexa nr. 1.

Art.2.- Se aprobă încadrarea terenurilor din extravilanul municipiului Buzău în 3 zone în cadrul acestuia ( A-I, B-II și C- III), conform delimitării din planul cadastral și topografic, prevăzut în anexa nr. 2.

Terenurile din extravilanul municipiului Buzău având categoria de folosință curți - construcții constituie trupuri aferente intravilanului și se încadrează în zona C a intravilanului.

MUNICIPIUL BUZĂU  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BUZĂU  
DIRECTIA URBANISM SI DEZVOLTARE URBANA  
SERVICIUL EVIDENTA -ADMINISTRARE PATRIMONIUL LICITATII  
Nr. 20.599/13 12.2011

**S.C. EXPERT EVAL CONGOR S.R.L.**  
Str. Obor, bl.9, sc.A, ap.1 Buzau

Urmare solicitarii dvs., înregistrată cu nr de mai sus, vă transmitem descrierea zonării municipiului Buzău pe cele 4 zone (A,B,C,D) conform H.C.L. nr. 246/26.11.2009 după cum urmează:

**1). zona A (culoare turcoaz) cuprinsă între:**

- Soseaua de Centura Est ( tronsonul cuprins între intersecția b-dul Unirii și Aleea Prof. dr. ing. Dorin Pavel );
- Aleea Prof. dr. ing. Dorin Pavel ;
- Aleea Sporturilor ( tronson cuprins între Aleea Prof. dr. ing. Dorin Pavel și str. Mesteacanului );
- str. Mesteacanului (tronson între Aleea Sporturilor și str. Locotenent Gheorghe Iacob );
- str. Iazul Morilor (tronson str. Mesteacanului și str. Tabacari );
- str. Tabacari ( tronson între str. Iazul Morilor și str. Al. Marghiloman );
- str. Al. Marghiloman pînă la intersecția cu str. Republicii;
- str. Republicii pînă la intersecția b-dul. 1 Decembrie 1918;
- B-dul. 1 Decembrie 1918 pînă la intersecția cu b-dul Unirii;
- B-dul. Mareșal Averescu pînă la intersecția cu b-dul. N. Bălcescu ( zona include unitățile militare, blocurile de locuințe RENEL și stadionul Gloria);
- B-dul. Stadionului, de la intersecția cu b-dul. N. Bălcescu pînă la intersecția cu Aleea Centrală din Cartierul Micro XIV;
- str. Rascoalei 1907 (inclusiv imobilele cu numere impare);
- str. Transilvaniei ( str. Rascoalei și limita de est a S.C. ROMCARBON S.A. );
- limita de est a S.C. ROMCARBON S.A. (tronson între str. Transilvaniei și str. Orizontului);
- str. Orizontului ( tronson între limita de est a S.C. ROMCARBON S.A. și intersecția cu str. Oituz);
- limita de est a Autogării Nord ;
- canalul Iazul Morilor;
- canal irigației între canalul Iazul Morilor și soseaua Nordului;
- Soseaua Nordului între canalul de irigație și sensul giratoriu DEDEMAN;
- artera de circulație între sensul giratoriu DEDEMAN și b-dul. Unirii – „Monumentul 1907”;
- B-dul. Unirii ( „tronson între Monumentul 1907” și soseaua de centura ).

**2). zona B (culoare violet) este formata din 4 trupuri (1.; 2.; 3.; 4. ):**

**1. Zona cuprinsa intre :**

- limita sud - est a S.C. SOMACO S.A.;
- calea ferata uzinala a S.C. SOMACO S.A. pâna la gara Buzau Nord;
- calea ferata uzinala ;
- limita de sud - est a Tarlalei 18 pâna la str. Transilvaniei ;
- str. Transilvaniei intre Tarlaua 18 si limita de sud - est a S.C. SOMACO S.A.;

**2. Zona cuprinsa intre:**

- str. Transilvaniei (tronson intre str. Caramidari si imobilul cu nr. 204 inclusiv imobilele cu numerele pare, grupul Școlar „Grigore Moisil”si S.C. ROMCARBON S.A.);
- zona A pâna la Spitalul Judetean, inclusiv;
- str. Cazarmilor;
- str. 1 Decembrie 1918;
- Aleea Veteranilor, inclusiv imobilele aferente;
- Soseaua Nordului pâna la intersectia cu str. Caramidari.

**3. Zona cuprinsa între:**

- Aleea Prof. dr. ing. Dorin Pavel;
- Aleea Sporturilor ( tronson cuprins intre Aleea Prof. dr. ing. Dorin Pavel si str. Mesteacanului );
- Zona A până la intersectia str. Al. Marghiloman cu pasajul de cale ferata pana la limita cu zona D;
- str. Viilor, inclusiv imobilele cu numere pare;
- str. Primăverii, inclusiv imobilele cu numere pare;
- Aleea Parcului;
- Aleea Sporturilor (tronson între intersectia str. Prof. dr. ing. Dorin Pavel cu Aleea Sporturilor ).

**4. Zona cuprinsa între :**

- cartier Posta, Mihai Viteazu ,zona Industrială;
- soseaua Brailei (tronson str. Republicii, pasajul Rutier);
- Aleea Industriei -denumire nouă b-dul. Industriei (tronson Pasajul Rutier pana la S.C. METAPLAST S.A.);
- S.C. METAPLAST S.A. pana la calea ferata uzinala;
- calea ferata uzinala;
- limita de sud a fostei zone industriale, zona include: S.C. BAHUS S.A., Tarlaua 41, Platforma Dragaica, str.Unirii Pasaj Rutier, Patinoar, Stadionul de Atletism, fosta S.C. LUCIS S.A.;
- str.Unirii (tronsonul pe care se afla S.C. INTEGRAL S.A.);
- B-dul 1 Decembrie 1918 (tronson Mareșal Averescu- str. Republicii);
- str. Republicii (tronson. 1 Decembrie 1918- Soseua Brăilei );

**3). zona C (culoare verde) este formata din 3 trupuri (1.; 2.; 3.; ):**

1. Tarlăua 19 aflată în nord -vestul municipiului;

2. Zona cuprinsă între:

- limita de sud est a S.C. SOMACO S.A., calea ferata uzinala până la gara Buzau Nord;
- calea ferata;
- drumul ce desparte S.C. URSUS S.A. de Cimitirul Municipal nr. 4 până la intersecția cu str. Cărâmidari;
- latura de Nord a zonei B tronsonul 2 pana la limita de Est a S.C. ROMCARBOM S.A. ;
- str. Orizontului (inclusiv numerele pare, tronson între limita de est a S.C. ROMCARBON S.A. până la intersecția cu str. Oituz);
- limita de est a Autogarii Nord;
- canalul Iazul Morilor;
- canalul de irigații dintre canalul Iazul Morilor și Șoseaua Nordului;
- Șoseaua Nordului până la canalul Iazul Morilor;
- Iazul Morilor pana la drumul de exploatare aflat în vecinătatea fostei bande transportatoare a S.C. SOMACO S.A.;
- drum de exploatare pana în str. Transilvaniei;
- str. Transilvaniei pana la limita de sud est S.C. SOMACO S.A.

**4). zona D (culoare galbenă) este formata din 7 trupuri și este cuprinsă între limitele intravilanului și extravilanului și limitele zonelor A, B, C descrise mai sus.**



PRIMAR,

ing. Constantin Boșcodeală

ȘEF SERVICIU,

ing. Titus Samoilă