

## **RAPORT DE EVALUARE**

**Obiectiv:** *Evaluarea bunurilor imobile existente - terenuri extravilane, si intravilane, constructii pe tipuri constructive si destinatii, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77 aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.06, situate in localitatile arondate judecatoriei TARGU BUJOR*

**Beneficiar:** **CAMERA NOTARILOR PUBLICI**  
Galati, strada George Cosbuc, nr. 1, judetul Galati

**Data evaluarii:**

**Curs LE/EUR:** 4,4373

**EVALUATOR** ▪ ing. TRIFAN COSTICA- membru titular UNEAR expert evaluator "imobiliare"  
"mobiliare" si "intreprinderi"

Parafă

Firma

C

A

C

C

C

C

C

C

C

C

C



**PFA TRIFAN COSTICA**

26111959 / 2009

- Orasul: Galati
- Strada Molidului nr. 7, bloc F, scara 1, etaj 2, apartament 10,
- Telefon: 0745309721
- E-mail: costica\_trifant@yahoo.com

Raportul a fost structurat după cum urmează :

- (1) DATE GENERALE;
- (2) DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE
- (3) ANALIZA PIETEI IMOBILIARE
- (4) EVALUARE BUNURI IMOBILIARE

Referitor la aceasta lucrare si valoarea exprimata, menționez:

**\*\* Prezenta lucrare a fost intocmita la solicitarea camerei Notarilor Publici Galati, din AUGUST 2013 si are ca scop Evaluarea bunurilor imobiliare existente - terenuri extravilane si intravilane, constructii pe tipuri constructive si destinatii, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77 aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.06, si adresa Ministerului Transporturilor si Infrastructurii nr 3355/2010 inregistrata la Uniunea Nationala a Notarilor Publici sub nr. 3063/12.10.2010 in localitatile arondate Judecatoriei TARGU BUJOR;**

\* Valoarea estimata este valabila in conditiile economice, sociale, politice, fiscale si juridice existente la data evaluarii; orice modificare a oricareia dintre aceste conditii poate duce la modificarea valorii de piata :

\* Valorile estimate, in aceasta lucrare se refera la proprietati imobiliare EXISTENTE si nu in constructie, situate in perimetru judetului Galati;

\* Valorile declarate reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de impozitare a bunului si nu pret informativ de tranzactie a bunurilor imobiliare prezentate;

\* Valorile declarate NU reprezinta preturi informative de tranzactie, iar evaluatorul nu poate garanta obtinerea prin vanzare a unui pret identic cu valoarea estimata in acest raport.

\* Valoarea declarata reprezinta opinia evaluatorului privind valoarea de impozitare a bunului, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77 aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861/29.12.06;

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport;

\* Valoarea nu include TVA .

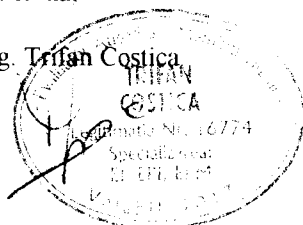
\* Evaluatorul nu are nici un interes, de nici o natura, iar onorariul nu a fost stabilit in functie de valoarea evaluata.

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către UNEAR (Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).

Lucrarea prezentata este de uz intern a Camerei Notarilor Publici Galati, utilizarea in alt scop sau publicarea prezentei se poate face numai cu acordul ambelor parti, nu este o lucrare publica.

Cu stimă,

Ing. Trifan Costica



## Capitolul 1. DATE GENERALE

**SCOPUL EVALUARII** Estimarea valorii bunurilor imobiliare - locuinte, (apartamente si case individuale), anexe gospodaresti, spatii comerciale, hale industriale, terenuri curti-constructii si agricole din localitatile situate in circumscripția Judecatoriei GALATI, in vederea stabilirii, lucrare intocmita, in conformitate cu prevederile punctului 151 ^ 6 dat in aplicarea art. 77, aliniat 5 din Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861 / 29.12.2006,

**Data de referinta a EVALUARII**

**Curs de schimb BNR** 1 EURO = 4,4373 LEI

Prezentare evaluator-expert

Nume , prenume TRIFAN COSTICA  
Adresa: Galati, strada Molidului, nr. 7, bloc F, apart. 10;  
Profesie: Inginer constructor;  
Studii Absolvent al Institutului Politehnic Iasi, Facultatea de Constructii  
Acreditari Membru UNEAR; acreditat ca expert evaluator imobiliar; mobilier si intreprinderi

## Capitolul 2. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

### 2.1. DEFINITII

Evaluarea este un proces de estimare a valorii unui bun la un moment dat. Valoarea reflectă rezultatul unor aprecieri făcute pe baza mai multor criterii de comparație, ea exprimând de fapt valoarea de întrebuințare si cea de schimb in contextul general al pieței.

Principiile de baza care stau la baza evaluarii proprietatilor imobiliare sunt cererea si oferta, schimbarea, concurenta, substitutia, proportii variabile, contributia, cea mai buna utilizare, conformitatea si anticiparea.

Valoarea estimata in aceasta lucrare este "valoarea justa"

În conformitate cu Standardul internațional IVS – 1 - Editia - 2011, definitia valorii juste este:  
"Valoarea justa este pretul care ar fi primit pentru a vinde un activ sau platit pentru a transfera o datorie intr-o tranzactie normala intre participantii pe piata la data evaluarii".

### 2.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE:

a) Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului decât de o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului si autorului evaluării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.

b) Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.



- c) Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatile imobiliare evaluate, fie dreptul de proprietate asupra acestora și care nu sunt cunoscute de către evaluator.
- d) Proprietatea nu a fost expertizată detaliat.
- e) Evaluatorul detine informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul considera că acestea sunt adevărate și corecte.
- f) Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- g) Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

### 2.3 ALTE PRECIZĂRI

În procesul de evaluare sau utilizat date și informații în EURO, valoarea finală exprimată este în EURO, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către client.

### 2.5. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare pe care îl semnez a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client.

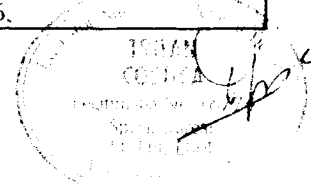
În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

### 2.6. CERTIFICARE

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2011.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

## Capitolul 3. BAZA DE EVALUARE; ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

| REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL                        |  |
|--|--|
| STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE – EDITIA 2011 | § IVS 101 – Sfera misiunii de evaluare<br>§ IVS 102 - Implementare<br>§ IVS 103 – Raportarea evaluării<br>§ IVA 300 – Evaluarea pentru raportare financiară<br>§ GN 13 – Evaluarea globală pentru imp. propr |
| CADRU LEGAL  | § Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861 / 29.12.2006.   |
|  | § IVA 1 – Evaluarea pentru raportare financiară<br>§ GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare  |
| CADRU LEGAL  | § Normele metodologice de aplicare a Legii 571/2003, aprobate prin HG 1861 / 29.12.2006.   |



3.1 Localitatile arondate circumscriptiei judecatoriei TARGU BUJOR sunt urmatoarele:

Oras TARGU BUJOR

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Beresti           | comuna Smulti        |
| comuna Baleni     | comuna Varlezi       |
| comuna Baneasa    | comuna Vladesti      |
| comuna Corni      | comuna Balabanesti   |
| comuna Cuca       | comuna Balasesti     |
| comuna Draguseni  | comuna Beresti Meria |
| comuna Fartanesti | comuna Cavadinesti   |
| comuna Foltesti   | comuna Oancea        |
| comuna Jorasti    | comuna Suceveni      |
| comuna Mastacani  |                      |

3.2 Suprafetele utile de REFERINTA pentru apartamente sunt urmatoarele:

A. Blocuri de locuinte cu un grad de confort I

|            |   |   |   |   |   |
|------------|---|---|---|---|---|
| Nr. camere | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|------------|---|---|---|---|---|

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
| Blocuri de locuinte construite inainte de 01.01.1977 |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

|         |                    |    |    |    |    |   |
|---------|--------------------|----|----|----|----|---|
| confort | Supraf. Utila - mp | 30 | 50 | 65 | 80 |   |
| confort | Supraf. Utila - mp | 23 | 36 | 43 | 60 | - |

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
| Blocuri de locuinte construite dupa data de 01.01.1977 |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

|         |                    |    |    |    |    |    |
|---------|--------------------|----|----|----|----|----|
| confort | Supraf. Utila - mp | 37 | 52 | 66 | 81 | 98 |
|---------|--------------------|----|----|----|----|----|

B. Blocuri de locuinte cu un grad de confort II

|                    |    |    |    |    |
|--------------------|----|----|----|----|
| Nr. camere         | 1  | 2  | 3  | 4  |
| Supraf. Utila - mp | 26 | 40 | 54 | 60 |

astfel:

NOTA: Suprafetele utile ca limita intre categoriile de confort I si II, sunt

- apartamentele cu una camera pana la suprafata de 23 mp, vor fi considerate de grad confort II.
- apartamentele cu doua camere pana la suprafata de 40 mp, vor fi considerate de grad confort II.
- apartamentele cu trei camere pana la suprafata de 52 mp, vor fi considerate de grad confort II.
- apartamentele cu patru camere pana la suprafata de 60 mp, vor fi considerate de grad confort II.

Suprafetele utile de calcul pentru apartamente sunt urmatoarele:

Nota: Regimul de inaltime de baza pentru blocurile existente in zona oras Tg. Bujor este P+4.

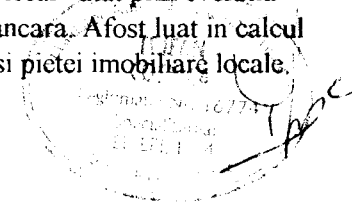
Pentru structuri cu un regim de inaltime diferit sa vor utiliza valorile estimate pentru structuri P+4 in conditiile prezentate in tabelul de mai jos.

|            |            |            |            |
|------------|------------|------------|------------|
| <b>P+4</b> | <b>P+3</b> | <b>P+2</b> | <b>P+1</b> |
| PARTER     | P          | P          | P          |
| ETAJ 1     | E1         | E1         | E4         |
| ETAJ 2     | E2         | E4         |            |
| ETAJ 3     | E4         |            |            |
| ETAJ 4     |            |            |            |

Aceasta lucrare are la baza un studiu aprofundat de piata rezultat dintr-o analiza in timp a pietei imobiliare a municipiului si judetului Galati.

In analiza pietei imobiliare au fost luate in calcul date puse la dispozitie de agentiile imobiliare prin publicatiile din presa si site-urile acestora, de birourile notariale de pe raza judetului.

Deasemenea s-a avut in vedere si a evolutiei pe piata a produsului bancar "credit ipotecar" atat prin evolutia dobanzilor, a disponibilitatilor bancilor, a conditiilor noi de creditare impuse de prudenta bancara. A fost luat in calcul si influenta programului guvernamental "Prima casa " ata ca impact asupra populatiei cat si pietei imobiliare locale.



**Capitolul. 4. EVALUARE****Oras TARGU BUJOR****BLOCURI CONSTRUIE INAINTE DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4  
GRAD CONFORT I.**

|        | NUMAR CAMERE |       |        |        |   |
|--------|--------------|-------|--------|--------|---|
|        | 1            | 2     | 3      | 4      | 5 |
| PARTER | 5.000        | 9.000 | 11.000 | 13.000 | - |
| ETAJ 1 | 5.500        | 9.500 | 11.500 | 13.500 | - |
| ETAJ 2 | 5.300        | 9.300 | 11.300 | 13.300 | - |
| ETAJ 3 | 5.300        | 9.300 | 11.300 | 13.300 | - |
| ETAJ 4 | 4.000        | 8.000 | 10.000 | 12.000 | - |

**GRAD CONFORT II.**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |   |
|--------|--------------|-------|-------|-------|---|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     | 5 |
| PARTER | 2.000        | 4.000 | 7.000 | 9.000 | - |
| ETAJ 1 | 2.500        | 4.500 | 7.500 | 9.500 | - |
| ETAJ 2 | 2.300        | 4.300 | 7.300 | 9.300 | - |
| ETAJ 3 | 2.300        | 4.300 | 7.300 | 9.300 | - |
| ETAJ 4 | 1.000        | 3.000 | 6.000 | 8.000 | - |

**BLOCURI CONSTRUIE DUPA DATA DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4  
GRAD CONFORT I.**

|        | NUMAR CAMERE |        |        |        |        |
|--------|--------------|--------|--------|--------|--------|
|        | 1            | 2      | 3      | 4      | 5      |
| PARTER | 6.000        | 11.000 | 12.000 | 14.000 | 16.000 |
| ETAJ 1 | 6.500        | 11.500 | 12.500 | 14.500 | 16.500 |
| ETAJ 2 | 6.300        | 11.300 | 12.300 | 14.300 | 16.300 |
| ETAJ 3 | 6.300        | 11.300 | 12.300 | 14.300 | 16.300 |
| ETAJ 4 | 5.000        | 10.000 | 11.000 | 13.000 | 15.000 |

**Oras BERESTI****BLOCURI CONSTRUIE INAINTE DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4  
GRAD CONFORT I.**

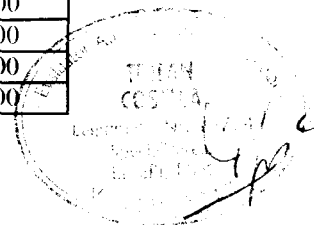
|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |   |
|--------|--------------|-------|-------|-------|---|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     | 5 |
| PARTER | 3.000        | 5.000 | 6.000 | 7.000 | - |
| ETAJ 1 | 3.500        | 5.500 | 6.500 | 7.500 | - |
| ETAJ 2 | 3.300        | 5.300 | 6.300 | 7.300 | - |
| ETAJ 3 | 3.300        | 5.300 | 6.300 | 7.300 | - |
| ETAJ 4 | 2.000        | 4.000 | 5.000 | 6.000 | - |

**GRAD CONFORT II.**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |   |
|--------|--------------|-------|-------|-------|---|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     | 5 |
| PARTER | 1.000        | 3.000 | 4.000 | 5.000 | - |
| ETAJ 1 | 1.500        | 3.500 | 4.500 | 5.500 | - |
| ETAJ 2 | 1.300        | 3.300 | 4.300 | 5.300 | - |
| ETAJ 3 | 1.300        | 3.300 | 4.300 | 5.300 | - |
| ETAJ 4 | -            | 2.000 | 3.000 | 4.000 | - |

**BLOCURI CONSTRUIE DUPA DATA DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4  
GRAD CONFORT I.**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |        |        |
|--------|--------------|-------|-------|--------|--------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4      | 5      |
| PARTER | 4.000        | 6.000 | 8.000 | 10.000 | 12.000 |
| ETAJ 1 | 4.500        | 6.500 | 8.500 | 10.500 | 12.500 |
| ETAJ 2 | 4.300        | 6.300 | 8.300 | 10.300 | 12.300 |
| ETAJ 3 | 4.300        | 6.300 | 8.300 | 10.300 | 12.300 |
| ETAJ 4 | 3.000        | 5.000 | 7.000 | 9.000  | 11.000 |



**COMUNE DIN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI TARGU BUJOR**

**BLOCURI CONSTRUIE INAINTE DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4  
GRAD CONFORT 1.**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |
|--------|--------------|-------|-------|-------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     |
| PARTER | 1.000        | 2.200 | 4.000 | 5.000 |
| ETAJ 1 | 1.500        | 2.700 | 4.500 | 5.500 |
| ETAJ 2 | 1.300        | 2.500 | 4.300 | 5.300 |
| ETAJ 3 | 1.300        | 2.500 | 4.300 | 5.300 |
| ETAJ 4 | -            | 1.200 | 3.000 | 4.000 |

**GRAD CONFORT 2**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |
|--------|--------------|-------|-------|-------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     |
| PARTER | 500          | 1.500 | 2.500 | 2.500 |
| ETAJ 1 | 1.000        | 2.000 | 3.000 | 3.000 |
| ETAJ 2 | 800          | 1.800 | 2.800 | 2.800 |
| ETAJ 3 | 800          | 1.800 | 2.800 | 2.800 |
| ETAJ 4 | -            | 500   | 1.500 | 1.500 |

**BLOCURI CONSTRUIE DUPA DATA DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4  
GRAD CONFORT 1.**

|        | NUMAR CAMERE |       |       |       |
|--------|--------------|-------|-------|-------|
|        | 1            | 2     | 3     | 4     |
| PARTER | 2.500        | 3.500 | 4.500 | 5.500 |
| ETAJ 1 | 3.000        | 4.000 | 5.000 | 6.000 |
| ETAJ 2 | 2.800        | 3.800 | 4.800 | 5.800 |
| ETAJ 3 | 2.800        | 3.800 | 4.800 | 5.800 |
| ETAJ 4 | 1.500        | 2.500 | 3.500 | 4.500 |

**Oras TIRGU BUJOR**

**LOCUINTE INDIVIDUALE**

**Constructii cu pereti din PAIANTA**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 40               | 35      | 30         |        |

**Constructii cu structura si pereti din LEMN**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 25               | 15      | 10         |        |

**Constr cu structura de zidarie portanta realizate inainte 1990**

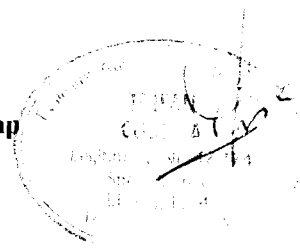
| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 100              | 80      | 50         |        |

**Constr cu struct din zidarie realizate intre 1990 si 2000**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 150              | 120     | 80         |        |

**Constr cu struct din beton si zidarie realizate dupa anul 2000**

| ZONE URBANISTICE |         |            | EUR/mp |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 180              | 150     | 100        |        |



**ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate;magazii**

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constructii cu pereti paianta, inv. tabla          | 20               | 15      | 10         | EUR/mp |
| 2 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba          | 35               | 30      | 25         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metal pereti si inv. tabla    | 50               | 40      | 20         | EUR/mp |
| 4 | Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv. tabla | 15               | 10      | 5          | EUR/mp |

**TERENURI INTRAVILANE****Curti - constructii**

|  |  | ZONE URBANISTICE |         |            |         |
|--|--|------------------|---------|------------|---------|
|  |  | centrala         | mediana | periferica |         |
|  |  | 5,00             | 4,00    | 2,00       | EURO/MP |

**Terenuri agricole**

|  |  | CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |     |        |        |        |
|--|--|----------------------------|-----|--------|--------|--------|
|  |  | arabil                     | vie | livada | pasune |        |
|  |  | 2                          | 3   | 3      | 1,50   | EUR/mp |

**TERENURI EXTRAVILANE**

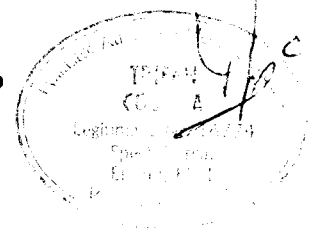
|  |  | CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |       |        |        |        |
|--|--|----------------------------|-------|--------|--------|--------|
|  |  | arabil                     | vie   | livada | pasune |        |
|  |  | 1.200                      | 1.800 | 1.800  | 900    | EUR/HA |

**SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC**

|  |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|--|--|------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  | 150              | 100     | 60         | EUR/mp |

**SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE**

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba                        | 200              | 140     | 80         | EUR/mp |
| 2 | Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla    | 100              | 80      | 60         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv. tabla (chiosc) | 60               | 40      | 20         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv. tabla (chiosc) | 100              | 75      | 50         | EUR/mp |





**HALE INDUSTRIALE**

|   |                                  | <i>ZONE URBANISTICE</i> |         |            |        |
|---|----------------------------------|-------------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala                | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                         |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 80                      | 50      | 30         |        |
| 2 | Constr. cu structura metalica    |                         |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 80                      | 50      | 30         |        |

**DEPOZITE; MAGAZII**

|   |                                  | <i>ZONE URBANISTICE</i> |         |            |        |
|---|----------------------------------|-------------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala                | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                         |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 40                      | 30      | 20         |        |
| 2 | Constr. cu structura metalica    |                         |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 45                      | 35      | 25         |        |

**Oras BERESTI****LOCUINTE INDIVIDUALE****Constructii cu pereti din PAIANTA**

|  |  | <i>ZONE URBANISTICE</i> |         |            |        |
|--|--|-------------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala                | mediana | periferica |        |
|  |  |                         |         |            | EUR/mp |
|  |  | 25                      | 15      | 10         |        |

**Constructii cu structura si pereti din LEMN**

|  |  | <i>ZONE URBANISTICE</i> |         |            |        |
|--|--|-------------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala                | mediana | periferica |        |
|  |  |                         |         |            | EUR/mp |
|  |  | 25                      | 15      | 10         |        |

**Constructii cu structura de zidarie portanta realizate inainte de 1990**

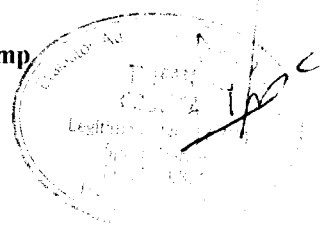
|  |  | <i>ZONE URBANISTICE</i> |         |            |        |
|--|--|-------------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala                | mediana | periferica |        |
|  |  |                         |         |            | EUR/mp |
|  |  | 100                     | 80      | 60         |        |

**Constructii cu struct. din beton si zidarie realizate intre 1990-2000**

|  |  | <i>ZONE URBANISTICE</i> |         |            |        |
|--|--|-------------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala                | mediana | periferica |        |
|  |  |                         |         |            | EUR/mp |
|  |  | 150                     | 120     | 80         |        |

**Constructii cu struct. din beton si zidarie realizate dupa anul 2000**

|  |  | <i>ZONE URBANISTICE</i> |         |            |        |
|--|--|-------------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala                | mediana | periferica |        |
|  |  |                         |         |            | EUR/mp |
|  |  | 180                     | 140     | 100        |        |



ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate;magazii

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constructii cu pereti paianta, inv. tabla          | 15               | 10      | 5          | EUR/mp |
| 2 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba          | 25               | 15      | 8          | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metal pereti si inv. tabla    | 25               | 15      | 8          | EUR/mp |
| 4 | Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv. tabla | 15               | 10      | 5          | EUR/mp |

TERENURI; CURTI-CONSTRUCTII INTRAVILANE

| ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 8,00             | 6,00    | 4,00       | EUR/mp |

TERENURI AGRICOLE INTRAVILANE

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |     |        |        |        |
|----------------------------|-----|--------|--------|--------|
| arabil                     | vie | livada | pasune |        |
| 2                          | 3   | 3      | 1      | EUR/mp |

TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE

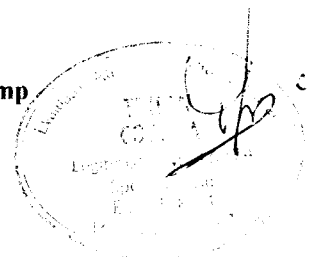
| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |       |        |        |        |
|----------------------------|-------|--------|--------|--------|
| arabil                     | vie   | livada | pasune |        |
| 1.000                      | 1.500 | 1.500  | 800    | EUR/HA |

SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC

| ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|------------------|---------|------------|--------|
| centrala         | mediana | periferica |        |
| 120              | 80      | 60         | EUR/mp |

SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE

|   |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|--|------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba                        | 130              | 90      | 70         | EUR/mp |
| 2 | Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla    | 80               | 60      | 40         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv. tabla (chiosc) | 70               | 50      | 30         | EUR/mp |



**HALE INDUSTRIALE**

|   |                                  | <b>ZONE URBANISTICE</b> |         |            |        |
|---|----------------------------------|-------------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala                | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                         |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 80                      | 60      | 40         |        |
| 2 | Constr. cu structura metalica    |                         |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 80                      | 60      | 40         |        |

**DEPOZITE; MAGAZII**

|   |                                  | <b>ZONE URBANISTICE</b> |         |            |        |
|---|----------------------------------|-------------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala                | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                         |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 25                      | 20      | 15         |        |
| 2 | Constr. cu structura metalica    |                         |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 25                      | 20      | 15         |        |

**COMUNE aflate in CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI TIRGU BUJOR****LOCUINTE INDIVIDUALE**

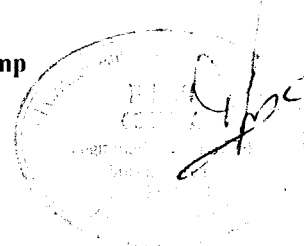
|                                   |  | <b>ZONE URBANISTICE</b> |         |            |        |
|-----------------------------------|--|-------------------------|---------|------------|--------|
|                                   |  | centrala                | mediana | periferica |        |
| Constructii cu pereti din PAIANTA |  |                         |         |            | EUR/mp |
|                                   |  | 20                      | 10      | 5          |        |

|   |  | <b>ZONE URBANISTICE</b> |         |            |        |
|---|--|-------------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala                | mediana | periferica |        |
| Constructii cu structura si pereti din LEMN |  |                         |         |            | EUR/mp |
|   |  | 20                      | 10      | 5          |        |

|  |  | <b>ZONE URBANISTICE</b> |         |            |        |
|--|--|-------------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala                | mediana | periferica |        |
| Constr cu struct de zidarie portanta realizate inainte de 1990 |  |                         |         |            | EUR/mp |
|  |  | 80                      | 60      | 40         |        |

|   |  | <b>ZONE URBANISTICE</b> |         |            |        |
|---|--|-------------------------|---------|------------|--------|
|   |  | centrala                | mediana | periferica |        |
| Constr cu struct din beton si zidarie realizate intre 1990-2000 |  |                         |         |            | EUR/mp |
|   |  | 100                     | 70      | 50         |        |

|                                      |  | <b>ZONE URBANISTICE</b> |         |            |        |
|--------------------------------------|--|-------------------------|---------|------------|--------|
|                                      |  | centrala                | mediana | periferica |        |
| Constructii realizate dupa anul 2000 |  |                         |         |            | EUR/mp |
|                                      |  | 140                     | 100     | 60         |        |



ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate;magazii

|   |   | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|---|------------------|---------|------------|--------|
|   |   | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constructii cu pereti paianta, inv. tabla         | 10               | 8       | 4          | EUR/mp |
| 2 | Constr. pereti din zidarie, inv placa ba          | 35               | 30      | 20         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metal pereti si inv tabla    | 35               | 30      | 20         | EUR/mp |
| 4 | Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv tabla | 20               | 15      | 10         | EUR/mp |

TERENURI INTRAVILANE; CURTI-CONSTRUCTII

|  |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|--|--|------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  | 6,00             | 4,00    | 3,00       | EUR/mp |

TERENURI AGRICOLE INTRAVILANE

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |     |        |        |        |
|----------------------------|-----|--------|--------|--------|
| arabil                     | vie | livada | pasune |        |
| 1                          | 2   | 2      | 0,50   | EUR/mp |

TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE

| CATEGORIE DE TEREN AGRICOL |       |        |        |        |
|----------------------------|-------|--------|--------|--------|
| arabil                     | vie   | livada | pasune |        |
| 800                        | 1.200 | 1.200  | 600    | EUR/HA |

SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC

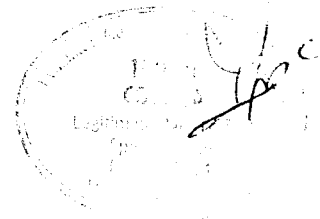
|  |  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|--|--|------------------|---------|------------|--------|
|  |  | centrala         | mediana | periferica |        |
|  |  | 100              | 90      | 50         | EUR/mp |

SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE

|   |   | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|---|------------------|---------|------------|--------|
|   |   | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. pereti din zidarie, inv placa ba                        | 120              | 100     | 60         | EUR/mp |
| 2 | Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla   | 80               | 60      | 50         | EUR/mp |
| 3 | Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv tabla (chiosc) | 50               | 40      | 20         | EUR/mp |

HALE INDUSTRIALE

|   |                                  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|----------------------------------|------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat | 80               | 60      | 40         | EUR/mp |
| 2 | Constr. cu structura metalica    | 80               | 60      | 40         | EUR/mp |



DEPOZITE; MAGAZII

|   |                                  | ZONE URBANISTICE |         |            |        |
|---|----------------------------------|------------------|---------|------------|--------|
|   |                                  | centrala         | mediana | periferica |        |
| 1 | Constr. cu Structura beton armat |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 25               | 20      | 15         |        |
| 2 | Constr. cu structura metalica    |                  |         |            | EUR/mp |
|   |                                  | 25               | 20      | 15         |        |

TERENURI FORESTIERE - PADURI

In ceea ce priveste terenurile ocupate cu paduri la art. 1, Codul Silvic, defineste fondul forestier national ca fiind constituit din "Padurile terenurile destinate impaduririlor, cele care deservesc nevoilor de cultura, productie sau administratie silvica, iazurile albiile parailor precum si terenurile neproductive, inclusiv in amenajamentele silvice, in conditiile legii, indiferent de natura dreptului de proprietate."

Sunt considerate paduri, in sensul prezentului cod silvic, terenurile acoperite cu vegetatie forestiera cu o suprafata mai mare de 0,25 hectare.

O.G. nr. 96 din 1998, privind reglementarea regimului silvic si administrarea fondului forestier national, precizeaza ca ca padurile, constituie indiferent de natura de proprietate, o avutie de interes national.

Potrivit legii si criteriilor de zonare, originale si performante pentru Europa, padurile din tara noastra se impart in doua grupe: Paduri cu functii speciale de protectie; si Paduri cu functie de productie si protectie;

In lucrarea de fata se fac referiri numai la padurile din grupa a doua, respectiv paduri cu functie de productie si protectie.

Avand in vedere specificul padurilor din judetul Galati, speciilor de arbori mai fregventi in zona, varsta si dimensiunile arborilor valoarea unui hectar de vegetatie forestiera, pentru localitatile din zona circumscriptiei judecatorei Tg. Bujor se estimeaza la **1.200 EUR/HA.**

**NOTA:** Constructiile cu un grad avansat de uzura si care au mentionat in documentatia topografica pentru intabularea dreptului de proprietate mentiunea - autodemolabila -, vor fi luate in calcul cu o valoare mai mica cu 40%.

- Pentru apartamentele situate in mediu rural, care nu dispun de utilitati, respectiv de racord la reseaua de apa si canalizare, nu sunt racordate la centrale termice, si nu dispun de sobe de teracota pentru incalzire, valoarea estimata in raport se va diminua cu 35%.

- Pentru apartamentele, construite dupa 1977, care au suprafetele utile sub suprafata utila de referinta a apartamentelor de confort II, valoarea estimata in raport se va diminua cu 35%

- Suprafata ce se in calculul valorii unei constructii, la constructiile realizate in regim de inaltime parter este suprafata ocupata la sol din documentatia cadastrala, iar pentru constructiile P + 1E si mai multe, suprafata de calcul este suprafata ocupata la sol inmultita cu numarul de nivele;

- Constructiile cu alta destinatie, decat in variantele descrise sau cu alta pozitie de amplasament vor fi identificate, descrise si evaluate, de un specialist autorizat, avand ca punct de referinta prezenta lucrare.

- Terenurile aflate in zone inundabile sau in alta conditie decat in prezenta lucrare vor trebui identificate, descrise si evaluate, in conditiile prezentei lucrari, de un evaluator autorizat.

- Constructiile care in Autorizatia de construire sunt denumite "ANEXE AGRICOLE" vor fi luate in calcul functie de inregistrarea lor in evidentele fiscale ale Primariilor locale;

intocmit  
ing. TRIFAN COSTICA