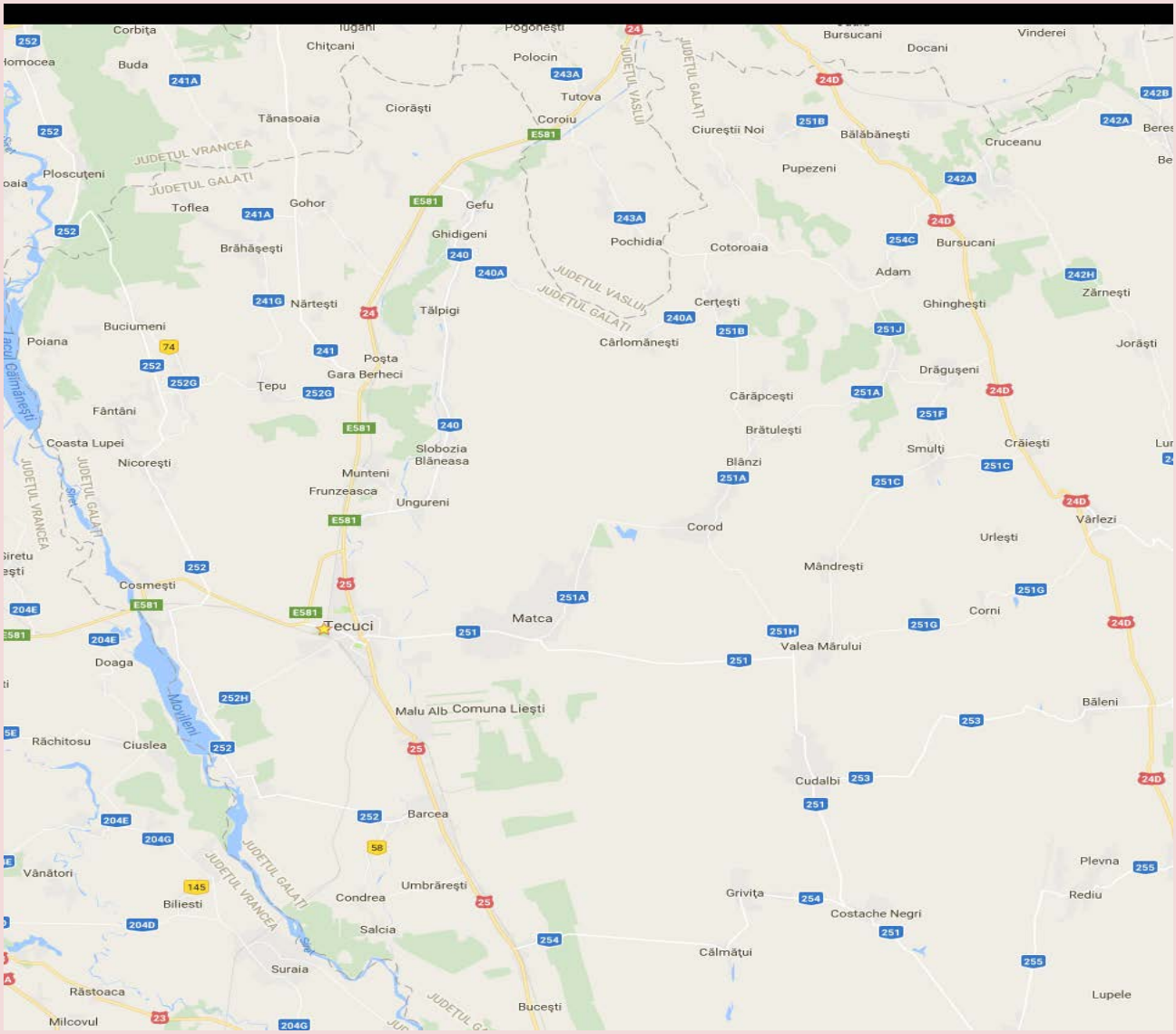
Evaluator ing. IRIMIA VASILE *Telefon: 0744.771.894,*
Membru titular ANEVAR cu leg. nr. 13440/2017 *Fax: 0336.119.366,*
Expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811- 9785 *e-mail: vasileirimia58@yahoo.com*

STUDIU DE PIAȚĂ

PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE MINIMALE DE TARIFARE A TRANZACȚIILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2017 LOCALITĂȚILE ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI, JUDEȚUL GALAȚI



Beneficiar: ***CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALAȚI***

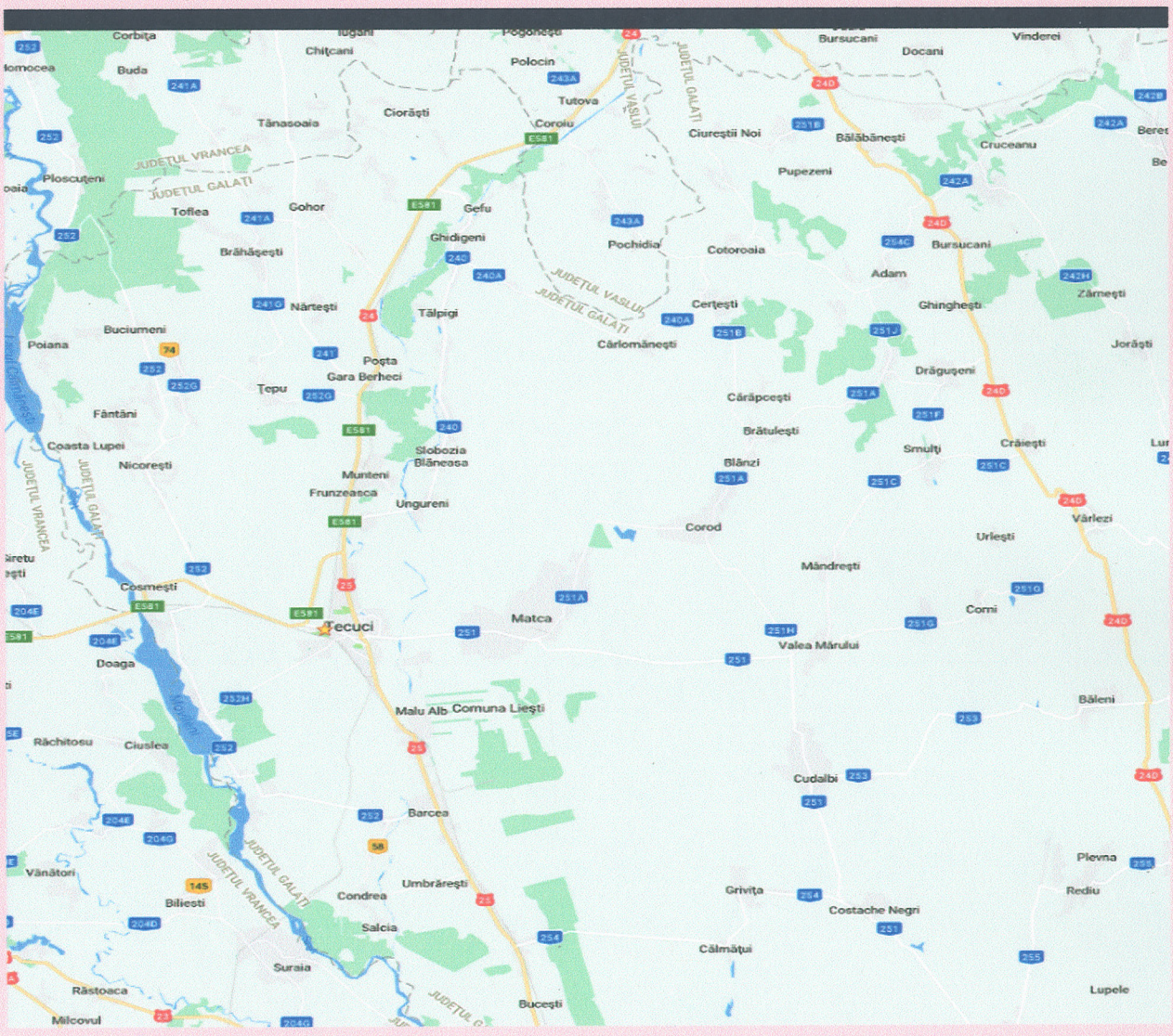
Evaluator***:*** ***P.F. IRIMIA VASILE.***

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
Membru titular ANEVAR cu leg. nr. 13440/2017
Expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811- 9785

Telefon: 0744.771.894,
Fax: 0336.119.366,
e□mail: vasileirimia58@yahoo.com

STUDIU DE PIAȚĂ

PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE MINIMALE DE TARIFARE A TRANZACȚIILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2017 LOCALITĂȚILE ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI, JUDEȚUL GALAȚI



Beneficiar: ***CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALAȚI***

Evaluator: ***P.F. IRIMIA VASILE.***

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE

membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2017

expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811-9785

Telefon: 0744-771.894 | Fax: 0336-119.366| e-mail: vasileirimia58@yahoo.com

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

Către,

CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALAȚI,

GHID – 2017 privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare din municipiul Tecuci și localitățile arondate Judecătoriei Tecuci, județul Galați

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

Proprietatile imobiliare care fac obiectul prezentului GHID constau din: apartamente, locuințe, spații comerciale, hale industriale, anexe gospodarești precum și *terenuri* din *intravilan* și *extravilan.*

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

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

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

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

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

Cu stimă,
Evaluator ing.
Vasile IRIMIA

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei lui.

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

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

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

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

Evaluatorul este evaluator autorizat - membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 13440/2017, ANEVAR fiind un organism Național profesional de evaluare recunoscut și expert tehnic judiciar cu autorizația nr. 3811-9785.

Evaluator ing. IRIMIA Vasile

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specialitatea EP
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

Cuprins

I. SINTEZA LUCRĂRII 7
I.1. Obiectul lucrării 7
I.2. Scopul lucrării 7
I.3. Sinteza rezultatelor 7
I.4. Opinia evaluatorului 8
II. DATE GENERALE 9
II.1. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE 9
II.2. BENEFICIARUL ŞI DESTINATARUL LUCRĂRII 10
II.3. TIPUL PROPRIETĂŢII 10
II.4. TERMENI UTILIZAŢI 10
II.5. ADRESA 12
II.6. SCOPUL ŞI UTILIZAREA LUCRĂRII 12
III. METODOLOGIA EVALUĂRII 12
III.1. ABORDARI ÎN EVALUARE UTILIZATE 13
III.2. EVALUARE APARTAMENTE 13
III.3. EVALUARE LOCUINŢE INDIVIDUALE 13
III.4. EVALUARE SPAŢII COMERCIALE 14
III.5. EVALUARE ANEXE GOSPODĂREŞTI 15
III.6. EVALUARE HALE INDUSTRIALE 15
III.7. EVALUARE TERENURI 15
III.8. PIAŢA IMOBILIARĂ 16
IV. PREZENTAREA PROPRIETĂŢILOR 16
V. CONDIŢII GENERALE 17
VI. CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI TECUCI 18
VI.1. APARTAMENTE 18
VI.1.1. APARTAMENTE în municipiul TECUCI 18
VI.1.2. APARTAMENTE în alte localităţi 20
VI.2. IMOBILE PARTER şi P+1, 2 ETAJE în municipiul TECUCI 30
VI.2.1. Caracteristici constructive: LOCUINŢE construite din caramidă sau înlocuitori, cu planşee din beton armat 30
VI.2.2. Caracteristici constructive: ANEXE construite din cărămidă sau înlocuitori, cu planşee din beton armat 32
VI.3. IMOBILE PARTER şi P+1 ETAJE în municipiul TECUCI 38
VI.3.1. Caracteristici constructive: LOCUINŢE construite din paiantă, chirpici sau lemn, cu planşee din lemn 38
VI.3.2. Caracteristici constructive: ANEXE construite din chirpici, paiantă sau lemn cu planşee din lemn 40
VI.4. LOCUINŢE în MEDIUL RURAL 42
VI.5. ANEXE în MEDIUL RURAL 47
VI.6. SPATII COMERCIALE în municipiul TECUCI 52
VI.7. SPATII COMERCIALE în LOCALITATI RURALE 52
VI.8. HALE INDUSTRIALE 53
VI.9. TERENURI INTRAVILANE şi EXTRAVILANE în municipiul TECUCI 54
VI.10.TERNURI EXTRAVILANE în CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI TECUCI .. 55

X. ANEXE

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
IRIMIA
VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EM
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

1. SINTEZA LUCRĂRII

1.1. OBIECTUL LUCRĂRII

GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2017 DIN LOCALITĂȚILE ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI, JUDETUL GALAȚI.

Lucrarea urmăreşte stabilirea valorilor orientative pentru proprietaţi imobiliare de tip rezidenţial, comercial, industrial, terenuri din intravilan şi extravilan, toate din localităţile arondate Judecătoriei Tecuci, reprezentând un studiu al pieţei imobiliare locale, bazat pe analiza tranzacţiilor efectuate în anii anteriori şi pe anticiparea evoluţiei viitoare.

În vederea aplicării dispozitiilor Legii nr. 571/2003, privind Codul fiscal cu modificările ulterioare, CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALAŢI a solicitat realizarea unui studiu de piaţă pentru determinarea unor valorii orientative minimale de tarifare a tranzacţiilor imobiliare pentru anul 2017, pentru uzul exclusiv al birourilor notariale.

În activitatea notarială în temeiul art. 51, lit. n, din Legea nr. 36/1995 republicată art. 148 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995 republicată şi art. 33 din Statutul Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania.

Conform ultimelor actualizari legislative, "Cod Fiscal, Art. 111 alineat (5) Camerele notarilor publici actualizează cel puţin o dată pe an studiile de piaţă care trebuie să conţină informaţii privind valorile minime consemnate pe piaţa imobiliară specifică în anul precedent şi le comunică direcţiitor generale regionale ale finanţelor publice din cadrul A.N.A.F."

Studiul de piaţă pentru determinarea unor valori orientative minimale de tarifare a tranzactiilor imobiliare pentru anul 2017 nu mai reprezintă expertize sau rapoarte de evaluare, nu mai necesită calcule, ci înseamnă, aşa cum le spune numele, studii de piaţă care să conţină "valorile minime consemnate pe piaţa imobiiiară în anul precedent".

Nu există un anumit tip de specialisti care să fie indicaţi de către Codul fiscal pentru realizarea acestor studii.

Valorile cuprinse în studiul de piaţă nu reprezintă valorile de piaţă actuale ale imobilelor, ci numai valori de referinţă pentru calculul impozitului, în condiţiile Legii.

Conform Noului cod fiscal art 111 alin 4:

"Impozitul (...) se calculează la valoarea declarată de părţi în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrăimintele sale.

În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piaţă realizat de către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacţi"

Modificările de fond aduse de noile prevederi, care au intrat în vigoare începând cu anul 2016 sunt urmăitoarele:

Impozitul pe tranzacţie nu se mai calculează la valoarea maximă dintre "valoarea declarată" şi "expertiza notarială":

A dispărut noţiunea de "expertiză notarilă", fiind înlocuită cu un nou studiu de piaţă, numit "studiu de piaţă", despre care Normele la Codul fiscal spun: "Acesta trebuie să conţină informaţii privind valorile minime consemnate pe piaţa imobiliară în anul precedent în funcţie de tipul proprietăţii imobiliare, de categoria localităţii unde se află aceassta, respectiv zona în cadrul localităţii/rangul localităţii"

În cazul în care valoarea declarată se situiază sub nivelul minim din studiul de piaţă, notarii vor notifica organul fiscal;

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

O altă modlficare "de ordin tehnic", este eliminarea notiunii de "valoare de circulație", care rămăsese din vechime și care arfi trebuit să dispară odată cu noțiunea de "Impozit pe circulația mărfurilor", care a fost înlocuită cu "taxa pe valoarea adaugată" (TVA), noțiunea corectă înlocuitoare a "valorii de circulație" este "valoarea de piață".

În normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal se prevede, de asemenea, că:

"În cazul în care valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață notarul public transmite o notificare organului fiscal competent cu privire la respectiva tranzacție, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare semestrului în care a avut loc aceasta.

Notificarea trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. a) părțile contractante;
2. b) numărul actului notarial;
3. c) valoarea înscrisă în actul de transfer;
4. d) valoarea stabitită în studiul de piață;

Conform extras din codul fiscal Cap 1) (art. 111 (5) "Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, și le comunică direcțiilor generale ale finanțelor publice din cadrul ANAF"

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă prezentăm rezultatele aferente Studiului de piață cu valorile orientative minimale ale proprietăților imobiliare terenuri și construcții de pe raza Județului Galați, circumscripția Judecătoriei Tecuci, elaborat în vederea calculării impozitului, pentru transferul dreptului de proprietate și dezmembrămintelor acestuia, pentru anul 2017, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială în procesul de impozitare a tranzacțiilor ce se vor efectua în anul 2017, după aprobarea acestora de către Camera Notarilor Publici Galați.

Studiul de piață al valorilor orientative, minimale a fost întocmit la cererea și numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege, în conformitate cu prevederile Contractului de Prestări Servicii, încheiat între beneficiar și Evaluatorul lucrării.

Utilizarea valorilor cuprinse în studiul de piață cu referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomandă, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, presupune parcurgerea tuturor etapelor obligatorii efectuării unui studiu de piață de evaluare inclusiv inspecția tehnică în totalitate a fiecărei proprietăți în parte evaluate fapt ce în prezentul studiu de piață cu privire la valorile orientative minimale ale proprietății imobiliare consemnate pe raza circumscripției Judecătăriei Tecuci, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifare în vederea calculării impozitului pentru tipul de proprietate valabil pentru anul 2017, studiu de piață nu a fost posibil de realizat, informațiile cuprinse în prezentul studiul de piață, privitor la valori fiind exclusiv cele raportate de către Birourile Notariale de pe raza circumscripției Judecătăriei Tecuci către Camera Notarilor Publici Galați și apoi transmise către evaluator.

Studiul de piață se bazează în special pe informațiile primite din partea beneficiarului, prin Birourile Notariale ce funcționează pe raza circumscripției Judecătăriei Tecuci cât și pe rezultatele investigațiilor efectuate de către evaluator.

Studiul de piață privind valorile orientative minimale de tranzacționate nu se poate asimila unui raport de evaluare imobilară și nu este întocmit conform Standardelor Internaționale de Evaluare elaborate de A.N.E.V.A.R.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

Studiul de piață privind valorile minime de tranzacționare pentru anul 2017 este întocmit fără respectarea recomandarilor Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania - ANEVAR și nu poate fi considerat un raport de evaluare.

Scopul prezentului studiu de piață, este estimarea unei valori de piață orientativă minimală pentru fiecare tip de proprietate imoblliară, așa cum au fost enumerate mai sus, pentru stabilirea valorii de bază a proprietăților imobiliare de către Camera Notarilor Publici Galați în vederea calculării venitului impozabil rezultat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, pentru calculul tarifului ANCPI și a onorariul notarilor.

Obiectut lucrării îl constituie proprietățile imobiliare situate în localitățile aflate în Circumscripția Judecătoriei Tecuci.

Studiul de piață cuprinde analiza pieței pentru fiecare tip de proprietate: case cu gospodărie și teren aferent, apartamente (cu 1 - 4camere), spații comerciale, inclusiv spații pentru birouri, spații cu destinație industrială, hale, construcții agricole, grajduri, terenuri intravilane pentru construcții și agricole, terenuri extravilane, terenuri agricole și neagricole, păduri, vii și livezi.

Notă: pentru toate proprietățile cu sau fără caracter special, care nu se regăsesc descrise în acest studiu de piață, anume acele tipuri de proprietăți care nu au fost tranzacționate cu regularitate pe parcursul anului 2016, sau se află într-o stare fizică avansată de degradare, cu finisaje diferite de cele descrise în ghid, inclusiv în acele cazuri în care nu se cunoaște vârsta clădirii, trebuie să se întocmească un Raport de Evaluare, personalizat pe caracteristicile proprietății în cauză.

Moneda utilizată:

Având în vedere că, în cazuistica prezentă prevederile instituțiilor de credit referitoare la TVA sunt nuanțate în funcție de mai multi factori, de exemplu, client persoană fizică sau persoană juridică, valoarea propusă în prezentul studiu de piață este în lei și nu conține TVA.

Data estimării valorii:	martie 2017
Data elaborării studiului de piață:	martie 2017
Prezentul studiu de piață a fost realizat în perioada:	martie 2017 - aprilie 2017

Formatul lucrării

La solicitarea Beneficiarului lucrării, pentru o mai eficientă consultare a sa, Evaluatorul a păstrat formatul lucrării folosite anterior de Utilizator ca și proprietar de drept al său, precum și modul de împărțire pe categorii a localităților, proprietăților și caracteristicilor acestora.

Tipuri de de valoare șii definirea acesteia:

Valoarea de piață este valoare estimată de un evaluator autorizat și raportată de acesta prin intermediul raportului de evaluare, care este definită conform Standardelor Internaționale de Evaluare.

Se utilizează de regulă o raportarea în scopul garantării unui credit, cu exceptia cazului în care evaluatorului i se solicită în mod expres raportarea unui alt tip de valoare.

Definiția valorii de piață, în conformitate cu Standardul Internațional de evaluare IVS1, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde - IVSC- editia VIII - a este:

" Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzatoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrangere"

Valoarea justă este definită ca fiind prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâți, care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea justă este valoarea atribuită garanților, definiții conform Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) și reglementărilor BNR.

Valoarea justă este definită ca fiind prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâți, care reflectă interesele acelor părți, pentru

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
IRIMIA
VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI

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

utllizare în raportări financiare î n baza Standardelor Internţionale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificaţe diferită: (2) în IFRS 13 "Valoarea justă este preţul care ar putea fi primit din vănzarea unui activ sau care arfi plătit pentru transferarea unei datorii în cadrul unei tranzacţii normale între participanţii pe piaţă la data evaluării."

Valoarea de lichidare este valoare estimată de evaluator şi raportată de acesta prin intermediul raportului de evaluare şi care este definită conform Standardelor Intenaţionale de Evaluare.

Se utilizează deseori în situaţiile când un vânzător este constrans să vândă şi, în consecinţă, nu are la dispoziţie o perioadă de marketing adecvată.

Preţul care ar putea fi obţinut în aceste situaţii va depinde de natura presiunii asupra vânzătorului şi de motivele pentru care nu poate să aibă o perioadă de marketing adecvată.

De asemenea, ar putea reflecta consecinţele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă.

Preţul obtenabil într-o vânzare forţată are numai întamplator o legătură cu valoarea de plată sau cu orice alte tipuri de valori definite în acest standard.

Definiţia valorii de lichidare, în conformitate cu Standardul Internaţional de evaluare IVS1, publicat de Comitetul Internaţional pentru Standarde - IVSC - ediţia VIII a este:

" Valoarea de lichidare sau valoarea de vânzare forţată este suma care ar putea fi primită, în mod rezonabil, din vânzarea unei proprietăţi, într-o perioadă de timp prea scurtă pentru afi conformă cu perioada de marketing necesară, spectficată în definiţia valorii de piaţă."

Tipul de valoare, pentru evaluarea globală, este valoarea de piaţă, concept care poate fi subiectul oricăror modificiiri specificate în instrucţiuni sau legislaţie.

Dacă acestea stipulează o altă bază de evaluare, diferită de valoarea de piaţă, aşa cum este deftnită, evaluatorii trebuie să aplice metode de evaluare adecvate, pentru a realiza obiectivele conform standardelor de evaluare ANEVAR.

Obiectivul acestui Standard Internaţional de Proctică în Evaluare constă în asigurarea unui cadru pentru realizarea misiunii evaluării globale în vederea impozitării proprietăţii în funcţie de valoare, aplicabil tuturor statelor membre ale IVSC.

Ghidul de Practică în Evaluare reprezintă un suport pentru înţelegerea metodelor recunoscute ale evaluării globale, pentru crearea şi implementarea sistemelor de impozitare a proprietăţii şi pentru ralierea evaluării globale cu Standardele Internaţionale de Evaluare.

Procesul de evaluare globală poate fi utilizat ca o metodologie pentru impozitarea proprietăţii înfuncţie de valoarea acesteia sau ca studii statistice şi economice subordonate programelor Administraţiior Financiare.

Efectele evatuării facilitează impozitarea veniturilor şi echitatea în impotitare, repartizarea beneficiilor financiare sau a subvenţiilor acordate admintstraţiei de stat.

În acest Standard de Practică în Evaluare, care se referă la evaluarea globală, se prezintă utilizarea acesteia pentru toate scopurile de mai sus.

Procesul de evaluare globală include:

- identificarea proprietăţilor de evaluat;
- definirea ariei de piaţă în termenii consecvenţei comportamentale dintre proprietari şi cumpărătorii potenţiali;
- identificarea caracteristicilor ofertei şi ale cererii, care influenţează crearea valorii în aria de piaţă definită;
- crearea unei structuri a modelului care să reflecte relaţia dintre caracteristicile care influenţează valoarea, în aria de piaţă defintă;
- calibrarea structurii modelului pentru a determina, printre alte atribute, contribuţia caracteristicilor individuale ale proprietăţii, care influenţează valoarea;
- aplicarea concluziilor evidenţiate în model la caracteristicile proprietăţii (proprietăţilor) ce vor fi evaluate;

- validarea procesului de evaluare globală, a modelului, a cuantificărilor sau a altor rezultate, incluzând indicatorii de performanță pe bază de continuitate și/sau în diverse faze distincte ale procesului;
- verificarea si reconcilierea rezultatelor evoluiirii globale.

Devierea de la cerințele din Standardul Internațional de Practică în Evaluare (GN 13) rezultă din menținerea consecvenței cerute cu prevederile legale obligatorii, cu instrucțiunile administrative sau cu termenii acceptați din contractul de evaluare.

Având în vedere, specificul prezentului studiu de piață a fost estimată valoare de tranzacționare orientativă minimală, întocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici Galați, pe baza informațiilor primite de la birourile notariale privind tranzaţtiile notariale efectuate în anii precedenți, prezintă valorile orientative minimale ale proprietăților imobiliare, de tarifare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2017, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifare a bunurilor imobile de pe circumscripția Judecătoriei Tecuci în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate, în temeiul art. 51, lit. n, din Legea nr. 36/1995 republicată, art. 148 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995 republicată și art. 33 din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din Romania.

Valorea orientativă minimală ale proprietăților imobiliare de tarifare a tranzacțiilor imobiliare este o valoare ce nu se regăsește în Standardul Internațianal de Evaluare și nu respectă Standardul Internațional de Evaluare a proprietăților imobiliare.

Valorea orientativă minimală a proprietăților imobiliare de tarifare a tranzacțiilor imobiliare nu trebuie asimilată în mod determinant cu valoarea de piață.

1.2. SCOPUL LUCRĂRII

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

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

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

- Cataloagele elaborate de Comisia Centrală de Inventariere și Reevaluare a Fondurilor Fixe aprobate de Comisia Centrală pentru Inventarierea și Reevaluarea Fondurilor Fixe, valabile la data de 01.01.1965;
- Normativul P135/1999 privind coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale;
- Indici de actualizare întocmiti de INCERC și avizați de Consiliul Tehnico - Științific al MDRT, publicați în buletinele de Expertiză Tehnică editate de Corpul Experților Tehnici din România;

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

Surse de informații s-au folosit, în principal, informațiile primite de la Birourile Notariale din raza circumscripției Judecătoriei Tecuci, Hotararile Consiliilor locale de zonare a localităților și a terenului intravilan - extravilan, Legislția în vigoare decret Lege 256/1984, Decret + lege 61/1990, Legea 85/1991, HGR. 2139/2004, lucrări de specialitate editate de IROVAL Bucuresti, Costuri de reconstructie - Costuri de inlocuire - Clădiri industriale, comerciale agricole și construcții speciale"- Corneliu Șchiopu, Costuri de reconstrucție - Costuri de înlocuire Clădiri rezidenttale"- Corneliu Șchiopu, coroborate cu

IRIMIA VASILE Legitimatia Nr. 13440 Valabil 2017 Specializarea EPI ANEVAR

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

informații de pe piața imobiliară locală, ofertele de vânzare de imobile similare din zonele studiate existente în ziarele și paginile de web ale firmelor imobiliare.

Legea nr.114/1996 - Legea locuinței, republicată în dec. 1997;

Ghidul valorilor minimale privind valorile minime consemnate pe piață imobiliară specifică anului 2016 - Județul Galați.

Ordinul M.L.P.A T.nr.32/N/1995;

Legea nr.18/1991 - Fond funciar, republicată în 1998; S.T.AS. 4908-85 - Arii și volume convenționale, Decretul-Lege nr.61/1990;

Normativul P-135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzand coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale;

Evaluarea proprietății imobiliare - Appraisal Institute, Ed. romana 2011; Standarde Internaționale de Evaluare - IVS (Ed.2016);

Inspectia proprietăților în scopul evaluării, ing. C. Șchiopu, Ed. IROVAL2008;

Ghid practic de evaluare imobiliară - Ed. Tribuna Economică; Colecția: Buletine Tehnice Documentare - EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania la stabilirea valorilor orientative au fost avute în vedere principiile"anticipării" și "substituției", așa cum sunt ele prezentate în Standardele Internaționale de Evaluare și în literatura de specialitate.

1.3. SINTEZA REZULTATELOR

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

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

I.4. OPINIA EVALUATORULUI

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

Valoarea a fost exprimată ținând seama de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezenta lucrare, la curs de schimb BNR: 1 € = 4,50411 lei la data de 30.12.2016.

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

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

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

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

II. DATE GENERALE
II.1. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE

Din informaţiile publice aflate la dispoziţia evaluatorului, proprietăţile sunt supuse unor modificări continue, care ar putea influenţa declararea la încheierea contractelor de vânzare – cumpărare a unor preţuri în dispreţul realităţii şi în defavoarea legii, obţinându-se astfel un act notarial vulnerabil în faţa instanţelor şi de necredibile faţă de instituţia fiscală.

Principalele ipoteze şi condiţii limitative de care s-a ţinut seama în elaborarea prezentului ghid sunt prezentate în continuare.

IPOTEZE:

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

Nu este permisă folosirea raportului de către o terţă persoană în afara beneficiarului – notarii publici şi alte instituţii prevăzute de lege fără obţinerea, în prealabil, a acordului scris al beneficiarului şi autorului ghidului.

Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara beneficiarului lucrării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui ghid;

* Lucrarea îşi păstrează valabilitatea pe parcursul anului 2017 numai în situaţia în care condiţiile de piaţă reprezentate de factorii economici, social şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii lucrării sau nu suportă modificări semnificative;
* Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale proprietăţii solului, care să influenţeze valorile.

Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

* Se presupune ca proprietăţile se conformează tuturor reglementarilor şi restricţiilor de zonare şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul ghid;
* Evaluatorul a utilizat în estimarea valorilor orientative a proprietăţirlor imobiliare numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie şi pe care le-a putut obţine din legislaţia existentă, fiind posibilă existenţa şi a altor informaţii de care evaluatorul nu avea cunoştinţa.

CONDIŢII LIMITATIVE:

* Nu s-a efectuat nici o investigaţie referitoare la prezenta sau absenţa substanţelor poluante şi, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potenţialului sau impact asupra evaluării.

În consecinţă, pentru scopul acestei evaluări, s-a presupus că nu sunt, pe sau în cadrul proprietaţiilor, nici un fel de substanţa poluantă, care ar putea contamina proprietăţile şi diminua valorile acestora.

Orice identificare ulterioară nu ne este imputabilă;

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

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

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

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

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

* Evaluatorul presupune că cei care citesc raportul cunosc situațiile legate de zona de amplasare a proprietăților imobiliare. Lucrarea de față este elaborată în conformitate cu prevederile din Codul Fiscal, precum și a Normelor Metodologice de aplicare a Codului Fiscal, conform art. 771, alineat 1 din Legea nr.163/01.06.2005; transferul dreptului de proprietate asupra proprietății asupra terenului și alineatul 2 al aceluiași articol; iar la alineatul 6, prevede: autentificarea actului care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor ascestuia, pentru situațiile prevazute la alin. (1) si (3), se va realiza printr-o hotărâre judecătorească, impozitul prevăzit la alin. (1) și (3) se va calculasi se va încasa de către instanțele judecătorești la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii.

Impozitul calculat și încasat se virează, până la data de 25, inclusiv a lunii urmatoare celei în care a fost reținut.

Pentru inscrierea drepturilor dobandite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de moștenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătorești, registratorii de la birourile de carte funciară vor verifica îndeplinirea obigației de plată a impozitului prevăizut la alin. (1) și (3) și, în cazul în care nu se va face dovada achitării acestui impozit vor respinge cererea de înscriere până la plata impozitului.".

Legea nr.163/01.06.2005, art. 771, alineat 5 stabitește:"Expertizele întocmite de camerele notarilor publici vor fi reactualizate cel puțin o dată pe an și avizate de Ministerul Finanțelor Publice,prin direcțiile teritoriale".

Valorile orientative estimate în prezenta lucrare pentru proprietățile imobiliare situate pe teritoriul circumscripției Judecătoriei Tecuci - terenuri si constructii - vor putea fi utilizate de către notarii publici, în aplicarea reglementărilor legale privind impozitarea tranzactiitor imobiliare numai după aprobarea și însușiirea prezentului studiu de piață de către Camera Notarilor Publici Galați.

Pentru participanții de pe piața imobiliară a județului Galați-vvânzătorii și cumpăriitorii, care se declară nemulțumiți de valorile minime estimate, notarul va recomanda efectuarea unui Raport de Evaluare al proprietății imobiliare de către un evaluator membru titular ANEVAR.

La baza elaborări prezentului studiu de piață stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează:

Evaluatorul a fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către clientul numit în studiul de piață în scopul utilizării precizate de către client, respectiv în scopul menționat în lucrarea de față.

Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest studiu de piață.

S-a considerat că proprietatea tip clădire a fost construită în conformitate cu autorizațiile și avizele legale și că este ocupată și folosită fără încvălcarea prevederilor legale.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea evaluatorului asupra valorii proprietății.

S-a considerat absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții, în absența unor informatii privind acest aspect, fiind considertind că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

Calculul suprafețelor se realizează după: documente tehnico-economice puse la dispoziție de către proprietari - documentatia cadastrală avizată de A. N.C.P.I.

Proprietatea imobiliară a fost considerată în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de vânzare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitote, descrisă și luată în considerare în prezentul studiu de piață;

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile, cu privire la valori, primite din partea beneficiarului, de la birourile notariale ce funcționează pe raza circumscripției Judecătoriei Tecuci.

Se presupune că proprietățile sunt în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orășenesc, local sau privat și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reânoite și/sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în studiu de piață.

Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; nici prezentul studiu de plață, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Valorile estimate în studiul de piață se aplica întregii proprietăți în baza documentației cadastrale avizate și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

Intrarea în posesia unei copii a acestui studiu de piață nu implică dreptul de publicare și de mediatizare a acestuia;

Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în studiu de piață cu cursul valutar nu este liniara; piața imobiliară în ansamblu nu este pe deplin influențată de trecerea la cursul de referință LEU/EUR.

Acest studiu de piață este confidențial pentru beneficiar și pentru consultanții beneficiarului și este numai pentru destinatia stabtlită anterior.

Nu este acceptată nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat. fie pentru orice alt scop.

Evaluatorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul studiu de piață sunt reale și corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest studiu de piață de evaluare.

Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteaze valoarea proprietății, ce pot aparea ulterior.

Estimarea rezultatelor prezentate în acest studiu de piață se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile ecanomice locale, coraborat cu informațiile primite de la beneficiar cu privire la valarile minime tranzactionate pentru fiecare tip de proprietate analizată.

Nu pot și nu garantez că estimarile vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu.

Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu exceptia cazurilor în care este altfel specificat.

Chiar dacă toate informațiile conținute în acest studiu de piață sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba.

Nici o parte a conținutului acestui studiu de piață nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.

Studiul de piață al valorilor orientative de tranzacționare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

Natura pieţelor emergente cum este şi România presupune anumite dificultăţi în cuantificarea unor valori de piaţă.

Subliniez că valoarea orientativă minimală recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situaţiei pieţei, la data de referinţă a evaluării, situaţie care se poate modifica, într- un interval mai scurt sau mai lung, în funcţie de dinamica economică ceea ce ar implica reconsiderarea poziţiei exprimate în prezentul studiu de piaţă.

În cazul în care părţile aflate în tranzacţie reclamă diferenţe majore ale proprietăţii cu cea rezultată din studiul de piaţă, notarul va recomanda efectuarea unui Raport de Evaluare al proprietăţii imobiliare de către un evaluator membru titular AN.E.V.AR.

II.2. BENEFICIARUL ŞI DESTINATARUL LUCRĂRII

Prezenta lucrare se adresează Camerei Notarilor Publici Galaţi în calitate de beneficiar şi de destinatar.

Având în vedere Statutul ANEVAR şi Codul Deontologic al profesiunii de evaluator şi expert tehnic judiciar, eevaluatorul nu-şi asuma răspunderea decât faţa de beneficiar şi destinatarul lucrării.

II.3. TIPUL PROPRIETĂŢII

Lucrarea a fost structurată pe mai multe secţiuni şi anume:

- Apartamente situate în blocuri de locuit;
- Clădiri de locuit individuale şi anexele acestora;
- Spaţii comerciale şi de birouri individuale în blocuri de locuit;
- Proprietăţi industriale;
- Terenuri din intravilan şi extravilan aflate în Tecuci şi localităţile arondate Judecătoriei Tecuci.

II.4. TERMENI UTILIZAŢI

Locuinţa: construcţie compusă din una sau mai multe camere de locuit, cu dependinţe, dotările şi utilităţile necesare, care îndeplineşte cerinţele de locuit ale unei persoane sau familii;

Suprafaţa locuibilă cameră de zi, suprafaţa utilă: reprezintă suprafaţa utilă a încăperilor de locuit constând în dormitoare şi reprezintă suprafaţa desfăşurata, mai puţin suprafaţa aferenta pereţilor, compusă din suprafaţa tuturor suprafeţelor utile ale următoarelor încăperii: camera de zi, dormitoare, bai, wc, duş, bucătărie, spaţii de depozitare şi de circulaţie din interiorul locuinţei.

Ea nu cuprinde: suprafaţa logiilor şi a balcoanelor, pragurile golurilor de uşi, ale trecerilor cu deschidere până la 1,0 m, nişele de radiatoare, precum şi suprafeţelor ocupate de sobe şi cazane de baie (cate 0,50 mp. pentru fiecare sobă şi cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe iar în cazul locuinţelor duplex, rampa, mai puţin palierele, nu se cuprind în suprafaţa utilă a locuinţei;

Suprafaţa construită: reprezintă suma suprafeţelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum şi a cotei - părţi din suprafeţele părţilor comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea şi evacuarea deşeurilor menajere, casa liftului, etc.), la care se adăuga suprafaţa aferentă pereţilor interiori şi exteriori ai locuinţei.

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

Suprafaţa construită desfăşurata: reprezintă suma suprafeţelor secţiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuinţei, delimitate de conturul exterior al pereţilor exteriori, inclusiv al pereţilor balcoanelor şi logiilor.

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
IRIMIA
VASILE
Legitimaţia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EM
ANEVAR

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

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

Stare tehnică

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

Finisaje

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

Condominiu

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

II.5. ADRESA

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

II.6. SCOPUL ȘI UTILIZAREA LUCRĂRII

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

Valorile prezentate ca opinii în prezenta lucrare, reprezintă valori orientative care nu includ TVA, a proprietarilor imobiliare analizate și care trebuie plătită integral (cash) la data semnării actului de vânzare – cumpărare.

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

III. METODOLOGIA EVALUARII

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

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

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

Având în vedere această definiție a valorii de piață prezentată în Standardele de Evaluare ANEVAR – ediția 2016, la elaborarea ghidului s-a făcut o predicție pe parcursul anului 2017 fiind estimate valori orientative cu caracter informativ destinate notarilor publici și altor instituții prevăzute de lege.

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

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

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

Analiza pietei imobiliare

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

În perioada comunistă, piața imobiliară din Romania era formată din persoane fizice, proprietare a maxim 1 sau 2 bunuri imobiliare, ca urmare a structurării "societății socialiste multilateral dezvoltata" într-o pătură omogena de indivizi, detinători ai unei proprietati menite sa asigure un minimum de decenta a traiului de zi cu zi.

Este vorba aici de celebrele apartamente din blocurile comuniste.

Odata cu Revolutia din 1989, in Romania a inceput un proces rapid de improptietatiri, privatizari si retrocedari de bunuri imobiliare, care a culminat in anii 2000-2005, odata cu prescrierea posibilitatilor de cereri de retrocedare.

În paralel cu aceste schimbari in structura proprietariatului am asistat la influxuri adeseori masive de capitaluri straine, care s-au materiazizat in constructia de noi spatii comerciale si ansambluri rezidentiale.

In 2008, bunurile imobiliare din Romania au ajuns in proprietatea unui amestec similar pieței occidentale, de persoane fizice, persoane juridice, fonduri de investitii multinationale, organisme statale, etc.

Piata imobiliara a anilor 2010 -2015 a fost caracterizata de o scadere accentuata a valorii proprietatilor imobiliare, deoarece valoarea "speculativa" a proprietatilor imobiliare a scazut, in contextul crizei internationale, a saturarii pietei si a mai bunei injormari a cumparatorilor.

Totodata scaderea valorii proprietatilor imobiliare este inflentata in principal de nevoia de lichiditati a proprietarilor sau dorinta acestora de a-si vinde proprietatile, din diverse motive care pot fi altele decat cele de natura pur economica (de exemplu: criza politică, perspectiva razboiului sau a catastrofelor naturale iminente).

Nevoia de lichiditati a proprietarilor poate sa provina si din alte surse si anume - costurile creditelor angajate pentru achizitionarea de imobile, acest aspect este demn de luat in seama, deoarece serviciile bancilor romanesti sunt unele dintre cele mai scumpe din intreg spatiul Uniunii Europeene.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

Piata imobiliara a anilor 2014-2015, a manifestat prudenta ș i maturizare, atat datorita celor care opereaza in mod semnlficativ si care actioneaza de cele mai multe ori in cunostinta de cauza, in baza unor planuri de afaceri si informatii de piata realiste, in termeni mult schimbati față de avantul anilor 2007-2008.

Pe fondul accentuarii crizei financiare în sectorul bancar din Romania și a cresterii semnificative a creditelor neperformante, piața imobiliară din perioada 2012-2014 a continuat trendul descendent, însă mai atenuat decât în perioada 2009 - 2012, în anul 2015 piața s-a stabillzat la un nivel si a pornit un ușor trend crescator, pentru ca anul 2016 să fie caracterizat de același trend crescator al pieței imobiliare, potrivit unei analize realizate de compania de evaluare Darian DRS.

Micii jucatori pe piata, au operat in termenii pietei infiuentați de nevoile reale ale pietelor locale, functie de noile randamente, fapt care s-a transmis si asupra fondului imobiliar nefructificat din perioada precedenta.

Nu au existat modificari spectaculoase ale valorilor pe fondul imoblliar general existent, doar pe nișe, ale acestuia tendintele de crestere usoara pastrandu-se pe intregul an 2016, cu exceptia perioadelor de sezonalitate.

Spatiile comerciale sunt caracterizate de comerciale, supermarketuri si hipermaketuri si au o tendinta continua si crescatoare determinata de cifrele de afaceri prognozele pe termen mediu si se caracterizeaza de super/hipermarketuri din domeniul bunurilor generale consum (lidl, Kaufland, Billa, Carrefour, etc).

De aseme sectorul DYI este in expansiune pe intreg teritoriul prezenta investitii precum Baumax, Dedeman, Brico si Obi, etc ca si IKEAplanuieste dezvoltarea unui centru logistic de amploare etapizat cu realizarea de alte unitati de vanzare in marile orase - Constanta, Brasov, Timisaara, Cluj.

Pe acest sector dar in alte nise mai sunt prezente Mobexpert si Kika iar intr-o structura mixta Ambient sau magazinele de mobila din cadrul unor hipermarketuri.

Mallurile au trecut hopul crizei economice, in acest domeniu s-au resimtit si se resimt inca aceste efecte.

Astfel au avut loc preluari, au fost achizitionate investitii nefinalizate, insa sectorul este acum dinamic, insolventa sau preluarile facand parte din joscurile pietei.

In interiorul spatiilor din acestea au aparut si noi lanturi de magazine cu branduri binecunoscute ale caror aparitie indica un interes pentru aceasta plata si planuri de dezvoltare ce vizeaza si aceasta regiune.

Tendinta pentru anii 2014-2015 in acest sector a fost o revenire si o macrostabilizare a indicatorilor si de crestere usoara manifestata in anul 2016.

In ceea ce priveste spatiile comerciale de dimensiuni mici acestea incearca sa își identifice piata prin reconfigurare si adaptare conversii in spatii de servicii sau comert cu produse ale industriei locale.

Spațiile de birouri și administrative prezintă o dinamica eterogenă, existand intrari si de asemenea iesiri (unele spectaculoase) din aceste spatii.

Dinamica este data de 2 elemente: intrarea unor companii noi internationale si tendinta de cristalizare a mediului de business a firmelor locale dar si de companii ale caror reconfigurari economice au determinat relocari sau inchideri de facilitati.

Mediul IT, in special cel cu capital strain si mixt, este in continua coutare de noi facilitati.

De multe ori suprafetete spatiilor de birouri nu sunt suficiente pentru cerere si asta se intampla in orasele vizate de investitiile straine care cauta forțeăde muncă ieftină si calificata.

Cu toate aceste in mai toate orasele se afla disponibile pentru inchiriere astfel de facilitati, insa suprafețele solicitate si oferta nu intâlnesc sau nu se potrivesc cu cele ale cererit.

Capacitati industriale si de logistica.

Revirimentul economic mic, nu s-a concretizat la fel si in cererea de spatii din sectorul industrial.

Proiectele si investitiile planificate isi continua dezvoltarea cu noi facilitati de productie/logistica

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR IMOBILIARI DIN ROMÂNIA
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

insa cererea este redusa, existand tendinta de adaptare la facilitatile existente, care inca sunt in surplus si pot fi convertite la costuri mai mici decat cele de constructie.

Valori uneori simbolice sunt prezente pe piata insa aceste spatii se află in zone in afara spectrului de interese ale investitorilor.

Locuințe individuale.

Daca in mediul rural specificitatile constructiilor tin de traditiile zonelor din care fac parte (ca organizare, marime, densitate) in mediul urban al oraselor medii si mari se constata un fond mediu locativ cu locuinte noi individuale (parter+etaj) cu suprafete construite de 120-160 mp, si locuintele vechi (parter) cu suprafete pe loturi medii cuprinse intre 350-600 mp cu fronturi medii intre 14-20 m.

Exista de asemenea constructii care nu respecta functiunile si proportiile pentru care au fost construite dar ele reprezinta de cele mai multe ori elemente specifice avântului imobiliar sau personalitatii proprietarului.

In cursul anului 2016 preturile de tranzactionare pentru acest sector s-a aflat in usoara crestere.

Locuinte colective.

Locuintele colective ca fond majoritar sunt construite inainte de 1990, dupa 1970 dar mai apreciate cele edificate dupa 1977, dar si cele construite dupa 1990 cu un plus pentru cele construite dupa 2006.

In mod paradoxal evolutia preturilor unitare, exprimate in euro/mp in perioada 2011- 2016, a inregistrat o schimbare a polaritatii preturilor si asta si datorita programelor de finantare, tranzactiile fiind dominante in fondul locativ premergator anilor 2006.

Daca inainte de 2009 preturile erau mult superioare pentru constructiile si proiectele noi, in urma efectelor crizei economice s-a constatat din motive ce tin locatia si infrastructura ce o deserveste, oferta mare si conditiile de vanzare uneori fortate de conditiile de finantare, ca preturile apartamentelor noi sa fie inferioare preturilor apartamentelor vechi, fără a menționa acest lucru ca fiind o situatie generala.

Este vorba doar de tendinte si evolutii imobiliare constatate in 2014 care urmaresc acelasi trend sensibil crescator in anul 2015, respectiv 2016.

Oferta de terenuri a crescut sustinut in ultimii 4 ani, influentata de câțiva factori: cerere scăzută din partea investitorilor/dezvoltatorilor; proprietari ai căror afaceri au fost afectate de declinul economic si care au decis scoaterea la vânzare a terenurilor pentru a obtine lichidități, dezvoltatori afectati de criza economică, care si-au scos proprietătile la vanzare, bănci care au inceput sa execute creditele neperformante din portofoliu.

Cererea de terenuri, in afara de terenurile agricole comasate, a scazut in 2013-2016, cei care au cumpărat terenuri au fost aproape în totalitate beneficiari directi ai viitoarelor proiecte (ex. retaileri, persoane fizice în căutare de terenuri pentru construcția de locuinte personale, companii interesate de dezvoltarea propriului spatiu de birouri etc) sau dezvoltatori cu chiriasii - ancorăi asigurati.

Achizitiile speculative au fost extrem de rare, cu toate ca multi investitori oportunisti au scanat piata în cautare de terenuri "distressed". Retailerii de tip big box aufjost de departe cei mai activi cumpărători.

Preturile terenurilor au continuat să scadă pe parcursul anului 2013-2014, s-au stabilizat in anul 2015, intrezarindu-se o tendinta de usoara crestere însa intr-un ritm lent in anu1 2016.

Amplasamentele periferice au rămas totusi neatractive.

Lipsa tranzactiilor în aceste zone îngreunează estimarea unui preț, însă credem ca o valoare mai mica cu cel putin 30-50% față de preturile cerute actuale, ar fi un punct de atractie pentru potentialii cumpărători.

Pe termen scurt si mediu, piata terenurilor va rămane o piata a cumpărătorilor, unde doar proprietarii cu un pret competitiv vor putea încheia o tranzactie.

În consecință, este deosebit de important ca proprietarii sa ramâna flexibili, atât în termeni de preț cât și în variante de structurare a tranzacțiilor, în scopul finalizării acestora.

Acest lucru se va transpune într-o cerere înca timidă pe o piata cu oferta bogata.

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

Efectul va fi o continuare a negocierii strânse a preturilor pentru terenuri.

Ca şi concluzie, ne asteptăm la o stabilizare a preturilor în viitorul opropiat, fără cresteri spectaculoase.

Vor fi posibile ajustari modeste, în lirnita marjei obişnuite de negociere de 15- 20%.

Cu toate acestea, există segmente de piata unde preturile terenurilor sustin dezvoltarea unor proiecte imobiliare profitabile, in aceste cazuri, cumpărătorii activi au doua optiuni: fie sa achizitioneze terenuri, multumindu-se cu o marjă de profit rezonabilă, fie să aştepte pentru o posibilă scădere ulterioară a prţurilor, luând în considerare faptul că în tot acest timp, proiecte similare vor fi livrate şi astfel vor intra pe o piaţă mai competitivă.

În expectativa îmbunătăţirii indicatorilor economlci, ne asteptăm ca investitorii să îşi recapete increderea în potentiaiul de absorbţie a pieţei locale imobiliare.

Terenurile intravilane reprezinta un mozaic de atitudini date de reglementarile, interpretarile si atitudinilor ale autoritatilor locale faţă de legile specifice si a PUG-urilor.

La nivelul unor orase mari exista intentia aplicarii cât mai corecte a legislatiei specifice mai ales acolo unde s-au implementat sau se implementeaza PUG-uri noi, care permit extinderea terenului construibil.

În lipsa unor conditii de finanţare favorabile, terenurile intravilane cu destina tie de locuinte a continuat să scada dramatic unele aflandu-se sub jumatatea vârfului din anii 2007- 2008.

În ultimul an trendul general pentru terenurile intravilane cu destinaţie rezidentiala reprezinta o stagnare spre crestere timida, exceptie facand terenurile care beneficiaza de conditii de localizare privilegiate.

În ceea ce priveste terenurile pentru investitii majore in ceea ce priveste logistica, DIY, centre comerciale acestea beneficiază de conditii speciale inclusiv de negociere si este greu de determinat o tendinta.

Sectorul rezidential la nivel judetean este caracterizat de mediul urban/rural si de tipul locativ (locuinte individuale si colective).

Pe piata exista investitori majori insa si cei care urmaresc unificarea unor fonduri imobiliare de dimensiuni uzuale.

Exista elemente clare privitoare la comasari, investitiile in agricultura inclusiv prin fonduri absorbite, iar platile realizate de APIA au inceput să modifice in mod sensibil schimbarea atitudinii privind valorile de tranzactionare pentru terenurile agricole.

Acest lucru este dublat si de faptul ca litigiile si alte probleme generate de eliberarea titlurilor de proprietate au inceput să fie depasite si se intrevede, pe termen mediu, o schimbare a atitudinii prorietarilor.

De asemenea obiectivul de a fi cultivat intreg fondul funciar de catre administratia nationala prin penalizari sau premieri, este laudabil insa penalitatile sau facilitatile oferite se lovesc de elemente importante: traditia unei agriculturi rudimentare, neincrederea, modul de comunicare al autorităţilor în special al agenţiilor specializate, lipsa facilităţilor de depăşire a obstacolelor birocratice privind achizitia de utilaje, contextul economic si financiar intern si international, lipsa facilitatilor de valorificare a produselor dar si elemente demografice si sociale specifice mediului rural.

Oportunitatea si avantajul situatiei actuale din agricultura noastra, fata de cea existenta in tarile vestice pe termen mediu si lung o constituie costuri mult mai mici de adaptare la trendul general european de abordare intr-o maniera ecologica si bio a acestui sector.

In ceea ce priveste fondul silvic, acesta este in continuare degradat si continua să se degradeze datorita in special al exploatarilor necontrolate fapt care influenteaza si preturile medii la hectar al padurilor mature.

Fondul viticol este un domeniu care devine tot mai interesant, mai ales in urma unor investitii ce vizeaza volorificareo superioara a produselor rezultate si tot mai multi investitori, în special din strainatate privesc asupra oportunitatilor oferite pe o piata deficitara dar cu potential.

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

Luciile de apa constituite in crescatorii piscicole au fost tranzactionate in urma cu multi ani si multe dintre ele au fest abandonate ca activitati economice, iar unele amenajari funciare s-au degradat unele pierzându-şi rolul de zone tampon in cazul unor supraplinuri pluviale, iar vinovata este in special legislatia si modul de aplicare in acest domeniu, iar acest lucru se vede atat in ceea ce priveste productia piscicola dar si efectele pe care le au sezonier regimul pluvial.

In lumina celor expuse mai sus, se pot trage urmatoarele coneluzii:

Valoarea "speculativa" a proprietatilor imabiliare sa scada, in contextul crizei internationale, a saturarii pietei si a mai bunei informari a cumparatorilor.

Este de asteptat co valoarea "contabila" a proprietatilor imobiliare să creasca lejer, in contextul perspectivelor de crestere a "mâinii de lucru", insa ea va suferi simultan o presiune in sens contrar, ca urmare a cresterii productivitatii si ameliorarii proceselor tehnologice.

Este putin probabila retragerea masiva a investitiilor imobiliare straine din Romania, pentru că in contextul crizei internationale actuale investitorii specializati pe sectorul imobiliar nu au sanse sa gaseasca oportunitati mai atragatoare in alte zone.

In urma unei analize atente a situatiei de pe piata, putem concluziona ca nu este de asteptat ca preturile bunurilor imobiliare din Romania sa varieze mai mult de 10-15% pe termen mediu, ceea ce corespunde infapt cu ajustarea componentei speculative a valorii proprietatilor. In cazuri punctuale, exista posibilitatea ca anumite tipuri de imobile sau preturile in anumite zone sa inregistreze o scadere mai accentuata, ce corespunde lipsei de viziune urbanistica in proiectarea insasi a acelor ansambluri.

Avand in vedere ca exista o presiune certa asupra preturilor, datorata situatiei internationale, aceasta va genera in primul rand o scadere a chiriilor, inainte ca ea să se repercuteze eventual asupra preturilor de tranzactionare a imobilelor.

Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei.

Valorile obtinute sunt valori minime, rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor ce se impun, tinand seama de principiul anticiparii, in conditiile crizei economice mondiale, aflata in plina desfasurare in perioada in care a fost elaborate lucrarea.

Nu au fost luate in calcul acele valori minime occidentale sau cu o frecventa de aparatie pe piata redusa, Evaluatorul considerand ca acele valori pot fi eronate sau pot reprezenta proprietati avand particularitati speciale, neputand astfel de a fi luate ca referinta pentru alte proprietati.

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai bunii utilizare a unei proprietăti imobiliare trebuie sa îndeptinească următoarele criterii, ea trebuie sa fie: permisibilă legal, posiblă fizic, fezabilă financiar si maxim productivă.

Prinprisma criteriilor care definesc notiunea de cea mai buna utizizare această abordare este permisibilă legal, îndeplineste conditia de posibilă fizic si este fezabila financiar.

Cea mai buna utizizare - tinand cont de caracteristicile proprietatii analizate, C. M. B.U. este considerata ca fiind aceea inscrisa in adeverinta de rol si certificatul fiscal emis de primarie si in documentatiile cadastrale avizate.

Estimarea valorilor terenurilor:

Principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de proprietati imobiliare intr-o anumita zona va motiva investitorii sa cumpere terenuri pentru constructie.

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

Relatia dintre cerere si oferta si faptul ca un cumparator nu va plati mai mult decat pentru un teren similar, vor determina pretul de achizitie.

De asemenea caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, studiu de piata al laturilor, localizarea, etc.) si existenta utilitatilor de baza (energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale) influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa.

Mentionez ca estimarea valorii tuturor terenurilor cuprinse in prezentul studiul de piata s- a efectuat in premisa ca terenul este liber de constructii.

Argumentele care au stat la baza elaboriirii opiniilor precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tintind seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul studiu de piata si este valabilii la data evaluarii;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Pretul rezultat din tranzactia efecttvă poate fi diferit de valoarea determinată de evaluator, deoarece in cursul negocierii pot fi introdusi factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorinta de cumpărare și de vanzare, climatul negocierii, interesele speciale si abilitatea protagonistitor, precum și alte consideratii obiective și subiective avansate de cumpărator si de vânzător în cursul negocierii).

In cazul in care partile aflate in tranzactie reclama diferente majore ale proprietatii cu cea rezultata din studiul de piata notarul va recomanda efectuarea unui Studiu de piata e Evaluare al proprietatii imobiliare de catre un evaluator membru titular ANEVAR.

Considertind anumite criterii de departajare a valorii proprietătilor comune: locatie, grad de contort, perioada construirii, zonarea localităților, starea tehnica, materiale din care sunt executate.

Municipiile și orasele circumscriptiei s-au împărtit în zone (A,B,(D) functie de hotararile consiliilor locale (anexate la prezentul studiul de piata) si zona intravilan și extravilan.

Terenurile s-au incadrat în clase de fertilitate a solurilor (III, IV, și V) și în eategorii de folosinta (arabil, vie, livadă. păsune, faneata, pădure, neproductiv) functie de mentiunile din cartea cadastrata a fiecărei proprtetăti care respectă instructiunile tehnice -metodologice legale.

Referitor la cerinta Ministerului Transportrilor și Infrastructurii nr. 363/12.10.2010, adresată UNNPR de introducerea unor categorii de terenuri facem precizarea ca s-au respectat categoriile de teren fără o detaliere amănuntită.

Pentru categorii de teren care nu se regasesc studiul de piata există posibiliatatea efectuării de rapoarte de evaluare imobiliara de catre membrii ANEVAR pentru situatii specifice, individualizate.

Proprietățile imobiliare s-au imparțit în juridictia teritorială judecătorească Tecuci

CRITERII DE DEPARTAJARE FOLOSITE:

Pretul pe unitatea de măsură folosit: lei/mp teren liber; lei/mp suprafata utila în cazul locuintelor din blocuri; lei/mp. suprafata construită în cazul clădirilor independente case); lei/mp suprafată construită în cazul cladirilor industriale.

Localizarea amplasamentului s-a efectuat pe circumscriptie, oras, comune, sate de centru și alte locatități (sate răzlete), Gradul de contort la locuintele din blocuri conf 1, 2, 3, 4, vechimea constructiei, construite înainte de 1989 si dupa 1989, uzura clădirii data de Normativ P13511996.

Terenul s-a considerat liber și s-a departajat în zone de importantă în orase A, B, C, D si in intravilan si extravilan, functie de clasa de fertilitate si categoria de folosinta la cel extravilan arabil, pasuni, vie, teren neproductiv, păsune și pădure, drum.

La estimarea valorii de piata ai imobilelor din acest studiu de piata s-a tinut cont de: de clasa de fertilitate ale terenurilor; tipul locuintei - individuala sau colectiva (apartamente bloc); tipul clădirii -

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

civila sau industrială (bloc, magazii, depozite); gradul şi modul de utilizare a terenului si directiile de dezvoltare teritorială impuse de PUG, situatia populatei din zona după venituri; de materiale din care au fost construite (zidarie, b.a, conf. metalice, lemn); activitatea economica mai redusă in zonele Ghidigeni, Nicoreşti, Priponeşti, accesul la serviciile comunitare, la căile principale de circulaţie, la utilităţile zonei au departajat de asemenea preţul

Apropierea de scoli, spitale, gradinite, mijloace de transport în comun, parcuri, magazine, cinematoqrofe, preturile difera de zonarea teritoriului localităţii şi a asigurării confortului prin utilitatile disponibile.

Clădirile evaluate s-au considerat terminate cu instatatii si echipamentul necesar; terenurile s-au considerat libere.

Acolo unde constructia nu este complet edificată se impune un "Raport de Evaluare intocmit de un evaluator membru ANEVAR pe situatia concretă la zi a constructiei.

In tabelele anexa la studiu de piata s-au sintetizat functie de aceste criterii de comparatie valorile rezultate estimate, care se vor folosi în cadrul Camerei Notarilor Publici Galaţi.

Pretunle unitare s-au rotunjit la sute şi zeci de lei.

Unitati de masura folosite:

Suprafata reprezintă măsura unei mărimi bidimensionale (suprafaţă), exprimat în valori numerice.

In cuprinsul prezentului studiul de piata, suprafetele se exprimă în metrii pătrati cu o zecimala.

Codul de măsurare este în concordonţă cu STAS4908/1985 (Arii şi volume conventionole) SRISO31-1/iulie 1995.

STAS7468/1980 - calcularea gradului de ocupare a terenului si amplasarea constructiitor.
STAS1434/1983 (linii, cotare, sume conventionole, indicator)

- liniare - metrii liniari pentru dimensiunile cladirii (m.l)
- de suprafată - metrii patrati (mp)
- de volum - metrii cubi (mc)

În prezentul studiu de piata am folosit : pentru clădirile de locuit tip camera de cămin, garsonieră si apartamente - unitatea de măsura a surafeţei utile, deci locuibilă care se ia din măsurătoarea cadastrala avizata a imobilului (cadastru), anexa la cartea funciară pentru clădirile tip case individuale, hale industriale, depozite, magazii - unitatea de măsura este suprafata construita la nivel parter, cota 0.00, care se ia din măsurătoarea cadastrală a imobilului; pentru terenuri - metrii patrati suprafată totală, care se ia din masurătoarea cadastrală a imobilului, pe functiuni:

CC - mp suprafata ocupată de curti constructii

AT - mp alte terenuri ocupate de livada, arabil din proprietatea imobiliară.

Aria de aplicabilitate:

Codul de măsurare se adresează speciolistilor î n evaluarea proprietătilor imobiliare şi agentilor imobiliari, pentru utilizarea corecta si unitară a tehnologiei şi metodelor de măsurare a dimensiunilor, suprafetelor (ariilor) şi volumelor pentru constructii si terenuri.

Masurarea constructiilor:

Ac = Sc aria construită sau suprafata construită a clădirii, suprafata sectiunii orizontale a clădirii la cota : 0,00, cota pardoselii finite a parterului, măsurata pe conturul exterior a l peretilor Ac - ap = Sc ap - Aria construită pe apartament, suma ariilor utile a apartamentului, logiilor şi balcoanelor şi a cotei parte din suprafetele portilor comune ale clădirilor uscătorii. casa scării, casa liftului, la care se odauagă: suprafaţa aferentă ocupotă de peretii interiori si exteriori ai apartamentului.

A. utila = Sutilă = suprafata utila (utitizabilă) în cadrul cladirii, sau apartamentului delimitată de conturul interior al peretilor exteriori, la fiecare nivel, deci este suprafata construită mai putin aria peretilor.

Sup = Aria utila pe apartament = suprafata utilă pe apartament este suma ariilor (suprafetelor) destinate pentru tocuit, camera de zi, dormitoare, bai bucatarii spatii de depozitare si holurile.

Nu se cuprind supafetele, logiilor şi balcoanelor.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimaţia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

Masurarea terenului:

Suprafetele aferente terenului sunt:

ST = Si = suprafata totala delimitată a teritoriului incintei terenului.

Scc = suma suprafetelor ocupate definitiv cu clădiri, constructii de pe teren.

La planurile urbanistice (PUG, PUZ, PUD) în certificatele de urbanism si în documentele cadastrale mai apar notiunile de:

POT= procentul de ocupare a terenului, care reprezintă studiu de piata ul dintre suprofata ocupata, adică suma suprafetelor construite si suprafata incintei totale.

POT%= Sc/St x 100

CUT= coeficientul de utilizare a terenului care reprezintă suma suprafetelor desfăsurate ale tuturor constructiilor SD şisuprafata totală a incintei.

CUT%=SD/STx 100

Valorile din tabelele anexate, fac parte integranta din prezentul studiu de piata.

In cazul in care partile aflate in tranzactie, reclama diferente majore ale proprietatii cu cea rezultata din studiul de piata notarul va recomanda efectuarea unui Raport de Evaluare al proprietatii lmobiliare de catre un evaluator membru titular A. N.E.V.A.R.

III.1. ABORDARI ÎN EVALUARE UTILIZATE

Abordările utilizate în evaluare sunt:

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

III.2. EVALUARE APARTAMENTE

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

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

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

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

Valorile pe care le prezint sunt medii orientative și fără TVA, urmând a fi adaptate în cazurile concrete pentru care se solicită actul notarial, prin aplicarea diminuării sau majorării cu procentele prezentate în funcție de caracteristicile individuale ale apartamentului (nivel parter sau ultimul etaj,

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

confort sporit prin lucrări de îmbunatățire, pentru aspect urbanistic și estetic al imobilelor vecine, calitatea vecinatăților și confortul urban -social, etc).

III.3. EVALUARE LOCUINȚE INDIVIDUALE

Valoarea de piață a locuințelor cuprinde:

- determinarea costului de înlocuire brut la care se ține seama de înaltime, uzura, dotare tehnico – edilitară, încălzire, finisaje, structura constructivă, materialele folosite, etc- utilizarea unor indici de actualizare aplicați costului de înlocuire pentru aducerea acestuia de la data publicării costurilor unitare de barem la data prezentei evaluări.

Valoarea de piață se estimează prin deducerea din costul de înlocuire brut a deprecierilor totale ce grevează proprietatea.

III.4. EVALUARE SPAȚII COMERCIALE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru stabilirea valorii de piață orientative se aplică coeficienți de individualizare calculați în

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

funcție de amplasare în zona localității, calitativi, specificul comercial și în același timp cererea – oferta de spații comerciale.

În prezenta lucrare s-au stabilit prețuri medii orientative pe metru pătrat de construcție pentru spații comerciale din Tecuci și câteva localități rurale, în construcții aflate la parterul blocurilor de locuințe sau construcții independente.

III.5. EVALUARE ANEXE GOSPODARESTI

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

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

III.6. EVALUARE HALE INDUSTRIALE

Estimarea valorii medie orientative a proprietăților industriale cuprinde:

- determinarea costului de înlocuire brut în care se ține seama de înaltime, uzură, dotare tehnico - edilitară, încălzire, finisaje, structură constructivă, materialele folosite, etc.
- utilizarea unor indici de actualizare aplicați costului de înlocuire pentru aducerea acestuia de la data publicării costurilor unitare de barem la data prezentei evaluări.

Valoarea medie orientativă se estimează prin deducerea din costul de înlocuire brut a deprecierilor totale ce grevează proprietatea.

III.7. EVALUARE TERENURI

La evaluarea terenurilor s-a folosit:

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

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

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

III.8. PIAȚA IMOBILIARĂ

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

Participanții la aceasta piața schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

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

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

Pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numărul de vânzători si comparatori care acționează este relativ mic; activele au valori fluctuante care necesita o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilirea veniturilor, schimbarea nivelului salariului, numărul de locuri de munca precum si sa fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, avansul de plata, dobânzile, etc; in general, activele nu se cumpăra cu banii jos, iar daca nu

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

exista condiții favorabile de finanțare, tranzacția este periclitata; spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliara nu se autoreglează, ci este deseori influențata de reglementările guvernamentale și locale; cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă; oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; compărătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare – cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietarii.

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

Interesul față de această piața este confirmat de o noua legislație în domeniu, de competența băncilor în ceea ce privește creditele ipotecare și de investițiile întreprinzătorilor străini.

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

Piața imobiliară este în prezent aproape blocată.

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

IV. PREZENTAREA PROPRIETĂȚILOR

Prezentarea proprietăților imobiliare s-a făcut după jurisdicția teritorială judecătorească:
Circumscripția Judecătoriei Tecuci;

V. CONDITII GENERALE

Județul Galați. Date geografice

Situat la extremitatea est-centrală a României, la confluența Dunării cu râurile Siret și Prut, județul Galați are o suprafață de 4.466 km², ceea ce reprezintă 1,9 % din suprafața țării.

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

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

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

Altitudinea maximă este atinsă în Dealurile Fălciului: 274 m.

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

În ambele ținuturi climatice, verile sunt foarte calde și uscate, iar iernile geroase, marcate de viscole puternice, dar și de întreruperi frecvente provocate de advecțiile de aer cald și umed din S și SV care determină intervale de încălzire și de topire a stratului de zăpadă.

Pe fundalul climatic general, luncile Siretului, Prutului și Dunării introduc în valorile și regimul principalelor elemente meteorologice, modificări care conduc la crearea unui topoclimat specific de luncă, mai umed și mai răcoros vara și mai umed și mai puțin rece iarna.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
IRIMIA
VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

Circulația generală a atmosferei are ca trăsături principale frecvența relativ mare a advecțiilor lente de aer temperat-oceanic din V și NV (mai ales în semestrul cald), frecvența de asemenea mare a advecțiilor de aer temperat-continental din NE și E (mai ales în anotimpul rece), precum și advecțiile mai puțin frecvente de aer arctic din N și aer tropical maritim din SV și S. Relieful - prin poziția sa la exteriorul arcului carpatic, județul Galați ocupă zona de întrepătrundere a marginilor provinciilor fizico-geografice est-europeană, sud-europeană și în parte, central-europeană, ceea ce se reflectă fidel atât în condițiile climaterice în învelișul vegetal și de soluri, cât și în structura geologică a reliefului.

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

Formațiunile geologice vechi sunt prea puțin importante din punct de vedere al resurselor minerale.

Au fost identificate și se exploatează hidrocarburi - țiței și gaze naturale în zonele Schela - Independența, Munteni - Berheci și Brateș.

Formațiunile geologice tinere și în special cuaternare, constituite din argile comune, nisipuri, pietrișuri - exploatate la Galați, Tecuci, Branișteа și din albia minoră a râului Prut, au deosebită importanță pentru industria materialelor de construcții.

Rezervații și monumente ale naturii Principala rezervație naturală din județul Galați este localizată pe nisipurile din câmpia Tecuciului și anume la sud de localitatea Liești, în jurul satului Hanu Conachi, pe o fâșie de circa 4 km lungime și 0,5 - 1 km lățime având o suprafață de circa 84 ha și care se continuă până în lunca Siretului.

La câțiva kilometri de Municipiul Galați se află rezervația paleontologică de la Barboși (Tirighina) cu o suprafață de circa 1 ha, cuprinzând fosile de moluște din faza Euxinului vechi (cu aproximativ 400000 ani în urmă).

De asemenea, nu departe de Galați, și anume la nord de oraș, dar pe valea Prutului, pe teritoriul comunei Tulucești, în locul numit Râpa Bălaia, se află cea de-a doua rezervație paleontologică.

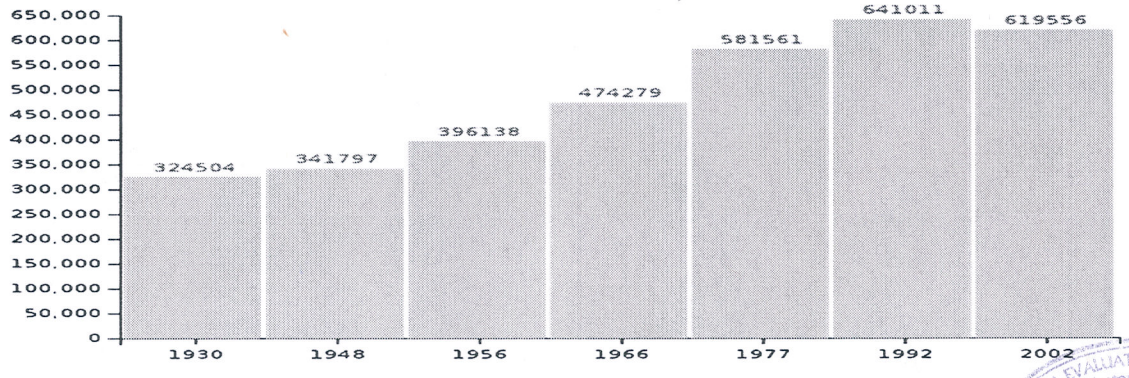
A treia rezervație paleontologică se află lângă orașul Tecuci, pe șoseaua Tecuci - Valea Mărului - Pechea-Galați, cu o suprafață de 1,5 ha. Rezervația se află pe terasa inferioară a Bârladului, la punctul numit "La Rateș", adică acolo unde a fost cândva un han.

În partea de răsărit a județului, pe teritoriul comunei Băneasa, între localitățile Băneasa și Roșcani, se află Pădurea Băneasa, în care, pe lângă pădurea în sine este ocrotit și bujorul sălbatic, pe seama căruia s-au creat legende și o mare serbare populară care are loc în fiecare an.

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

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

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



UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

Stema județului

Este adoptată prin Hotărârea Guvernului nr. 684 din 30 septembrie 1998 și publicată în Monitorul Oficial nr. 416 din 15 octombrie 1998.

Descrierea stemei: Stema județului Galați se compune dintr-un scut roșu, încărcat cu o ancoră de aur, având un otgon alb-negru, înfășurat pe brațul său vertical; în dreapta și în stânga ancorei se află câte o stea de aur.

Semnificația elementelor însumate: Simbolizează cadrul natural, comerțul și activitatea navală desfășurată de localnici în această regiune a Dunării de Jos.

Profilul economic

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

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

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

Legături externe Consiliul Județean Galați
Prefectura județului Galați
Inspectoratul pentru situații de urgență "General Ieremia Grigorescu" al Județului Galați
Spitalul Județean de Urgență "Sf. Apostol Andrei" Galați, SMURD Galați
Colegii uninominale pentru alegerea Camerei deputaților în județul Galați
Colegii uninominale pentru alegerea Senatului în județul Galați

Tecuci - Așezare geografică

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

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

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

Așezată la o răspântie de drumuri vechi comerciale, localitatea s-a dezvoltat în vatra unei așezări geto-dacice și apoi daco-romane. Atestat încă din 1435, târgul Tecuci era un important centru de tranzit și de schimb pentru negustorii din țările de la nordul și de la vestul Moldovei, ca și pentru cei din regiunile limitrofe.

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

Localități apropiate

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

Teritoriu

Municipiul Tecuci are o suprafața totală de 8.676 ha, pe care se află amplasate 14.500 locuințe, din care 507 în proprietate publică și 13.993 locuințe din fonduri private.

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

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

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

Climă

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

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

Caracteristici pedologice

În condițiile de climă menționate, pe un strat alcătuit din loess care ocupă cea mai mare suprafață, ca și din nisip pe valea Bârladului, s-a instalat o vegetație ierboasă tipic de stepă, care apare astăzi numai pe terenurile unde nu se practică agricultura.

Vegetația reprezintă rezultatul interacțiunii ariilor de influență este europeană, atlantică, sudică, al elementelor eudemice si al activității antropice.

În ansamblu, vegetația de silvostepă se întâlnește în câmpia Tecuciului, iar cea de stepă propriu-zisă în câmpia Covurluiului.

Obiective turistice

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

Parcul Central

Centru Folcloric Tecuci

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EM
ANEVAR

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

Muzeul Mixt Tecuci – (paleontologie și arheologie)
"Statuia Cercetașului"(1916-1919);
" Monumentul Eroilor Ceferisti" (1916-1918);
"Obeliscul din Cimitirul Eroilor";
" Aleea Personalităților" din Parcul Central;
Aria Naturală Protejată - "Locul Fosilifer Rateș" (Rezervație paleontologică Rateș-Tecuci)- care corespunde categoriei IV IUCN - Uniunea Mondială pentru Conservarea Naturii.
În apropiere
Biserica Adormirea Maicii Domnului din Mărășești – Vrancea
Tișița (Mărășești) - 20.00 km
Mausoleul Eroilor – Vrancea - Tișița Mărășești – 20.00 km

Istoric

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

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

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

În opinia lui P. P. Panaitescu *Diploma Bârlădeană și* Hrisovul lui Iurg Koriatovici *sunt falsuri ale lui Bogdan Petriceicu Hașdeu. Primul document serios în care apare denumirea orașului Tecuci este o scrisoare, din 1 septembrie 1435, care este adresată regelui Poloniei, Vladislav al III-lea și înștiința că Iliaș Voievod s-a împăcat cu fratele său Ștefan, cedându-i, printre altele, și orașul Tecuci. Tot aici se vorbește despre organizarea internă a Moldovei, aici menționându-se ocoalele cu moșiile orașelor Chilia, Vaslui, Bârlad și Tecuci.*

Un document, care prezintă aceeași importanță, atât pentru viața economică, cât și pentru atestarea localității, este așezământul comercial din 3 iulie 1460, pe care Ștefan cel Mare îl acordă negustorilor leopolitani din Suceava și care se păstrează în original în arhiva municipală din Lemberg. În timpurile vechi, fiind aproape de hotarul Moldovei spre Valahia, se numea „oraș de margine destul de bun", explicație pe care o dă Joppecourt, ostaș nobil din Lotaringia.

Administrația târgului Tecuci s-a întemiat în evul mediu, ca și celelalte așezări urbane, pe două principii: autonomia orășenească și reprezentarea puterii centrale. Astfel, conviețuiau o comunitate orășenească autonomă, care-și alegea ea însăși cârmuitorii, cu o administrație proprie, cu drept de judecată propriu, cu veniturile sale și reprezentanții domnului cu atribuțiile lor bine determinate, distincte de cele ale reprezentanților comunității.

Conducerea orașelor moldovenești a avut un dublu caracter: pe de o parte, a fost o conducere autonomă exercitată de șoltuz, ajutat de doisprezece pârgari, iar pe de altă parte a existat un permanent control al domniei reprezentată de orlicul de târg, iar din secolul al XVI – lea de ureadnic.

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

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

Până la instaurarea regimului comunist în România a fost reședința județului Tecuci. A fost declarat municipiu în anul 1968. Tot în această perioadă, Tecuciul a fost cunoscut sub numele de "Orașul Trandafirilor".

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

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

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

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

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

Într-un asemenea mediu, descinde la Tecuci dr. Grigore Tabacaru, numit din septembrie 1923 ca profesor de filozofie la Școala Normală din Tecuci. Din inițiativa sa, pe 25 noiembrie 1923, un grup de intelectuali – între care s-au remarcat: avocații Virgil Mironescu, V.G.Beldie și Traian Corodeanu, profesorii Șt.Corodeanu și Antoaneta Bogdan, institutorii Gh.Popovici și Zoe Țuchel, căpitanul I.Diea și protopopul N.Conduratu – pune bazele Ateneului Cultural, al cărui principal scop era acela de a contribui la îmbogățirea „culturii naționale, sociale, juridice, religioase, morale, cetățenești, artistice și științifice a maselor populare" din reședința și satele județului.

Ziarul local "Curierul Tecuciului" inaugurează o pagină dedicată Căminului Cultural, în care erau prezentate principalele sale realizări, regăsindu-se aici diversele șezători literare, expoziția de pictură a profesorului I.N.Peiu, conferințele: „Performanțele politicii românești", de Pamfil Șeicaru, fost elev al Gimnaziului "D.A.Sturdza" și "Pentru ce luptăm dincolo de Nistru?", susținută de scriitorul de origine tecuceană Al.Lascarov Moldoveanu.

La 20 mai 1934, Primăria orașului Tecuci emite decizia de înființare a muzeului și a bibliotecii, iar la 25 august în același an, primarul C. Condrache, într-o adresă către Prefectura județului Tecuci, menționează faptul că s-au constituit un muzeu și o bibliotecă sub egida „Fundației Culturale Teodor și Maria Cincu".

Dar abia la 1 aprilie 1935, Biblioteca Comunală se instalează, alături de Muzeul de Arheologie și Științele Naturii „Mihail Dimitriu", în palatul donat special pentru acestea de către Teodor Cincu.

Biblioteca Comunală va fi deschisă publicului din luna aprilie a anului 1937, având ca bibliotecar pe Mihalache D.Naum, școlarizat special la București. Biblioteca Municipală primește în 1994 numele poetului „Ștefan Petică".

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

Ipoteze etimologice privind toponimul

În lucrarea "Originea românilor", lingvistul Alexandru Philippide considera că avem de a face cu o denumire cu rădăcini pecenego-cumane: "tehek-uciu", care înseamnă, "capătul", sau "marginea țării". V. Spinei are o părere asemănatoare [5].

În opoziție cu această opinie, Iorgu Iordan, prezintă în lucrarea sa "Toponimia românească", o altă explicație.

Toponimul Tecuci are o etimologie slavă, derivând dintr-un verb care înseamna, "a curge". Numele s-a dat mai întâi pârâului Tecuci, iar apoi târgului și ținutului.

O explicație asemănătoare a dat-o și istoricul Ion Bogdan care spune că "Tecuciul vine de bună seamă din forma specială rusă a slavicului Tekek, care înseamna, apă curgătoare".

Industrie

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

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

Cartiere

- Gheorghe Petrașcu (7 Noiembrie)
- Zona Industrială
- Nicolae Bălcescu
- Tecuciul Nou (Satu Nou)

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI - Evaluator autorizat - IRIMIA VASILE Legitimația Nr. 13440 Valabil 2017 Specializarea: EPI ANEVAR

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

- CFR (Gara de Sud)
- 8 Colțuri (denumire veche "Cartier gară")
- Crivițeni-Tecuci
- Cernicari
- La Aviație (după calea ferata Gara de nord)
- Cuza Vodă

Lăcașuri de cult

În municipiul Tecuci se află în majoritate biserici ortodoxe. Catedrala "Sfântul Mare Mucenic Gheorghe", condusă de preot paroh Vasile Ramfu împreună cu preotul Roșu, este cea mai mare biserică și reprezinta esența ortodoxismului pe teritoriul Tecuciului.

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

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

Judecătoria Tecuci - funcţionează conform legii nr.304/2004 de organizare şi funcţionare a instanţelor şi a regulamentului de organizare şi funcţionare a acestora, fondurile sunt cele alocate de la bugetul de stat prin ordonatorul de credite Tribunalul Galaţi.

Statul de funcţii este aprobat conform legii de organizare judecătorească.

Activitatea se desfăşoară conform regulamentului de organizare şi funcţionare al instanţelor judecătoreşti. ***Istoric al clădirii***

Administrativ teritorial municipiul Tecuci aparţine judeţului Galaţi fiind amplasat în partea central – nordvestică acestuia.

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

Tribunalul Tecuci a avut sediul în municipiul Tecuci, clădirea din parcul central până în anul 1972 când acesta a fost mutat pe strada V. I. Lenin actualmente strada Elena Doamna.

În anul 1984 sediul clădirii a fost mutat pe strada Dobrogeanu Gherea, actualmente Costache Racoviţă nr.28 bis, unde îşi are sediul şi în prezent.

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

Construit înainte de 1914, de Ministerul de Finanţe, ca sediu al administraţiei Financiare, palatul găzduieşte astăzi instituţia ce aparţine Ministerului Justiţiei.

Intrarea prin partea de răsărit se face printr-un portic alcătuit dintr-un fronton şi doua colonete sprijinite pe socluri, între care se aliniază treptele scării de acces.

Planul dreptunghiular al construcţiei, include, atat la parter cât şi la etaj, o serie de încăperi degajate jos de un vestibul, iar sus de un hol suprapus peste acesta.

Holul de deasupra, la care se accede printr-o scara cu balustrada, este iluminată natural.

Istoric al activităţii de judecată

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

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

JUDEŢUL GALAȚI
CIRCUMSCRIPŢIA: JUDECĂTORIA TECUCI

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

ZONA	APARTAMENT DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE CU:				GARAJE	PĂRŢI COMUNE TRANZACŢIONATE
	1 CAMERĂ	2 CAMERE	3 CAMERE	4 CAMERE	INDEPENDENTE	
	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI	LEI
STRADA VASILE ALECSANDRI ȘI ANDREI ȘAGUNA **BLOCURI STIL VILĂ**		**85.000,00**	**110.000,00**	**130.000,00**	**2.500,00**	
STRADA TRANSILVANIEI **BLOC T4A**		**80.000,00**	**90.000,00**	**110.000,00**	**2.500,00**	
STRADA TRANSILVANIEI ȘI ALEEA ȘTRANDULUI **COMPLEX BLOCURI**	**30.000,00**	**45.000,00**	**60.000,00**	**70.000,00**	**2.000,00**	
BLOCURILE DIN ZONA C.E.C., ZONA O.M.V INCLUSIV BLOCURILE TURN CU P+10E DIN STR. 1 DEC. 1918	**50.000,00**	**70.000,00**	**85.000,00**	**95.000,00**	**2.500,00**	
BLOCURILE AMPLASATE ÎNTRE UNITATEA MILITARĂ ȘI HOTEL TURIST, STRADA GH. PETRAȘCU, VASILE ALECSANDRI ȘI STR. E. TEODOROIU CU EXCEPȚIA BLOCURILOR DE LA PCT. 10	**55.000,00**	**75.000,00**	**90.000,00**	**100.000,00**	**3.000,00**	

UNIUNEA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0744□77.1.894,
fax: 0336□119.366,
e□mail: vasileirimia58@yahoo.com

BLOCURILE AMPLASATE ÎNTRE UNITATEA MILITARĂ (JANDARMERIE ȘI GARA DE NORD), STR. GH. PETRAȘCU ȘI BLOCURILE DIN STR. NICORESTI	**50.000,00**	**70.000,00**	**85.000,00**	**95.000,00**	**2.800,00**	
BLOCURI AMPLASATE ÎN ZONA INDUSTRIALĂ DE LA MAGAZINUL PENY MARKET PÂNĂ LA BLOCURILE A.N.L.	**50.000,00**	**70.000,00**	**85.000,00**	**100.000,00**	**2.700,00**	
BLOCURILE AMPLASATE PE STR. C. RACOVIȚĂ, INCLUSIV COLȚUL CU STR. VASILE ALECSANDRI, ȘI PARTE DIN STR. 1 DEC. 1918 (ZONA B.C.R., CASA DE CULTURĂ ȘI STR. ION PETROVICI	**40.000,00**	**60.000,00**	**70.000,00**	**80.000,00**	**3.500,00**	
BLOCURILE **I, C_O, D_1, G, B,** SITUATE ÎN ZONA STRĂZII GH. PETRAȘCU ȘI BLOCURILE M.A.N. STR. 1 DEC. 1918	**30.000,00**	**45.000,00**	**60.000,00**	**70.000,00**	**2.500,00**	
BLOCURILE CONFORT SCĂZUT **H, L, S, T, U, W, K** SITUATE ÎN ZONA UNITATEA MILITARĂ ȘI HOTEL TURIST STR. GH. PETRAȘCU, V. ALECSANDRI ȘI E. TEODOROIU	**20.000,00**	**40.000,00**	**50.000,00**	**60.000,00**	**2.000,00**	
BLOCURILE FOSTE CĂMINE DE NEFAMILIȘTI STR. 1 DEC. 1918	**18.000,00**	**30.000,00**	**50.000,00**			
CĂMINE DE NEFAMILIȘTI ZONA FOSTĂ S.C. VITIMAS S.A.	**6.000,00**					
VALOAREA APARTAMENTULUI INCLUDE:	→ COTA PARTE DE TEREN AFERENT					
	→ COTELE PĂRŢI DIN SPAŢIILE COMUNE: USCĂTORII, SPĂLĂTORII, TERASE, PODURI, PIVNIŢE, BOXE, CASA SCĂRILOR ŞI ALTE ASEMENEA					

EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

JUDEŢUL GALAŢI
CIRCUMSCRIPŢIA: JUDECĂTORIA TECUCI

TABEL CU VALORILE DE REFERINŢĂ
ALE APARTAMENTELOR DIN CLĂDIRILE DE LOCUIT COLECTIVE DIN COMUNE LIMITROFE

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

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
IRIMIA
VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

JUDEŢUL GALAȚI
CIRCUMSCRIPŢIA: JUDECĂTORIA TECUCI

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

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

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

CLĂDIRE INDIVIDUALĂ DE LOCUIT CU PESTE 5 CAMERE	I. VALOAREA DE BAZĂ = VALOAREA CLĂDIRII INDIVIDUALE DE LOCUIT CU CINCI CAMERE
	II. SE DETERMINĂ VALOAREA PENTRU O CAMERĂ PRIN ÎMPĂRŢIREA VALORII CLĂDIRII INDIVIDUALE DE LOCUIT CU CINCI CAMERE LA CINCI.
	III. VALOAREA REZULTATĂ ÎNMULŢITĂ CU NUMĂRUL DE CAMERE PESTE CINCI CAMERE SE ADAUGĂ LA VALOAREA DE BAZĂ.
VALOAREA CASEI INDIVIDUALE DE LOCUIT (PE FIECARE CATEGORIE ÎN PARTE) NU INCLUDE ANEXELE GOSPODĂREŞTI	
ÎN PREZENTUL STUDIU PRIN NOŢIUNEA "ANEXE GOSPODĂREŞTI" SE ÎNŢELEG: GARAJE, BUCĂTĂRII DE VARĂ, SERE, GRAJDURI PENTRU ANIMALE MARI, PĂTULE, MAGAZII, DEPOZITE ŞI ALTELE ASEMENEA.	
ÎN PREZENTUL STUDIU PRIN NOŢIUNEA "PĂRŢI - ANEXE DIN CLĂDIRE" SE ÎNŢELEG = TERASE, PODURI, PIVNIŢE, ETC.	
ÎN ACCEPŢIUNEA PREZENTULUI STDIU EXPRESIA « CLĂDIRI DE LOCUIT ÎN CURTE COMUNĂ » REPREZINTĂ UN IMOBIL CUPRINZÂND: CASA DE LOCUIT, TERENUL AFERENT, PRECUM ŞI ANEXELE GOSPODĂREŞTI COMPLEMENTARE CASEI DE LOCUIT, CARE ÎMPREUNĂ FORMEAZĂ O PROPRIETATE IMOBILIARĂ TIP CLĂDIRE DE LOCUIT, PROPRIETATEA MAI MULTOR PERSOANE	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
IRIMIA
VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

JUDEŢUL GALAŢI
CIRCUMSCRIPŢIA: JUDECĂTORIA TECUCI

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

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

LOCALITATEA	SPAŢII CU ALTĂ DESTINAŢIE DECÂT CEA DE LOCUINŢĂ DIN LOCALITĂŢILE ARONDATE JUDECĂTORIEI TECUCI		
	COMERCIALE, ADMINISTRATIVE	INDUSTRIALE, DE PRESTĂRI SERVICII, DE DEPOZITARE	AGRICOLE
	LEI/MP	LEI/MP	LEI/MP
BRĂHĂȘEȘTI	650	450	200
BUCIUMENI	650	350	200
CERȚEȘTI	650	270	180
COROD	700	450	250
COSMEȘTI	800	500	250

Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

CUDALBI	800	500	250
DRĂGĂNEȘTI	900	500	300
GHIDIGENI	600	400	180
GOHOR	500	300	150
MATCA	900	500	300
MOVILENI	600	400	200
MUNTENI	700	500	250
NEGRILEȘTI	600	300	200
NICOREȘTI	600	300	200
POIANA	500	300	150
PRIPONEȘTI	400	300	150
ȚEPU	600	300	180
VALEA MĂRULUI	500	300	150

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

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

EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

JUDEŢUL GALAŢI
CIRCUMSCRIPŢIA: JUDECĂTORIA TECUCI

TABEL CU STRĂZILE PE ZONE DE IMPOZITARE
ALE TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI TECUCI

Nr. crt.	MUNICIPIUL TECUCI Strazi, alei, fundaturi, trecatoare	Zonă Impozitare	Utilităti							LEI/MP
			Apa	Canalizare		Retele electrice	Gaze	Sistem rutier		
				pluviala	menajera			asfalt	balast	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	ZONA A									
1	B - dul Victoriei	A	*	*	*	*	*	*	-	180
2	Str.1 Decembrie 1918, între intersecția cu str. Transilvaniei și intersecția cu str. Dimitrie Hîrlescu	A	*	*	*	*	*	*	-	180
3	Str. Alex. P. Calimah (fosta Magurei)	A	*	*	*	*	*	*	-	180
4	Str.13 Septembrie	A	*	*	*	*	*	*	-	180
5	Str. Alecu Russo	A	*	*	*	*	*	*	-	180
6	Str. Calistrat Hogas	A	*	*	*	*	*	*	-	180
7	Str. Capitan Vlad	A	*	*	*	*	*	*	-	180
8	Str. Costache Conachi	A	*	*	*	*	*	*	-	180
9	Str. Costache Negri	A	*	*	*	*	*	*	-	180
10	Str. Costache Racovita	A	*	*	*	*	*	*	-	180
11	Str. Cuza Voda până la intersecția cu strada Plt. Stoicescu.	A	*	*	-	*	*	*	-	180
12	Str. Dr. Ion Kopetki	A	*	*	*	*	*	*	-	180
13	Str. Elena Doamna până la intersecția cu str. Nicoresti (Profiriu)	A	*	*	*	*	*	*	-	180
14	Str. Galați	A	*	*	*	*	*	*	-	180
15	Str. George Cosbuc	A	*	*	*	*	*	*	-	180

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0[illegible]771.894,
fax: 0336□119.366,
e□mail: vasileirimia58@yahoo.com

16	Str. Gh. Petrașcu (tronsonul 1Dec.1918 - Gara de Nord linie CFR)	A	*	*	*	*	*	*	-	180
17	Str. Gloriei	A	*	*	*	*	*	*	-	180
18	Str. Hortensia Papadat Bengescu	A	*	*	*	*	*	*	-	180
19	Str. Ion Petrovici	A	*	*	*	*	*	*	-	180
20	Str. Ionita Hrisanti	A	*	*	*	*	*	*	-	180
21	Str. Maior Andrei	A	*	*	*	*	*	*	-	180
22	Str. Maior Genoiu	A	*	*	*	*	*	*	-	180
23	Str. Mihai Eminescu de la intersecția cu str 13 septembrie până la intersecția cu str. Ștefan cel Mare	A	*	*	*	*	*	*	-	180
24	Str.Mircea Voda	A	*	*	*	*	*	*	-	180
25	Str.Pietii	A	*	*	*	*	*	*	-	180
26	Str.Popa Sapca	A	*	*	*	*	*	*	-	180
27	Str.Republicii	A	*	*	*	*	*	*	-	180
28	Str.Stefan cel Mare	A	*	*	*	*	*	*	-	180
29	Str.Stefan Petica	A	*	*	*	*	*	*	-	180
30	Str.Traian	A	*	*	*	*	*	*	-	180
31	Str.Unirii	A	*	*	*	*	*	*	-	180
32	Str.Vasile Alescandri	A	*	*	*	*	*	*	-	180
33	Aleea Egalitatii	A	*	*	*	*	*	*	-	180
34	Aleea Plopilor	A	*	*	*	*	*	*	-	180
35	Aleea Vasile Alecsandri	A	*	*	*	*	*	*	-	180
36	Pasajul Unirii	A	*	*	*	*	*	*	-	180
37	Str.Crisana (tronson D. Hirlescu-Mr. Genoiu)	A	*	-	*	*	*	*	-	180
38	Fdt.Unirii	A								180

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

Nr. crt.	MUNICIPIUL TECUCI Strazi, alei, fundaturi, trecatoare	Zonă Impozitare	Utilităti							LEI/MP
			Apa	Canalizare		Retele electrice	Gaze	Sistem rutier		
				pluviala	menajera			asfalt	balast	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	ZONA B									
1	Str.Alexandru cel Bun	B	*	*	*	*	*	*	-	140
2	Str.Andrei Saguna	B	*	*	*	*	*	*	-	140
3	Str.Artei	B	*	*	*	*	*	*	-	140
4	Str.Birladului	B	*	-	-	*	*	*	-	140
5	Str.Bran	B	*	-	-	*	*	*	-	140
6	Str.Capitan Darbun	B	*	*	*	*	*	*	-	140
7	Str.Capitan Decuseara	B	*	*	*	*	*	*	-	140
8	Str.Depoului	B	*	*	*	*	*	*	-	140
9	Str.Dimitrie Hirlescu	B	*	*	*	*	*	*	-	140
10	Str.Ecaterina Teodoroiu	B	*	*	*	*	*	*	-	140
11	Str.Eliade Radulescu	B	*	*	*	*	*	-	*	140
12	Str.Feroviari	B	*	*	*	*	*	*	-	140
13	Str.Garii	B	*	*	*	*	*	*	-	140
14	Str,Gheorghe Asachi	B	*	*	*	*	*	*	-	140
	Str,Gheorghe Lazar	B	*	*	*	*	*	*	-	140
15	Str.Ghica Voda	B	*	*	*	*	*	*	-	140
16	Str.G-ral Dragalina	B	*	*	*	*	*	*	-	140
17	Str.Grivitei	B	*	*	*	*	*	*	-	140
18	Str.Libertatii	B	*	*	*	*	*	*	-	140
19	Str.Matei Basarab	B	*	*	*	*	*	*	-	140
20	Str.Mihai Eminescu de la intersecția cu str. Ștefan cel Mare până la intersecția cu str. C. Conache	B	*	*	*	*	*	*	-	140
21	Str.Mihail Kogalniceanu (tronsonul str.Vasile Conta-str.Elena Doamna)	B	*	*	*	*	*	*	-	140

Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0[illegible]771.894,
fax: 0336□119.366,
e□mail: vasileirimia58@yahoo.com

22	Str.Muncii	B		*				-	Pavaj	140
23	Str.Nicolae Petica	B	*	*	*	*	*	*	-	140
24	Str.Nicoresti	B	*	*	*	*	*	*	-	140
25	Str.Plutonier Bogdan	B	*	*	*	*	*	-	*	140
26	Str.Primaverii	B	*	*	*	*	*	-	Pavaj	140
27	Str.Rovine	B	*	-	-	*	*	*	-	140
28	Str.Sfintii Voievozi(fosta 8 Martie)	B	*	-	*	*	*	*		140
29	Str.Somes	B	*	*	*	*	*	*	-	140
30	Str.Transilvaniei	B	*	*	*	*	*	*	-	140
31	Str.Tudor Pamfile	B	*	*	*	*	*	*	-	140
32	Str.Vasile Conta	B	*	*	*	*	*	*	-	140
33	Aleea Complexului	B	*	*	*	*	*	*	-	140
34	Aleea Matei Basarab	B	*	*	*	*	*	*	-	140
35	Aleea Salcioarei	B	*	*	*	*	*	*	-	140
36	Aleea Strandului	B	*	*	*	*	*	*	-	140
37	Aleea Teilor	B	*	*	*	*	*	*	-	140
38	Aleea Trandafirilor	B	*	*	*	*	*	*		140
39	Fdt.Eliade Radulescu	B	*	*	*	*	*	-	*	140
40	Str.Horia (tronsonul Malureni-pod Barlad)	B	*	*	*	*	*	*	-	140
41	Str.Gheorghe Petrascu (tronsonul liniei C.F.R.-podul Doamnei)	B	*	* canal deschis	-	*	*	*	-	140
42	Str.Focsa(tronson nr.1-59 și nr.2-40)	B	*	*	-	*	*	-	Pavaj	140
43	Fdt.Ec.Teodoroiu	B								140
44	Fdt.Unirii	B								140
45	Str.Alex.Odobescu	B								140
46	Str.Alex.Lapusneanu	B								140
47	Str.Bobalna	B	*	*	-	*	*	-	*	140
48	Str.Bogdan Petriceicu Hasdeu	B								140
49	Str.Bradului	B								140
50	Str.Crisana (tr. Mr.Genoiu-D.Harlescu)	B								140

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

51	Str.Closca	B								140
52	Str.Constitutiei	B								140
53	Str.Dragos Voda (tronson str.D.Hirlescu-str.Decebal)	B								140
54	Str.Focsa începând cu nr.42 respectiv	B								140
55	Str.Gh.Doja(tronson str.D.Harlescu-str.Decebal)	B								140
56	Str.Gh.Sincai	B								140
57	Str.G-ral I.Gh.Istrati	B								140
58	Str.Grigore Tabacaru	B								140
59	Str.Iancu Jianu	B								140
60	Str.Linistii	B	*		-	*	*	*	-	140
61	Str.Lt.Dragomir	B	*	*	*	*	*	-	pavaj	140
62	Str.Malureni	B	*	-	*	*	*	*	-	140
63	Str.Mihai Berza	B	*	-	-	*	*	*		140
64	Str.MihaiVoda	B		*				-	*	140
65	Str.Mihail Kogalniceanu(tronsonul str.Vasile Conta-str.Gh.Lazar)	B								140
66	Str.Militari	B								140
67	Str.Muncitorului	B								140
68	Str.Oltului	B								140
69	Str.Parcului	B								140
70	Str.Petru Rares	B		-					Beton	140
71	Str.Plutonier Stoicescu	B								140
72	Str.Plugului	B								140
73	Str.Rodnei	B								140
74	Str.Tecuciul Nou	B		-				*		140
75	Str.Tecucel	B								140
76	Str.Vanatori	B								140
77	Str.Valeni	B								140
78	Str.Vasile Parvan	B								140

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0[illegible]771.894,
fax: 0336□119.366,
e□mail: vasileirimia58@yahoo.com

79	Str.Viei	B								140
80	Str.Vlad Tepes	B								140
81	Aleea Abatorului	B								140
82	Aleea Parcului	B								140
83	Trecatoarea Mihail Kogalniceanu	B								140
84	Fdt. Cuza Voda	B								140
85	Fdt.Feroviarilor	B								140
86	Fdt.Independentei	B								140
87	Fdt.Militari	B								140
88	Fdt.V. Mohor (fosta Fdt.16 Februarie)	B								140
89	Fdt.Vanatori	B								140
90	Str.Ana Ipatescu	B						*	-	140
91	Str.Anton Pann	B						-	*	140
92	Str.Dragos Voda (tronson str.Ec.Teodoroiu-str.Dimitrie Hirlescu)	B	*	-	-	*	*	-	Pavaj bol	140
93	Str.Dragoslavele	B	*	-	-	*	*	-	*	140
94	Str.Eugen Boureanu (fostei Zambilei)	B	*	-	-	*	*	-	Pavaj	140
95	Str.George Apostu(fosta Arcului)	B	*	-	-	*	*	-	*	140
96	Str.Mr.Gh.Sontu	B	*	-	-	*	*	-	*	140
97	Str.Gh.Doja(tronsonul str.Ec.Teodoroiu-str.D.Hirlescu)	B	*	-	-	*	*	-	Pavaj	140
98	Str.Iorgu Iordan (fosta str.Putului)	B	*	-	-	*	*	-	Pavaj	140
99	Str.Oituz	B	*	-	-	*	*	-	*	140
100	Str.Pacii	B	*	-	-	*	*	-	*	140
101	Str.Sperantei	B	*	-	-	*	*	-	Pavaj	140
102	Str.Vasile Lupu	B	*	-	-	*	*	-	*	140
103	Str.Zimbrului	B	*	-	-	*	*	-	*	140
104	Trecatoarea Bran	B	*	-	-	*	*	-	*	140
105	Trecatoarea Vasile Lupu	B	*	*	*	*	*	*	-	140
106	Trecatoarea Stefan cel Mare	B	*	-	-	*	*	-	*	140
107	Fdt.Birladului	B	*	-	-	*	*	-	*	140

EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

Telefon: 0[illegible]771.894,
fax: 0336□119.366,
e□mail: vasileirimia58@yahoo.com

108	Fdt.Bran	B	*	-	-	*	*	-	*	140
109	Fdt.Ion Creanga	B	*	-	-	*	*	-	*	140
110	Fdt.Maior Gh.Sontu	B	*	-	-	*	*	-	*	140
111	Str.Decebal	B								140
112	Fdt.Sperantei	B								140
113	Str.Mircea Eliade	B	-	-	-	-	-	-	-	140
114	Pamfil Seicaru	B	-	-	-	-	-	-	-	140

Nr. crt.	MUNICIPIUL TECUCI **Strazi, alei, fundaturi, trecatoare**	**Zonă Impozitare**	**Utilităti**							
			Apa	**Canalizare**		Retele electrice	**Gaze**	**Sistem rutier**		
				pluviala	menajera			asfalt	balast	
0	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	
	ZONA C									
1	Str.Aurel Vlaicu	C								100
2	Str. Anton Cincu	C								100
3	Str.Balciului	C								100
4	Str.Florilor	C								100
5	Str.Simion Barnutiu	C								100
6	Str.Stefan Octavian Iosif	C								100
7	Str.Teodor Serbanescu	C								100
8	Str.Dragoslavele	C	*	-	-	*	*	-	*	100
9	Str.George Apostu(fosta Arcului)	C	*	-	-	*	*	-	*	100
10	Str.Plevnei	C	*	-	-	*	*	-	*	100
11	Str.Siretului	C	*	-	-	*	*	-	*	100
12	Str.Smaranda Braescu	C	*	-	-	*	*	-	*	100
13	Str.Tineretului	C		-	-	*	*	-	Pavaj	100
14	Str.Agricola Cardas (fosta Aleea IAS)	C	*	-	-	*	*	*	-	100
15	Fdt.Teodor Serbanescu	C								100
16	Fdt.Stelei	C								100
17	Str.1 Mai	C	-	-	-	-	-	-	-	100

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

18	Str.9 Mai	C	-	-	-	-	-	-	-	100
19	Str .Alexandru Lascarov Moldoveanu (pana la str.plt.Stoicescu)	C	-	-	-	-	-	-	-	100
20	Fdt. Podului	C	-	-	-	-	-	-	-	100
21	Str.Caramidariei	C	-	-	-	-	-	-	-	100
22	Str.Constantin Brancoveanu	C	-	-	-	-	-	-	-	100
23	Str.Constantin Gheorghiu (fosta str.Spicului)	C	-	-	-	-	-	-	-	100
24	Str.Constantin Solomon (fosta str.Vadului)	C	-	-	-	-	-	-	-	100
25	Str.Constructorului	C	-	-	-	-	-	-	-	100
26	Str.Cringului	C	-	-	-	-	-	-	-	100
27	Str.Dacia	C	-	-	-	-	-	-	-	100
28	Str.Dimitrie Cantemir	C	-	-	-	-	-	-	-	100
29	Str.Duzilor	C	-	-	-	-	-	-	-	100
30	Str.Eroilor	C	-	-	-	-	-	-	-	100
31	Str.G-ral Praporgescu	C	-	-	-	-	-	-	-	100
32	Str.Grigore Alexandrescu	C	-	-	-	-	-	-	-	100
33	Str.Grozesti	C	-	-	-	-	-	-	-	100
34	Str.Marasesti	C	-	-	-	-	-	-	-	100
35	Str.Movilei	C	-	-	-	-	-	-	-	100
36	Str.Natalia Negru	C	-	-	-	-	-	-	-	100
37	Str.Prundului	C	-	-	-	-	-	-	-	100
38	Str.Sg.Serea	C	-	-	-	-	-	-	-	100
39	Str.Tudor Vladimirescu	C	-	-	-	-	-	-	-	100
40	Str.Vigilentei	C	-	-	-	-	-	-	-	100
41	Str.Vornicului	C	-	-	-	-	-	-	-	100
42	Str.Zorilor	C	-	-	-	-	-	-	-	100
43	Fdt.Izvor	C	-	-	-	-	-	-	-	100
44	Fdt.Pl.Stoicescu	C	-	-	-	-	-	-	-	100
45	Fdt.Plugului	C	-	-	-	-	-	-	-	100

EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

46	Str, Ștefan Corodeanu	C								100
47	Fdt. Vasile Lupu	C								100
48	Str. Ion Tău	C								100

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

Nr. crt.	MUNICIPIUL TECUCI **Strazi, alei, fundaturi, trecatoare**	**Zonă Impozitare**	**Utilităti**							LEI/MP
			Apa	**Canalizare**		Retele electrice	**Gaze**	**Sistem rutier**		
				pluviala	menajera			asfalt	balast	
0	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	
	ZONA D									
1	Str .Alexandru Lascarov Moldoveanu (de la str. Negoiță Dănăilă pana la str. Constantin. Radovici)	D	-	-	-	-	-	-	-	60
2	Str.Bazinului	D	-	-	-	-	-	-	-	60
3	Str.Bucovinei	D	-	-	-	-	-	-	-	60
4	Str.Calugareni	D	-	-	-	-	-	-	-	60
5	Str.Ciocarliei	D	-	-	-	-	-	-	-	60
6	Str.Ciresului	D	-	-	-	-	-	-	-	60
7	Str.Constantin Radovici (fosta str.Livezi)	D	-	-	-	-	-	-	-	60
8	Str.Constantin Solomon (fosta str.Vadului)	D	-	-	-	-	-	-	-	60
9	Str.Dorobanti	D	-	-	-	-	-	-	-	60
10	Str.Furceni	D	-	-	-	-	-	-	-	60
11	Str.Horia (tronson str.Malureni-str.Plugului)	D	-	-	-	-	-	-	-	60
12	Str.Izvor	D	-	-	-	-	-	-	-	60
13	Str.Mierlei	D	-	-	-	-	-	-	-	60
14	Str.Mures	D	-	-	-	-	-	-	-	60
15	Str.Muzei	D	-	-	-	-	-	-	-	60
16	Str.Ochesesti	D	-	-	-	-	-	-	-	60
17	Str.Odaia	D	-	-	-	-	-	-	-	60
18	Str.Odihnei	D	-	-	-	-	-	-	-	60
19	Str.Partizanului	D	-	-	-	-	-	-	-	60
20	Str.Rates	D	-	-	-	-	-	-	-	60
21	Str.Rosiori	D	-	-	-	-	-	-	-	60

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

22	Str.Sg.Stefan Putanu	D	-	-	-	-	-	-	-	60
23	Str.Tractoristilor	D	-	-	-	-	-	-	-	60
24	Str.Vointei	D	-	-	-	-	-	-	-	60
25	Str.Vultureni	D	-	-	-	-	-	-	-	60
26	Str. Epureni	D	-	-	-	-	-	-	-	60

EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
- Evaluator autorizat -
IRIMIA
VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

Nr. crt.	MUNICIPIUL TECUCI **Strazi, alei, fundaturi, trecatoare**	**Zonă Impozitare**	**Utilităti**							LEI/MP
			Apa	**Canalizare**		Retele electrice	**Gaze**	**Sistem rutier**		
				pluviala	menajera			asfalt	balast	
0	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	
	ZONA E									
1	Str. Constantin Radovici	E								40
2	Str. Gîrlei	E								40
3	Str. Peri	E								40
4	Str.Adrian Caraulacu	E								40
5	Aleea Agricola Cardas	E								40
6	Aleea Dorobanti	E								40
7	Aleea Petru Rares	E								40
8	Aleea Spiru Haret	E								40
9	Str.Alexandru Mironescu	E								40
10	Str.Gheorghe Nicolau	E								40
11	Str.Miron Costin	E								40
12	Str.Mitropolit Miron Cristea	E								40
13	Str.Nicolae Titulescu	E								40
14	Str.Nina Arbore	E								40
15	Str.Regele Ferdinand	E								40
16	Str.Regina Maria	E								40
17	Str.Stefan Zeletin	E								40
18	Str.George Purcaru	E								40

UNIUNEA NATIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

Nr. crt.	MUNICIPIUL TECUCI **Strazi, alei, fundaturi, trecatoare**	**Zonă** **Impozitare**	**Utilităti**							LEI/MP
			Apa	**Canalizare**		Retele electrice	**Gaze**	**Sistem rutier**		
				pluviala	menajera			asfalt	balast	
0	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**	
	ZONA F									
178	Str.Caramidariei	F	-	-	-	-	-	-	-	30
179	Str.Castelului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
186	Str.Constructorului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
187	Str.Cringului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
190	Str.Dealului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
207	Str.Milcov	F	-	-	-	-	-	-	-	30
210	Str.Muzei	F	-	-	-	-	-	-	-	30
211	Str.Natalia Negru	F	-	-	-	-	-	-	-	30
212	Str.Nucului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
218	Str.Poiana	F	-	-	-	-	-	-	-	30
220	Str.Prunului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
221	Str.Rates	F	-	-	-	-	-	-	-	30
223	Str.Scolii	F	-	-	-	-	-	-	-	30
225	Str.Sg.Stefan Putanu	F	-	-	-	-	-	-	-	30
226	Str.Soarelui	F	-	-	-	-	-	-	-	30
227	Str.Stejarului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
230	Str.Vidin	F	-	-	-	-	-	-	-	30
232	Str.Vointei	F	-	-	-	-	-	-	-	30
234	Str.Vrancei	F	-	-	-	-	-	-	-	30
237	Fdt.Criviteni	F	-	-	-	-	-	-	-	30
238	Fdt.Digului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
239	Fdt.Furceni	F	-	-	-	-	-	-	-	30
240	Fdt.Horia	F	-	-	-	-	-	-	-	30
242	Fdt.Ochesesti	F	-	-	-	-	-	-	-	30
243	Fdt.Partizanului	F	-	-	-	-	-	-	-	30

Evaluator autorizat
IRIMIA
VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

245	Fdt.Plugului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
246	Fdt.Putului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
247	Fdt.Transformatorului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
248	Fdt.Vultureni	F	-	-	-	-	-	-	-	30
249	Trecatoarea Livezi	F	-	-	-	-	-	-	-	30
250	Prelungirea Livezi	F	-	-	-	-	-	-	-	30
251	Str. Crizantemelor	F	-	-	-	-	-	-	-	30
252	Str.Avram Iancu	F	-	-	-	-	-	-	-	30
253	Str.Aprodu Purice	F	-	-	-	-	-	-	-	30
254	Str.Cimpului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
255	Str.Cocorasti	F	-	-	-	-	-	-	-	30
256	Str.Dimitrie Anghel (fosta Bujorului)	F	-	-	-	-	-	-	-	30
257	Str.Imasului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
258	Str.Lalelei	F	-	-	-	-	-	-	-	30
259	Str.Malului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
260	Str.Sg.I.Cazan	F	-	-	-	-	-	-	-	30
261	Str.Spicului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
262	Str.Liliacului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
263	Str.Albinelor	F	-	-	-	-	-	-	-	30
264	Str.Nicolae Balcescu	F	-	-	-	-	-	-	-	30
265	Fdt.Nicolae Balcescu	F	-	-	-	-	-	-	-	30
266	Fdt.Malului	F	-	-	-	-	-	-	-	30
270	Str.Adrian Caraulacu	F								30
271	Aleea Agricola Cardas	F								30
272	Aleea Dorobanti	F								30
273	Aleea Petru Rares	F								30
274	Aleea Spiru Haret	F								30
275	Str.Alexandru Mironescu	F								30
276	Fdt.Ana Ipatescu	F								30
277	Str.Gheorghe Nicolau	F								30
278	Str.Miron Costin	F								30

IRIMIA VASILE
Legitimatia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

279	Str.Mitropolit Miron Cristea	F								30
280	Str.Nicolae Titulescu	F								30
281	Str.Nina Arbore	F								30
282	Str.Regele Ferdinand	F								30
283	Str.Regina Maria	F								30
284	Str.Stefan Zeletin	F								30

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

JUDEŢUL GALAŢI
CIRCUMSCRIPŢIA: JUDECĂTORIA TECUCI

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

NR. CRT.	LOCALITATEA	TEREN CURŢI CONSTRUCŢII	ALTE CATEGORII
1	**BRĂHĂȘEȘTI**	**24**	**8**
2	**BUCIUMENI**	**16**	**6**
3	**CERȚEȘTI**	**10**	**5**
4	**COROD**	**30**	**10**
5	**COSMEȘTI**	**30**	**10**
6	**CUDALBI**	**24**	**8**
7	**DRĂGĂNEȘTI**	**26**	**9**
8	**GHIDIGENI**	**20**	**7**
9	**GOHOR**	**16**	**8**
10	**MATCA**	**30**	**10**
11	**MOVILENI**	**16**	**6**
12	**MUNTENI**	**26**	**8**
13	**NEGRILEȘTI**	**16**	**6**
14	**NICOREȘTI**	**20**	**7**
15	**POIANA**	**20**	**7**
16	**PRIPONEȘTI**	**10**	**5**
17	**ȚEPU**	**26**	**6**
18	**VALEA MĂRULUI**	**20**	**7**
SATE COMPONENTE		**60%** DIN VALORILE DE REFERINŢĂ AFERENTE LOCALITĂŢILOR DE CARE APARŢIN ADMINISTRATIV	
DRUMURI, CĂI DE ACCES =		**50%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN LOCALITATEA UNDE ESTE AMPLASAT	
TERENUL AFERENT BALASTIERELOR ; TERENUL AFERENT STAŢIILOR DE DISTRIBUŢIE CARBURANŢI ; LUCIU DE APĂ ŞI ALTE TERENURI CU DESTINAŢIE SPECIALĂ (CONFORM LEGII) =		VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.	
VALOARE TEREN NEPRODUCTIV =		**10%** DIN VALOAREA TERENULUI DIN ZONA ÎN CARE ESTE AMPLASATĂ.	
ÎN PREZENTUL STUDIU PRIN NOŢIUNEA "TEREN NEPRODUCTIV" SE ÎNŢELEGE TERENUL CARE NU POATE FI EXPLOATAT (TERENURILE DEGRADATE ŞI CU PROCESE EXCESIVE DE DEGRADARE, CARE SUNT LIPSITE PRACTIC DE VEGETAŢIE, CARE NU POT FI EDIFICATE, CULTIVATE), DOVEDIT PRIN ÎNSCRISURI (TITLU PROPRIETATE, CARTE FUNCIARĂ, STUDII SPECIALITATE, DOCUMENTAŢII CADASTRALE, ETC)			

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
- Evaluator autorizat -
IRIMIA
VASILE
Legitimaţia Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator ing. IRIMIA VASILE
membru titular ANEVAR cu legitimatia nr. 13440/2017
expert tehnic judiciar cu autorizatia nr. 3811-9785

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

JUDEŢUL GALAŢI
CIRCUMSCRIPŢIA: JUDECĂTORIA TECUCI

TABEL CU VALORILE DE REFERINŢĂ ALE TERENURILOR SITUATE ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂŢILOR

NR. CRT.	LOCALITATEA	TEREN ARABIL	ALTE CATEGORII PLANTAȚII			VIE
			PĂȘUNI,	LIVEZI	PĂDURE	
0	MUNICIPIUL TECUCI	12.000	8.400			
1	BRĂHĂȘEȘTI	7.000	5.000			
2	BUCIUMENI	7.000	4.900			
3	CERȚEȘTI	6.000	4.200			
4	COROD	10.000	7.000			
5	COSMEȘTI	10.000	7.000			
6	CUDALBI	9.000	6.300			
7	DRĂGĂNEȘTI	10.000	7.000			
8	GHIDIGENI	8.000	5.600			
9	GOHOR	7.000	4.900			
10	MATCA	10.000	7.000			
11	MOVILENI	7.000	4.900			
12	MUNTENI	10.000	7.000			
13	NEGRILEȘTI	8.000	5.600			
14	NICOREȘTI	8.000	5.600			10.000
15	POIANA	8.000	5.600			9.000
16	PRIPONEȘTI	7.000	4.900			
17	ȚEPU	8.000	5.600			
18	VALEA MĂRULUI	8.000	5.600			

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA VASILE
Legitimația Nr. 13440
Valabil 2017
Specializarea: EPI
ANEVAR