

SECIU DUMITRU –EXPERT EVALUATOR

G H I D

privind valorile orientative
ale proprietatilor imobiliare
din judetul Vrancea

2020

CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE

- 1.Numele si adresa evaluatorului** :Seciu Dumitru din Focsani,str.Prof.Caian nr.12
jud.Vrancea;
- 2.Competente** :Expert tehnic judiciar leg. nr. 1734-1564;
:Evaluator - E.I, E.P.I;
:Membru titular ANEVAR, leg.16023
- 3.Beneficiar** :**CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALATI**

3.1. Scopul lucrarii

Lucrarea a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege** in conformitate cu prevederile contractuale incheiate intre beneficiar si autorul lucrarii.

Prezenta lucrare s-a intocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici Vrancea, conform contractului nr. si are ca obiect stabilirea preturilor informative minime de vinzare-cumparare pentru apartamentele situate in blocuri de locuinte, locuinte individuale (case de locuit), anexe gospodaresti, spatii comerciale la parter de bloc, spatii comerciale cladiri independente, spatii de birouri,hale industriale, grajduri pentru animale, garaje si boxe la subsol de bloc.

Lucrarea s-a intocmit in scopul stabilirii onorariilor si taxelor reglementate prin Ordinul Ministerului Justitiei nr.3555/C/2000 si Ordonanta Guvernului nr.12/1998-art.4.

La baza stabilirii valorilor de piata minime au stat:

- prelucrarea bazelor de date din publicatii de specialitate;
- prelucrarea bazelor de date proprii cu tranzactiile preluate de pe piata ;
- metode de calcul in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR-SEV

100-Cadrul general-Valoarea de piata ;

- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
 - SEV 101 - Implementare
 - SEV 103 - Raportare
 - SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- date si informatii comunicate de Corpul Expertilor Tehnici.

3.2. Obiectul lucrarii

Lucrarea urmareste stabilirea valorilor orientative pentru proprietati imobiliare de tip rezidential, comercial si industrial avand in vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentand un studiu al pietei imobiliare locale, bazat pe tranzactiile efectuate in anii anteriori, a ofertelor existente si pe anticiparea evolutiei preturilor.

4.Premisele evaluarii

4.1.Ipoteze si conditii limitative

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate în cele ce urmeaza.

Opinia evaluatorului este exprimata în concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele :

4.1.1. Ipoteze :

- * Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre reprezentantii proprietarului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil ;
- * Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata în considerare în prezentul raport ;
- * Nu am realizat o analiza (structurala) a cladirii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnica buna. Nu pot exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie înteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor ;
- * Presupunem ca nu exista niciun fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea ; nu am fost informat de nicio inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase ;
- * Nu am realizat niciun fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminatilor. Se presupune ca nu exista conditii asunse sau neaparente ale proprietatii, solului sau structurii care si influenteze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nicio raspunsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi ;
- * Situatia actuala si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare ale acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii în conditiile tipului valorii selectate ;
- * Suprafetele cladirii au fost preluate din documentatia prezentata evaluatorului, fara a se face masuratori suplimentare ;
- * Proprietarul este raspunzator de corelarea /corespondenta datelor de identificare juridica cu cele contabile si factice din teren cu privire la activul subiect prezentat evaluatorului ;
- * Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii ;
- * Datorita dimensiunii absolute, a functionalitatii si amplasamentului spatiului, precum si a numarului redus de tranzactii comparabile în conditii normale de piata, metoda comparatiilor directe nu a putut fi aplicata corespunzator/satisfacator ;
- * Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existind posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

4.1.2 Conditii limitative

- * Orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizarii prezentate în raport. Valorile separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate ;
- * Orice valori estimate în raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazuta în raport.
- * Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia ;
- * Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere în continuare consultanta sau sa depuna marturie în instanta relativ la proprietatea în chestiune ;
- * Nici prezentul raport, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului, s.a.m.d.) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului ;

5. Analiza datelor

5.1. Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile, alternativa care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare în capitolele urmatoare ale lucrarii.

Cea mai buna utilizare-este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- * Cea mai buna utilizare a terenului liber;
- * Cea mai buna utilizare a terenului construit ;

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii .Ea trebuie sa fie :

- * Permisibila legal,
- * Posibila fizic,
- * Fezabila financiar,
- * Maxim productiva.

Tinând seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata în situatia terenului construit.

Astfel, având în vedere conceptia functionala, arhitecturala si cele prezentate mai sus apreciem ca cea mai buna utilizare a imobilului este cea de proprietate imobiliara rezidentiala, comerciala sau industriala.

Trecând în revista criteriile analizei definite (CMBU), pentru utilizarea de mai sus :

- * Utilizarea permisibila legal : conform cu avizele existente ;
- * Fizic posibila :cladirea este dotata cu utilitati specifice si capacitatile potentiale ale acestora
- * Fezabila financiar : prognoza veniturilor si rata capitalizarii acestora sunt bazate pe elemente estimate conform datelor de pe piata fiind generatoare de fluxuri financiare pozitive ;
- * Maxim productiva : utilizare actuala.

Metodologia de evaluare aplicata include abordarea evaluarii „ prin costuri” si abordarea pe „baza de venit”. În principiu acestea se refera la:

- * În abordarea prin costuri este determinat costul de reconstructie sau de înlocuire al cladirii si amenajarii terenului la data evaluarii împreuna cu o estimare valorica a pierderilor/deprecierilor ce au avut loc datorita uzurii fizice, neadecvarii functionale si conditiilor externe. La costul ramas se adauga valoarea estimata a terenului. Totalul reprezinta valoarea indicata de abordare prin costuri.
- * În abordarea pe baza de venit se urmareste estimarea valorii proprietatii imobiliare prin prisma rentabilitatii pe care o reprezinta aceasta pentru proprietar (sau potential investitor), respectiv pe baza veniturilor provenite din inchiriere(exploatare). În calculele pentru determinarea valorii se foloseste o metoda de capitalizare a veniturilor brute (fara scaderea cheltuielilor necesare întretinerii spatiului) si rata de capitalizare corespunzatoare. In final s-au scazut cheltuielile readucerii spatiului la un nivel acceptabil pentru întrebuintare.

6. Abordarea prin costuri

6.1. Evaluarea constructiilor

Esenta acestei metode consta în estimarea valorii de reconstructie a cladirii din care se deduce deprecierea acumulata, valori corespunzatoare la data evaluarii.

Aplicarea acestei metode implica urmatorii pasi :

1. Determinarea valorii de reconstructie

2. Estimarea deprecierei totale

3. Determinarea valorii ramase actualizate prin scaderea deprecierei totale din valoarea de reconstructie.

Evaluarea constructiei s-a realizat conform „Metodologiei pentru evaluarea cladirilor si constructiilor speciale din grupele 1 si 2 –indicativ GV-0001/0-95-aprobat de MLPAT cu ordinul 32/N/16.10.1995 si care prevede ca în lipsa documentatiei tehnico-economice de executie, cea mai indicata metoda de evaluare este cea a valorii de inlocuire, determinata pe baza „Cataloagelor de reevaluare” elaborate de „Comisia Centrala pentru inventariere si Reevaluare Fonduri Fixe” aprobate în anul 1994, cu valabilitate de la 01.01.1965.

Aceasta permite stabilirea unei valori apropiate de realitate, cataloagele oglindind cu fidelitate caracteristicile tehnico-constructive si gradul de dotare a diverselor categorii de cladiri.

Indicatorii cuprind valorile medii ale tuturor cheltuielilor directe si indirecte, necesare realizarii unui obiect de constructii, precum si cheltuielile de organizare de santier, de proiectare si beneficiul.

Posibilitatea acestei metode în cazul de fata este sustinuta de faptul ca cladirile sunt edificate la standardele generale aferente perioadei în care s-au elaborat acele cataloage.

Pe baza acestei metodologii, evaluarea cuprinde urmatoarele etape :

1. Stabilirea valorii de reconstructie cu ajutorul „ Cataloagelor de reevaluare” la nivelul preturilor 01.01.1965.

2. Actualizarea valorii de inlocuire (nivel 01.01.1965) la pretul zilei (data evaluarii) ;

- Se utilizeaza sistemul de coeficienti de actualizare rapida a valorii de înlocuire editati de MATRIX ROM, elaborati de INCERC si aprobati de MLPAT. Acesti coeficienti sunt valabili pentru perioada (01.01.1965 – la data ultimilor indici MLPAT publicati.)

3. Determinarea valorii ramase la data evaluarii, aplicând (cumulat) urmatoarele deprecierei

* Fizica pe baza Normativulu P 135-1999 (elaborat de INCERC si avizat de MLPAT cu Ordinul nr.85/N/1999 de aprobare a „Ghidului cuprinzând coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa 1-constructii ;

* Neadecvare functionala -cuantificarea pierderilor de valoare din cauza deficientelor de conceptie in proiectare a cladirilor ;

* Din cauze externe -cuantificarea pierderii de chirie datorata influentelor externe, declinului pietii, vecinatatii, localizarea si conditiile pietei locale.

Pentru determinarea valorilor unitare si totale a fiecarui obiect de constructii supus evaluarii se parcurg urmatoarele etape :

- * Documentarea privind cladirea care urmeaza a fi evaluata, prin studierea schitelor puse la dispozitie de proprietar, preluarea dimensiunilor din datele furnizate de catre acesta si stabilirea în baza acestora a caracteristicilor tehnico-constructive ale cladirilor ;
- * Cercetarea obiectului la fata locului, stabilirea dotarilor si instalatiilor precum si stabilirea starii tehnice a cladirii si a subansamblurilor componente ;
- * Se efectueaza incadrarea cladirii intr-unul din cataloagele de reevaluare ;
- * Se elaboreaza faza de evaluare si se determina valorile unitare de înlocuire, pe total si pe categorii de lucrari precum si corectiile datorate abaterilor fata de prevederile din fisele catalogului ;
- * Se calculeaza valoarea unitara si totala la nivelul preturilor de catalog 01.01.1965 ;
- * Se actualizeaza valoarea de înlocuire conform precizarilor prezentate mai sus ;
- * Se stabileste valoarea ramasa prin determinarea valorii de înlocuire cu pierderea de valoare datorita tuturor depreciierilor (fizice, neadecvare functionala, si din cauze externe) care afecteaza cladirea.

Valoarea de reconstructie- reprezinta costul estimat pentru a construi la preturile curente de la data evaluarii o copie, o replica exacta a cladirii evaluate, folosind aceleasi materiale, normative de constructii, arhitectura, planuri de calitate si manopera inglobând toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii evaluate.

Deprecierea – reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate apare din cauze fizice, functionale sau externe.

Estimarea deprecierei s-a efectuat prin metoda segregarii. Prin aceasta metoda se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se totalizeaza o suma globala.

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt :

- * Uzura fizica- este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente- uzura fizica recuperabila (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou, sau ca si nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decât cresterea de valoare rezultata) si uzura fizica nerecuperabila(se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice)
- * Neadecvare functionala-este data de demodarea , neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalatiilor si echipamentelor atasate. Se poate manifesta sub doua aspecte –neadecvare functionala recuperabila (se cuantifica prin costul de înlocuire pentru defecte care necesita adaugiri, defecte care necesita inlocuire sau modernizare sau supradimensionari) si neadecvare functionala nerecuperabila (poate fi cauzata de defecte date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou dar nu ar trebui inclus).
- * Deprecierea economica (din cauze externe)- se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea în zona, urbanismul, finanaarea etc. În situatia cladirii din cadrul obiectivului care face obiectul prezentei evaluari s-e aplica toate cele trei tipuri de depreciere.

7. Abordarea pe baza de venit

Valoarea de rentabilitate a activului a fost determinata prin metoda capitalizarii veniturilor. Esenta acestei metode din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai în masura în care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva, in cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin câstigurile viitoare realizabile din închirierea proprietatii.

În cadrul evaluării activelor în exploatare, trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

-determinarea marimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere).

-stabilirea ratei de capitalizare sau a coeficientului multiplicator

Venitul brut anual reproductibil (Vbr) poate fi determinat fie pornind de la analiza evoluției nivelului și structurii veniturilor din închiriere și cheltuielilor aferente proprietății imobiliare evaluate.

În cadrul prezentului raport de evaluare pentru determinarea Vbr s-a utilizat nivelul rentabilității care s-ar putea obține din închirierea proprietății, reflectat de chiria care s-ar putea percepe de la un potențial chirias.

Cuantumul chiriei se bazează pe informațiile deținute privitor la piața locală.

S-a luat în calcul suprafața utilă a spațiilor subiect.

Având în vedere că piața face o diferență între potențialul pe componente imobiliare (principale, auxiliare și anexe) s-au utilizat chirii unitare (euro/mp fără TVA) diferite, obținându-se o chirie lunară luată ca reper.

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este divizor prin intermediul căruia un venit net se transformă în capital, respectiv valoare de investiție, indiferent de forma în care aceasta este realizată (cumpărarea unei întreprinderi, achiziționarea de acțiuni, plasamente în domeniul imobiliar etc).

Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul net este de forma unei anuități (marimi egale anuale)

Rata este influențată de mai mulți factori printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

Rata de capitalizare exprimă rata rentabilității (profit brut/capital investit *100) pe care o acceptă un investitor pentru a-și plasa capitalul într-o afacere pe care o preferă altor alternative de plasament.

Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate.

Din informațiile disponibile pe piață, nivelul ratelor de capitalizare se regăsește în intervalul 18-20% pentru proprietăți industriale, în cadrul prezentei lucrări ținând cont de condițiile specifice proprietății (teren concesionat) s-a ales o rată de capitalizare de 20%

Relația de calcul a valorii de randament a activului prin metoda capitalizării beneficiilor este :

$$V_{cb} = V_{net}/c$$

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri.

08.01.2020

Expert tehnic
Ing. Dumitru Seciu

VALORI INFORMATIVE MINIME
valabile 2020
VALOAREA DE CIRCULATIE A CONSTRUCTIILOR SPATII COMERCIALE
SEDII BIROURI, HALE INDUSTRIALE, DEPOZITE, BOXE , GARAJE, GRAJDURI
DIN LOCALITATILE ARONDATE TRIBUNALULUI VRANCEA

Euro/mp arie desfasurata (A.d.)

Nr. crt.	Teritoriul admin. oras, comuna, sat	Magazine sp.com.	Hale ind.	Depozite com.	Garaje Chiosc	Grajduri foste CAP	Boxe subsol	Sp.birouri
1	ZONA ADJUD							
	Adjud	200	140	140	50	30	30	200
	Adjudul Vechi	140	90	90	10	20		140
	Boghesti	110	50	70	10	20		110
	Corbita	110	50	70	10	20		110
	Homocea	110	50	70	10	20		110
	Ploscuteni	110	50	70	10	20		110
	Paunesti	110	50	70	10	20		110
	Ruginesti	110	50	70	10	20		110
	Pufesti	110	50	70	10	20		110
	Tanasoaia	110	50	50	10	20		110
2	ZONA PANCIU							
	Panciu	160	120	90	50	35	30	160
	Fitionesti	110	70	50	10	20		110
	Movilita	110	70	50	10	20		110
	Straoane	110	70	50	10	20		110
	Racoasa	110	70	50	10	20		110
	Cimpuri	110	70	50	10	20		110
	Soveja	110	100	80	17	20		110
	Vizantea	110	70	50	10	20		110
	Tifesti	110	70	50	10	20		110
3	ZONA MARASESTI							
	Marasesti	160	90	90	50	35	25	160
	Haret	110	50	70	10	20		110
	Calimanesti	110	50	70	10	20		110
	Doaga	110	50	70	10	20		110
	Ciuslea	110	50	70	10	20		110
	Garoafa	110	50	70	10	20		110
	Padureni Marasesti	110	50	70	10	20		110
4	ZONA ODOBESTI							
	Odobesti	280	110	90	50	20	30	280
	Jaristea	110	70	70	10	20		110
	Brosteni	110	50	70	10	20		110
	Reghiu	110	50	70	10	20		110

	Mera	70	50	70	10	20		70
	Andreasu	70	50	70	10	20		70
	Virtescoiu	70	50	70	10	20		70
5	ZONA FOCSANI							
	Focsani -sp.clasice	500	100	100	100	35	70	400
	Focsani -sp.in apartam.	400	140	140				350
	Focsani-Mandresti	250	100	100	75	30		250
	Golesti	110	80	50	15	20		110
	Cimpineanca	110	80	50	15	20		110
	Bolotesti	110	80	50	15	20		110
	Vidra	110	80	50	15	20		110
	Valea Sarii	110	70	50	7	20		110
	Naruja	110	70	50	7	20		110
	Nereju	110	50	50	7	20		110
	Birsesti	110	70	50	7	20		110
	Vranceoia	110	50	50	7	20		110
	Nistoresti	110	50	50	7	20		110
	Paltin	110	50	50	7	20		110
	Paulesti	110	50	50	7	20		110
	Tulnici	110	80	50	10	20		110
	Paulesti	110	80	50	10	20		110
	Negrilesti	110	80	50	10	20		110
	Lepsa	110	80	50	10	20		110
	Cirligele	110	50	50	7	20		110
	Poiana Cristei	110	50	50	7	20		110
	Cotesti	110	70	50	10	20		110
	Urechesti	110	70	50	30	20		110
	Ciorasti	110	50	50	7	20		110
	Gugesti	110	70	50	7	20		110
	Sl.Ciorasti	110	50	50	7	20		110
	Dumbraveni	110	70	50	10	20		110
	Gura Calitei	110	50	50	7	20		110
	Bordesti	110	50	50	7	20		110
	Dumitresti	110	70	50	10	20		110
	Chiojdeni	110	50	50	7	20		110
	Jitea	110	50	50	7	20		110
	Vintileasca	110	50	50	7	20		110
	Timboiesti	110	70	50	10	20		110
	Sl.Bradului	110	50	50	7	20		110
	Sihlea	110	50	50	7	20		110
	Obrjita	110	50	50	7	20		110
	Popesti	110	70	50	10	20		110
	Balesti	110	50	50	7	20		110
	Tataranu	110	50	50	7	20		110
	Vinatori si Jorasti	110	70	50	10	20		110
	Petresti	110	80	50	15	20		110
	Suraia	110	70	50	15	20		110
	Vadu Rosca	110	50	50	7	20		110
	Biliesti	110	50	50	7	20		110
	Milcovul	110	70	50	15	20		110
	Vulturu	110	50	50	7	20		110

Nanesti	110	50	50	7	20		110
Calieni	110	50	50	7	20		110
Maicanesti	110	50	50	7	20		110
Rastoaca	110	50	50	7	20		110
Spulber	110	50	50	7	20		110
Gologanu	110	50	50	7	20		110

NOTA pentru satele componente ale comunei, valoarea minima stabilita se poate reduce cu 20%
 pentru constructiile cu o vechime cuprinsa intre 20 si 30 ani, se poate aplica o reducere de 10%
 pentru spatiile cu o vechime intre 30 si 40 ani se poate aplica o reducere de 20%
 pentru constructiile cu o vechime mai mare de 40 ani se poate aplica o reducere de 25%
nu se vor aplica reduceri cumulate cu mai mult de 40%
pentru constructii, altele decat cele indicate in prezentul tabel propun expertiza
localitatile au fost inscrise in functie de acces la calea de comunicatie judeteană sau nationala



VALORI MINIMALE ALE APARTAMENTELOR
din orașele județului Vrancea
valabile in 2020

Nr. crt.	ZONA AMPLASAMENT	Apart.1 camera	Apart.2 camere	Apart.3 camere	Apart.4 camere
	MUNICIPIUL FOCȘANI				
1	Zona centrala A				
	Ana Ipatescu, Aurora, Aleea Cuza Voda	22000	35700	38000	46000
	Anghel Saligny, Arh.Ion Mincu, Bucegi				
	b-dul Brailei pana la Kaufland, Cotesti(bloc)				
	B-dul Bucuresti,Fdt.Cuza Voda, Cuza Voda				
	pana la DN 2,Calea Munteniei,Calea				
	Moldovei,N.Balcescu,Cezar Boliac,Duiliu				
	Zamfirescu,Eroilor, Dimitrie Cantemir, Dornei,				
	Ghinea Dorinel, George Cosbuc, Fagaras;				
	B-dul Garii,Greva de la Grivita,				
	M.Kogalniceanu, Mr.Gheorghe Magheru				
	1 Decembrie 1918,str.Piata Independentei				
	B-dul Independentei, Marasesti,				
	Miron Costin,Moldova				
	Leon Kalustian,Linistei,Nicolae Iorga				
	Leopoldina Balanuta,M.Kogalniceanu				
	Maior Gh.Sava,Mr.Gh.Pastia,Marasti				
	Pct.N.Grigorescu,Oituz,Plevnei,Piata Obor				
	Piata Independentei, Piata Moldovei				
	Penes Curcanu,Piata Unirii,Popa Sapca				
	Prof.Gh.Longinescu, Renasterii				
	Piata Victoriei,Fdt.Renasterii, Republicii				
	Stefan cel Mare, Strada Mare a Unirii				
	pana la int.cu Ana Ipatescu,				
	Simion Barnutiu, N.Titulescu,Teiului,				
	Tabacari,Dr.Telemac,T.Vladimirescu, Aleea				
	T.Vladimirescu,Tineretii,Timotei Cipariu,				
	B-dul Unirii,Unirea Principatelor pana la				
	int.cu T.Cipariu,Vamii,Al.Vlahuta				
2	ZONA B				
	Albinei,Alecu Russo, Avram Iancu	17500	27500	33000	38500
	Aleea Scolii,Aleea Caminului,				
	Aleea Aviatorilor, Aleea Florilor				
	Arges(case),Alecu Sihleanu, Alex.Sahia				
	Al.Vlahuta,Anul Revolutionar 1848				
	Alex.Golescu,Agriculturii, Aleea Stadionului				
	Av.Muntenescu,Fdt.Alex.Sahia,				
	Fdt.Ana Ipatescu, Antrepozite, Avantului				
	Aurora de la int.cu B-dul Independentei				

cu Muresului,Aleea Scolii,Aleea Parc				
Aleea Echitatii,Aleea 1 Iunie, Al.Caminului				
Aleea Florilor,Gh.Asachi,Al.Laminorului				
N.Balcescu,Berzei,Bradului, Bahne				
B-dul Brailei de la Kaufland pana la Centura				
Birsei,Bicaz,Bujor, Borzesti, Bistrita, Bujor				
ing.Ion Bazgan,Cotesti(case), Carabus				
Contemporanul, Carpati(Orhideilor), Cernei				
Cincinat Pavelescu,Campului, Cluj, Crinului				
Cpt.Cretu Florin, Campului				
Cpt. Traian Ionescu (Egalitatii),				
Col.N.Vasilescu,Constructorului,Cartier CFR				
Cornel Coman, Cpt.Stoienescu Corneliu				
Culturii,Vasile Chilian,Constitutiei,Crangului				
Crisana,Cuza Voda de la int.cu DN 2 pana				
spre Petresti,Gr.Ionescu, ing Ion Bazgan				
I.L.Caragiale,Cpt.Cretu Florin,Cet.Craciuna				
Comisia Centrala,Fdt.Comisia Centrala				
Dinicu Golescu, Diviziei,Dogariei				
Dionysos, Ecoului,Emanoil Petrut				
Ecaterina Varga, Emil Racovita, Gh.Asachi				
Dobrogeanu Gherea,Dornisoarei,Fdt.				
Dornisoarei,Gloriei,Ghiocelilor,Ecoului,				
Greva de la Grivita(case),Garofitei,Legumelor				
Ghica Voda,Ghinea Dorinel, Ion Neculce				
Fdt.Gh.Doja, Gh.Doja,Ion Creanga,Gloriei				
13 Decembrie 1918,Gh.Potop,Frunzei,				
G-ral Gh.Magheru,Fagaras,Fratiei,Jiliste,				
Fulger,Insuratei,Democratiei, Fraternitatii				
Inului,Horia Closca si Crisan,Lupeni,				
Laminorului si Aleea Laminorului, Libertatii				
Fdt.Lupeni, Lupeni, Mihai Viteazul, Mugur				
Magura, 8 Martie,1 Mai,Muncii,Mos Ion				
Roata,Miorita,Muncitori,Muresului, Milcov				
Mr.Gh.Sontu,Fdt.Mr.Sontu, Militari				
Fdt.Mr.Gh.Sontu, Muncii, Magazia Garii,				
Fdt.Magura,M.Eminescu,Mesteacanului,				
Mitropolit Varlaam,Ovidenia,Orhideilor				
Odobesti,Oborul de Vite,N.Titulescu				
N.Saveanu, N.Balcescu,Nordului				
Fdt.Gh.Potop,Prof.D.Caian,Plantelor,Putnei				
Prof.C.Stere, Poienita, Predeal, Patriei,				
Poet Niculita Teodor,Petre Liciu, Pacii				
Pinului,Panduri,Parc,Paun Pincio,				
Prosperitatii,Vasile Parvan,Plopi				
Petre Maior;Poligonului,Fdt.Primaverii				
Plantelor,Petre Stefu, Rarau				
Revolutiei, Rodnei, Razboieni,E.Racovita				
Rasaritului,Simion Mehedinti, Gh.Sion				
Scarlat Tarnavitu,Stupilor,Siretului,C.Stere				
Sagetii, Slt.Al.Grigore Ionescu, Soveja				
Slt.Gh.Poptop, Fdt.Slt.Gh.Potop				

	Slăt. Tanăsescu Dumitru, Toader Tardea,				
	Slăt. V. Tigoianu, Timotei Cipariu, Trotus,				
	Tisa, Triumfului, N. Titulescu, Timis,				
	Slăt. Gh. Tatulescu, Ulmului				
	Unirea Principatelor de la int cu				
	T. Cipariu pana la int. cu Inului, Vlad Tepes				
	Vasile Chilian, Vasile Parvan, Valcele				
	Viilor, Vranceoiaia, Zorilor				
	Vrancei pana la nr. 39, 42				
3	ZONA C				
		13200	22000	27500	33000
	Fdt. Alecu Sihleanu, Aleea Sudului, Aleea				
	Parc, Avram Iancu; Bistrita, Cornel Coman				
	Constantin Brancoveanu, Cetatea Craciuna				
	Fdt. IL Caragiale, Dorului, Dorobanti, Fdt.				
	Dionisos, Fdt. Gh. Asachi, Libertatii,				
	Oborul de Vite, Podgoriei, Rasaritului				
	Rovine, Nicolae Saveanu, Staiesti, Suraii				
	Cpt. Traian Ionescu (Egalitatii), Virtutii				
	Transilvaniei, Triumfului, Vranceoiaia,				
	Valcele pana la CF, Vrancei de la nr. 41, 44				
	Slăt. Varvarici Doru				
4	ZONA D				
	Aleea Margaretelor, Alunului, Ciresului	11000	20000	22000	29700
	Cpt. Valter Maracineanu, Crizantemelor				
	Caisului, C-tin Brancoveanu, Dorobanti,				
	Dimbovita, Faget, Fdt. Faget, Focsa, Galati				
	Gutuului, Gradinari, Laminorului, Lunei				
	Mieilor, Mihai Viteazul; Militari, Mugur, Marului				
	Mircea Diaconu, Fdt. Militari, Fdt. Nuferilor				
	Movilita, Milcov, Nuferilor, Parului, Podgoriei				
	Poet D. Pricop, Prunului, Fdt. Rovine				
	Razoare, Salcioara, Fdt. Staiesti, Salcamului				
	Sergiu Nicolaescu, Verde, Targului				
	Tisa, Al. Unitatii, Valcele dupa CF				
	Zabala, Zabrauti, Zboina				
5	Cartier Mandresti -Munteni (asimilat zona B cu corectii)	11000	20000	22000	27500
	Balti, Berzei, Dumbrava, Izlaz, Lacramioarei,				
	Liliacului, Luceafarului, Luminitei, Toporasi				
	Trandafirilor				
	(asimilat cu zona C)	10000	17600	21000	25300
	Galati				
	(asimilat cu zona D)	8800	16500	19800	24200
	Drumisor, Eternitatii, Salcioarei				
6	Cartier Mandresti-Moldova (as. zona B)	11000	19800	22000	27500
	Dambovita, Faget, Izvor, Nuferilor				
	(asimilat zona D)	8800	16500	19800	24200

	Carpinis, Faget, Mieilor, Movilita, Nuferilor				
1	MUNICIPIUL ADJUD				
	Zona Spital	13200	20900	30800	33000
	str.Republicii,Salcimilor, Libertatii-zona Parc,Scoala 4, str.Republicii(Intersectie, Bancpost,BASA,BCR)				
2	Zona Postei				
	str.N.Balcescu(p-ta Agroalim. str.Ioan Roata,	13200	21000	30800	33000
3	Zona Siret	11000	19800	29700	30800
	str.Siret,Scoala nr.2,garsoniere CCH,str.T.Vladimerescu,str.Libertatii (delimitate zona Liceul Emil Botta, Camin copii, str.1 Mai)				
1	ORAS PANCIU				
	Zona Centrala	13200	17600	21000	25300
	Zona Periferica	12100	16500	17600	19800
2	ORAS ODOBESTI				
	Zona centrala	6600	13200	16500	19800
	Zona Periferica	5500	11000	13200	15400
3	ORAS MARASESTI				
	Zona Centrala	7700	11000	14300	15400
	Zona Periferica	5500	6600	7700	8800
	Zona Doaga	3300	4400	5500	6600

NOTA:

Pentru apartamentele construite in perioada 1965 - 1980 se aplica o reducere de 20%

Pentru apart. construita in perioada 1980 - 2000 se poate aplica un procent de reducere de 10%

Pentru apartamentele situate la etajele 8;9;10 se pot aplica reduceri de 10%

Pentru garsonierele sub 20 mp suprafata utila se poate accepta o reducere de 15%

Pentru apartamentele cu 2 camere sub 35 mp suprafata utila se poate aplica o reducere de pana 15%

Nu se vor aplica reduceri cumulate cu mai mult de 40%

VALORI INFORMATIVE MINIME
valabile 2020

VALOAREA DE CIRCULATIE A LOCUINTELOR INDIVIDUALE TIP APARTAMENTE SI CASE DE LOCUI
DIN LOCALITATILE ARONDATE TRIBUNALULUI VRANCEA

Euro/mp arie desfasurata(A.d)

Nr.	Teritoriul adm.	Apartamente	Cladiri	Case	Anexe	gosp.
crt.	comuna	1cam/2 cam/3 cam/4 cam	structura paian-chir.	structura zidarie**	paianta chirpici	zidarie simpla
		30 mp/40 mp/55 mp/70 mp	lemn	zid si bet*		
1	ZONA ADJUD					
	Adjud		70	200/300	15	20
	Adjudul Vechi	2500 /4000/ 6000/ 8000	70	150/200	15	20
	Boghesti	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	100/200	6	18
	Corbita	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	100/200	6	18
	Homocea	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	100/200	6	18
	Ploscuteni	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	100/200	6	18
	Paunesti	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	100/200	6	18
	Ruginesti	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	100/200	6	18
	Pufesti	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	100/200	6	18
	Tanasoaia	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	100/200	6	18
	Anghelesti	2500 /4000/ 6000/ 8000	50	100/200	6	18
2	ZONA PANCIU					
	Panciu		65	200/300	15	25
	Fitionesti	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
	Movilita	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
	Straoane	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
	Racoasa	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
	Cimpuri	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
	Soveja	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
	Vizantea	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
	Tifesti	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
3	ZONA MARASESTI					
	Marasesti		60	200/300	12	20
	Haret	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
	Calimanesti	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
	Doaga	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
	Padureni	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
4	ZONA ODOBESTI					
	Odobesti		60	150/230	15	25
	Jaristea	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
	Brosteni	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18

	Reghiu	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
	Mera	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
	Andreiasu	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
	Virtescoiu	1000 /1200/ 1800/ 2000	50	100/200	6	18
5	ZONA FOCSANI					
	Golesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	90	200/300	16	30
	Cimpineanca	3000 /5000/ 7000/ 9000	90	200/300	16	30
	Bolotesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Vidra	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	150/200	16	30
	Valea Sarii	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	7	18
	Naruja	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Nereju	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Birsesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Vrincioaia	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Nistoresti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Paltin	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Tulnici	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Paulesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Negrilesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Lepsa	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Cirligele	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Poiana Cristei	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Cotesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Urechesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Ciorasti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Gugesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Sl.Ciorasti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Dumbraveni	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Gura Calitei	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Bordesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Dumitresti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	16	30
	Chiojdeni	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Jitea	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Vintileasca	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Timboiesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Sl.Bradului	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Sihlea	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Obrjita	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Popesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Balesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Tataranu	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Vinatori si (Jorasti)	3000 /5000/ 7000/ 9000	70	100/150	16	30
	Vanatori(Balta Ratei)	3000 /5000/7000/9000	50	100/150	6	18
	Petresti	3000 /5000/ 7000/ 9000	90	100/150	16	30
	Suraia	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Vadu Rosca	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Biliesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Milcovul	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	16	30
	Vulturu	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Nanesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Calieni	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18

	Maicanesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Rastoaca	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Spulber	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Garoafa	3000 /5000/ 7000/ 9000	72	100/150	6	18
	Ciuslea	3000 /5000/ 7000/ 9000	50	100/150	6	18
	Gologanu	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	6	18

NOTA pentru satele componente ale comunei, valoarea minima stabilita se poate reduce cu 20%
 pentru constructiile cu o vechime cuprinsa intre 20 si 30 ani se poate aplica o reducere de 10%
 pentru constructiile cu o vechime cuprinsa intre 30 si 40 ani se poate acorda o reducere de 20%
 pentru constructiile cu o vechime mai mare de 40 ani se poate aplica o reducere de 25%
 pentru constructiile cu o vechime mai mare de 60 ani se poate aplica o reducere de 40%

Nu se vor aplica reduceri cumulate mai mult de 40%

zidarie**' zidarie simpla

zid si bet*' cladiri cu pereti din zid.fundatii, stalpi,granzi si plansee din bet.armat

Pentru constructiile neterminate sau in curs de executie recomand expertiza

T

|

PRETURI INFORMATIVE MINIME
VALOAREA DE CIRCULATIE A LOCUINTELOR INDIVIDUALE - CASE
DIN MUNICIPIUL FOCSANI
vala alabile 2020
Euro/mp arie desfasurata (A.d.)

Nr. crt.	Zona de interes locativ	Constructii barn-paiant chirpici	structura zidarie ** zid si bet*	Anexe paianta chirpici	gospodaresti zidarie caramida
1	ZONA CENTRALA A -strazile-				
	Ana Ipatescu, Cuza Voda pana la DN2/E85	70	250/350	15	25
	Aurora,Aleea Cuza Voda,B-dul Garii				
	Bucegi,Cotesti, Cezar Boliac,Anghel Saligny				
	Calea Moldovei, Calea Munteniei, Arh.Ion				
	Mincu,B-dul Brailei pana la Kaufland				
	B-dul Bucuresti,Fdt.Cuza Voda,Cotesti(bloc)				
	Duiliu Zamfirescu,Eroilor,N.Balcescu				
	George Cosbuc,Dimitrie Cantemir, Dornei				
	1 Decembrie 1918,Greva de la Grivita				
	M.Kogalniceanu, B-dul Independentei				
	Marasesti, Moldova; Miron Costin, Marasti				
	Mr.Gh.Sontu,Mr.Gh.Pastia,Mr.Gh.Sava				
	Mr.Gheorghe Magheru,Leopoldina Balanuta				
	Leon Kalustian,Linistei,Nicolae Iorga				
	Pct.N.Grigorescu,Oituz,Plevnei, Piata Obor				
	Piata Independentei, Piata Moldovei				
	Penes Curcanu,Piata Unirii,Popa Sapca				
	Prof.Gh.Longinescu				
	Piata Victoriei,Fdt.Renasterii, Stefan				
	cel Mare,Republicii, Strada Mare a Unirii				
	Rarau, Renasterii, Simion Barnutiu, Teiului				
	Tabacari, Dr.Telemac, T.Vladimirescu				
	Aleea T.Vladimirescu, Tineretii				
	B-dul Unirii,Unirea Principatelor pana la				
	int.cu T.Cipariu,Vamii,Al.Vlahuta				
2	ZONA B				
	Albinei,Alecu Russo, Fdt.Ana Ipatescu	50	200/300	15	20
	Arges(case),Alecu Sihleanu, Alex.Sahia				
	Anul Revolutionar 1848,Al.Stadionului				
	Alex.Golescu,Agriculturii, Aleea 1 Iunie				
	Aleea Caminului,Aleea Echitatii, Al.Florilor				
	Av.Muntenescu,Fdt.Alex.Sahia,Avantului				
	Alexandru Vlahuta, Antrepozite, Avram Iancu				
	Aleea Scolii,Aleea Aviatorilor, Aleea Crinului				
	Aleea Florilor,Gh.Asachi,Al.Laminorului				
	N.Balcescu,Berzei,Bradului,Bahne				
	B-dul Independentei pana la str.Marasesti				
	B-dul Brailei de la Kaufland pana la				

Centura,Birsei,Bicaz,Borzesti,Bujor,				
Bistrita, ing.Ion Bazgan,Campului, Cluj				
Cetatea Craciuna,Cincinat Pavelescu				
Cotesti(case),Carabus,Contemporanul,				
Carpati(Orhideelor)Cernei,Crinului,Cartier CFR,				
Cornel Coman,Cotesti,Cpt.Cretu Florin				
Culturii,Vasile Chilian,Constitutiei,Crangului				
Crisana,Cuza Voda de la DN2 pana spre				
Petresti, Gr.Ionescu, Fdt.I.L. Caragiale				
I.L.Caragiale,Cpt.Stoienescu Corneliu				
Cpt.Traian Ionescu(Egalitatii),Crangului				
Col.N.Vasilescu,Constructorului				
Comisia Centrala,Fdt.Comisia Centrala				
Florin, Dinicu Golescu, Diviziei,Dogariei				
Democratiei,Dioysos,Gh.Sion, Fdt.Gh.Doja				
Dobrogeanu Gherea,Dornisoarei,Fdt.				
Dornisoarei,Gloriei,Ghioceilor,Ecolului,				
Greva de la Grivita (case)Garofitei,Inului				
Gh.Doja,Ion Creanga,Ecolului,Legumelor				
Emanoil Petrut, Emil Racovita, Ghica Voda				
13 Decembrie 1918,Gh.Potop,Frunzei,				
Gh.Magheru,Fagaras,Fratiei,Jiliste,Garofitei				
Fraternitatii, Ghinea Dorinel, Ion Neculce				
Fulger,Insurarei,Timotei Cipariu(case)				
Inului,Horia Closca si Crisan,Lupeni,Fdt.Lupeni				
Magura, 8 Martie,1 Mai,Muncii,Mos Ion				
Roata,Miorita,Muncitori,Muresului, Libertatii				
Magura,M.Eminescu,Mesteacanului,Nordului				
Mr.Gh.Sontu., Fdt.Mr.Gh.Sontu, Mugur				
Fdt.Magura, Mihai Viteazul, Milcov,Militari				
Mitropolit Varlaam,Ovidenia,Orhideilor				
Oborul de Vite, Fdt.Odobesti, Laminorului				
Odobesti,Magazia Garii,N.Titulescu				
Fdt.Gh.Potop,Prof.D.Caian,Plantelor,Parc				
Putnei, Prof.C.Stere, Mr.Gh.Sava,				
Poienita,Predeal,Prof.Longinescu,Poligonului				
Primaverii,Prof.D.Caian, Prosperitatii				
Emil Racovita,Laminorului, Al. Laminorului				
Razboieni,Rodnei,Poet Niculuta Teodor				
Pinului,Panduri,Paun Pincio,Patriei, Pacii				
Prosperitatii,Vasile Parvan,Putnei, Petre Liciu				
Petre Maior,Pinului, Plopi				
Plantelor,Petre Stefu,Mr.Gh.Sontu, Razboieni				
Rasaritului,Rarau, Simion Mehedinti,Sion				
Revolutiei,Sagetii, Slt.Al.Gr.Ionescu,				
Slt.Gh.Potop, Fdt. Slt.Gh.Potop, Slt.Gh.				
Tatulescu, Slt.Tanasescu Dumitru				
Slt.Vasile Tigoianu, Soveja, Stupilor				
Scarlat Tarnavitu,Stupilor,Siretului,C.Stere				
Str.Mare a Unirii, Tisa, Toader Tardea				
Timotei Cipariu,Trotus,Slt.V.Tigoianu				
Timis, Triumfului, Ulmului				

	Unirea Principatelor de la int cu				
	T.Cipariu pana la int. cu Inului				
	Vasile Chilian,Vasile Parvan, Vlad Tepes				
	Viilor, Ecaterina Varga, Vranceaia, Valcele				
	Vrancei pana la nr.39,42, Zorilor				
6	ZONA C				
	Aleea Sudului, Fdt.Alecu Sihleanu,	50	180/250	8	15
	Ctin Brancoveanu, Dorului, Dorobanti,				
	Fdt.Dionisos(Floresti), Fdt.Gh.Asachi				
	Podgoriei, Rovine, Slt.Varvarici Doru				
	Nicolae Saveanu, Staiesti, Suraii				
	Transilvaniei,Virtutii, Valcele pana la CF				
	Vrancei de la 41, 44				
6	ZONA D inclusiv Focsani Nord(livada)				
	Alunului, Caisului, Ciresului	40	150/230	6	8
	Cpt.Valter Maracineanu, Al.Crizantemelor				
	Focsa, Gradinari, Gutuiului,Lunei				
	Mircea Diaconu,Fdt.Militari				
	Aleea Margaretelor, Marului, Parului,				
	Fdt.Rovine,Poet D.Pricop, Prunului, Razoare				
	Slt.Varvarici Doru, Fdt.Staiesti,Salcamului				
	Sergiu Nicolaescu,Verde,Targului,				
	Aleea Unitatii,Zabala, Zabrauti, Zboina				
7	Cartier Mandresti -Munteni(asimilat	50	160/250	6	8
	zona B cu corectii)				
	Balti, Berzei,Dumbrava, Izlaz, Lacramioarei,				
	Liliacului,Luceafarului, Luminitei, Toporasi				
	Trandafirilor				
	(asimilat cu zona C)	40	150/230	6	8
	Galati				
	(asimilat cu zona D	35	140/220	6	8
	Drumusor, Eternitatii, Salcioarei				
	Cartier Mandresti-Moldova(as. zona B)	50	160/250	6	8
	Dambovita,Faget, Izvor, Nuferilor				
	(asimilat zona D)	35	140/220	6	8
	Carpinis, Faget, Mieilor,Movilita, Nuferilor				

NOTA : Pentru constructiile cu o vechime cuprinsa intre 10 si 20 ani se poate aplica o reducere de 10%

Pentru constructiile cu o vechime intre 20 si 40 ani se poate aplica o reducere de 20%

Pentru constructiile cu o vechime mai mare de 40 ani se poate aplica o reducere de 25%

Pentru constructiile cu o vechime mai mare de 60 ani se poate aplica o reducere de 40%

Nu se vor aplica reduceri cumulate mai mult de 40%

Pentru cladirile tip P+E sau P+Mansarda taxele se vor stabili pentru suprafata totala desfășurată, respectiv parter plus etaj sau parter plus mansarda.

zidarie**cladiri din zidarie simpla

zid si bet*' cladiri cu pereti din zid, fundatii, stalpi, grinzi si plansee din bet.armat
Pentru constructiile neterminate sau in curs de executie recomand expertiza