

P.F.A. TRIFAN COSTICA

C.I.F. 26111959 / 2009

Nr. 10 din data 03.04.2013

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 GALATI*

Beneficiar: **CAMERA NOTARILOR PUBLICI**

Galati, strada George Cosbuc, nr. 1, judetul Galati

Data evaluarii: 3-Apr-2013

Curs LEI/EUR: 4.4228

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

Parafă

Firma

C. I.

Adresa



Nr. 167744 – valabilă 2013

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) EVALUARE BUNURI IMOBILIARE

Referitor la aceasta lucrare si valoarea exprimata, menționez:

* Prezenta lucrare a fost intocmita la solicitarea camerei Notarilor Publici Galati, adresa nr. 342 din 05.03.2013 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 GALATI;

* 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 perimetrul 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 Autorizați 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 circumscriptia 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 03-Apr-13

Curs valutar de referinta 1 EURO = 4,4228 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 ANEVAR; acreditat ca expert evaluator imobiliar; mobiliar 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 și cea de schimb în contextul general al pieței.

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

Valoarea estimata în 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 într-o tranzactie normala între participantii pe piata la data evaluării".

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 și 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 proprietățile 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 destinatar 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 § IVS 102 - Implementare § IVS 103 – Raportarea evaluării § IVA 300 – Evaluarea pentru raportare financiară § 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 § 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 aflate in circumscriptia judecatoriei Galati sunt urmatoarele:

municipiul Galati	
comuna Vanatori	comuna limitrofa municipiului Galati
comuna Tulucesti	comuna limitrofa municipiului Galati
comuna Smardan	comuna limitrofa municipiului Galati
comuna Sendreni	comuna limitrofa municipiului Galati
comuna Branistea	
comuna Frumusita	
comuna Pechea	
comuna Rediu	
comuna Schela	
comuna Scanteiesti	
comuna Schela	
comuna Slobozia Conachi	

Delimitarea zonelor in intravilanul municipiului Galati s-a facut in conformitate cu prevederile Hoararii Cnsiliului Local nr. 222 din 26.05.2011 si care este parte anexa a acestei lucrari.

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

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

Blocuri de locuinte construite dupa data de 01.01.1977

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

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.

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 " atat ca impact asupra populatiei cat si pietei imobiliare locale.



Valorile estimate, prezentate in tabelele de mai jos sunt exprimate in EURO

**I. APARTAMENTE
MUNICIPIUL GALATI**

BLOCURI CONSTRUITE INAINTE de 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4

GRAD CONFORT 1.

zona A	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	15,000	26,000	34,000	40,000	-
ETAJ 1	17,000	28,000	36,000	42,000	-
ETAJ 2	16,000	27,000	35,000	41,000	-
ETAJ 3	16,000	27,000	35,000	41,000	-
ETAJ 4	8,000	22,000	30,000	36,000	-

zona B	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	13,500	23,400	30,600	36,000	-
ETAJ 1	15,500	25,400	32,600	38,000	-
ETAJ 2	14,500	24,400	31,600	37,000	-
ETAJ 3	14,500	24,400	31,600	37,000	-
ETAJ 4	11,500	20,400	27,600	33,000	-

zona C	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	12,000	20,800	27,200	32,000	-
ETAJ 1	14,000	22,800	29,200	34,000	-
ETAJ 2	13,000	21,800	28,200	33,000	-
ETAJ 3	13,000	21,800	28,200	33,000	-
ETAJ 4	10,000	17,800	24,200	29,000	-

GRAD CONFORT CONFORT 2

zona A	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	10,000	22,000	28,000	32,000	-
ETAJ 1	12,000	24,000	30,000	34,000	-
ETAJ 2	11,000	23,000	29,000	33,000	-
ETAJ 3	11,000	23,000	29,000	33,000	-
ETAJ 4	8,000	19,000	25,000	29,000	-

zona B	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	9,000	19,800	25,200	28,800	-
ETAJ 1	11,000	21,800	27,200	30,800	-
ETAJ 2	10,000	20,800	26,200	29,800	-
ETAJ 3	10,000	20,800	26,200	29,800	-
ETAJ 4	7,000	16,800	22,200	25,800	-

zona C	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	8,000	17,600	22,400	25,600	-
ETAJ 1	10,000	19,600	24,400	27,600	-
ETAJ 2	9,000	18,600	23,400	26,600	-
ETAJ 3	9,000	18,600	23,400	26,600	-
ETAJ 4	6,000	14,600	19,400	22,600	-



BLOCURI CONSTRUITE DUPA DATA DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4

zona A	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	17,000	27,000	36,000	42,000	48,000
ETAJ 1	19,000	29,000	38,000	44,000	50,000
ETAJ 2	18,000	28,000	37,000	43,000	49,000
ETAJ 3	18,000	28,000	37,000	43,000	49,000
ETAJ 4	15,000	24,000	33,000	39,000	45,000

zona B	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	15,300	24,300	32,400	37,800	43,200
ETAJ 1	17,300	26,300	34,400	39,800	45,200
ETAJ 2	16,300	25,300	33,400	38,800	44,200
ETAJ 3	16,300	25,300	33,400	38,800	44,200
ETAJ 4	13,300	21,300	29,400	34,800	40,200

zona C	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	13,600	21,600	28,800	33,600	38,400
ETAJ 1	15,600	23,600	30,800	35,600	40,400
ETAJ 2	14,600	22,600	29,800	34,600	39,400
ETAJ 3	14,600	22,600	29,800	34,600	39,400
ETAJ 4	11,600	18,600	25,800	30,600	35,400

Nota: Regimul de inaltime de baza pentru blocurile existente in municipiul Galati este P +4. In anumite zone in care, din cerinte arhitecturale, in conditiile unor masuri de consolidare speciale a terenului s-au construit si blocuri de locuinte cu un regim de inaltime mai mare sau mai mic. Urmare celor prezentate, in paginile urmatoare sunt prezentate valorile estimate pentru structuri cu un regim de inaltime P+9, urmand ca pentru alte tipuri de regim de inaltime sa se utilizeze valorile estimate pentru structurile P+9, cu precizarile din tabelul de mai jos.

P+9	P+11	P+10	P+8	P+7	P+6	P+5
PARTER	P	P	P	P	P	P
ETAJ 1	E1	E1	E1	E1	E1	E1
ETAJ 2	E2	E2	E2	E2	E2	E2
ETAJ 3	E3	E3	E3	E3	E3	E3
ETAJ 4	E4	E4	E4	E4	E4	E4
ETAJ 5	E5	E5	E5	E5	E5	E9
ETAJ 6	E6	E6	E6	E6	E9	
ETAJ 7	E7	E7	E7	E9		
ETAJ 8	E7	E8	E9			
ETAJ 9	E8	E8				
	E8	E9				
	E9					

P+9	P+3	P+2	P+1
PARTER	P	P	P
ETAJ 1	E1	E1	E4
ETAJ 2	E2	E4	
ETAJ 3	E4		
ETAJ 4			



GRAD DE CONFORT I

zona A	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	15,000	26,000	34,000	40,000	-
ETAJ 1	17,000	28,000	36,000	42,000	-
ETAJ 2	17,000	28,000	36,000	42,000	-
ETAJ 3	17,000	28,000	36,000	42,000	-
ETAJ 4	16,000	27,000	35,000	41,000	-
ETAJ 5	16,000	27,000	35,000	41,000	-
ETAJ 6	15,500	26,500	34,500	40,500	-
ETAJ 7	15,500	26,500	34,500	40,500	-
ETAJ 8	15,000	26,000	34,000	40,000	-
ETAJ 9	12,000	23,000	31,000	37,000	-

zona B	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	13,500	23,400	30,600	36,000	-
ETAJ 1	15,500	25,400	32,600	38,000	-
ETAJ 2	15,500	25,400	32,600	38,000	-
ETAJ 3	15,500	25,400	32,600	38,000	-
ETAJ 4	14,500	24,400	31,600	37,000	-
ETAJ 5	14,500	24,400	31,600	37,000	-
ETAJ 6	14,000	23,900	31,100	36,500	-
ETAJ 7	14,000	23,900	31,100	36,500	-
ETAJ 8	13,500	23,400	30,600	36,000	-
ETAJ 9	10,500	20,400	27,600	33,000	-

zona C	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	12,000	20,800	27,200	32,000	-
ETAJ 1	14,000	22,800	29,200	34,000	-
ETAJ 2	14,000	21,800	28,200	33,000	-
ETAJ 3	14,000	21,800	28,200	33,000	-
ETAJ 4	13,000	21,800	28,200	33,000	-
ETAJ 5	13,000	21,800	28,200	33,000	-
ETAJ 6	12,500	21,300	27,700	32,500	-
ETAJ 7	12,500	21,300	27,700	32,500	-
ETAJ 8	12,000	20,800	27,200	32,000	-
ETAJ 9	9,000	17,800	24,200	29,000	-

GRAD DE CONFORT II

zona A	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	10,000	22,000	28,000	32,000	-
ETAJ 1	12,000	24,000	30,000	34,000	-
ETAJ 2	11,000	23,000	29,000	33,000	-
ETAJ 3	11,000	23,000	29,000	33,000	-
ETAJ 4	11,000	23,000	29,000	33,000	-
ETAJ 5	11,000	23,000	29,000	33,000	-
ETAJ 6	10,500	22,500	28,500	32,500	-
ETAJ 7	10,500	22,500	28,500	32,500	-
ETAJ 8	9,500	22,000	28,000	32,000	-
ETAJ 9	8,000	19,000	26,000	30,000	-



NUMAR CAMERE					
zona B	1	2	3	4	5
PARTER	9,000	19,800	25,200	28,800	-
ETAJ 1	11,000	21,800	27,200	30,800	-
ETAJ 2	10,000	20,800	26,200	29,800	-
ETAJ 3	10,000	20,800	26,200	29,800	-
ETAJ 4	10,000	20,800	26,200	29,800	-
ETAJ 5	10,000	20,800	26,200	29,800	-
ETAJ 6	9,500	20,300	25,700	29,300	-
ETAJ 7	9,500	20,300	25,700	29,300	-
ETAJ 8	9,000	19,800	25,200	28,800	-
ETAJ 9	7,000	17,800	23,200	26,800	-

NUMAR CAMERE					
zona C	1	2	3	4	5
PARTER	8,000	17,600	22,400	25,600	-
ETAJ 1	10,000	19,600	24,400	27,600	-
ETAJ 2	9,000	18,600	23,400	26,600	-
ETAJ 3	9,000	18,600	23,400	26,600	-
ETAJ 4	9,000	18,600	23,400	26,600	-
ETAJ 5	9,000	18,600	23,400	26,600	-
ETAJ 6	8,500	18,100	22,900	26,100	-
ETAJ 7	8,500	18,100	22,900	26,100	-
ETAJ 8	8,000	17,600	22,400	25,600	-
ETAJ 9	6,000	15,600	20,400	23,600	-

BLOCURI CONSTRUITE DUPA 01.01.1977 - regim de inaltime P + 9

NUMAR CAMERE					
zona A	1	2	3	4	5
PARTER	17,000	27,000	36,000	42,000	48,000
ETAJ 1	19,000	29,000	38,000	44,000	50,000
ETAJ 2	18,000	28,000	37,000	43,000	49,000
ETAJ 3	18,000	28,000	37,000	43,000	49,000
ETAJ 4	18,000	28,000	37,000	43,000	49,000
ETAJ 5	18,000	28,000	37,000	43,000	49,000
ETAJ 6	17,500	27,500	36,500	42,500	48,500
ETAJ 7	17,500	27,500	36,500	42,500	48,500
ETAJ 8	17,000	27,000	36,000	42,000	48,000
ETAJ 9	14,000	24,000	33,000	39,000	45,000

NUMAR CAMERE					
zona B	1	2	3	4	5
PARTER	15,300	24,300	32,400	37,800	43,200
ETAJ 1	17,300	26,300	34,400	39,800	45,200
ETAJ 2	16,300	25,300	33,400	38,800	44,200
ETAJ 3	16,300	25,300	33,400	38,800	44,200
ETAJ 4	16,300	25,300	33,400	38,800	44,200
ETAJ 5	16,300	25,300	33,400	38,800	44,200
ETAJ 6	15,800	24,800	32,900	38,300	43,700
ETAJ 7	15,800	24,800	32,900	38,300	43,700
ETAJ 8	15,300	24,300	32,400	37,800	43,200
ETAJ 9	12,300	21,300	29,400	34,800	40,200

NUMAR CAMERE					
zona C	1	2	3	4	5
PARTER	13,600	21,600	28,800	33,600	38,400
ETAJ 1	15,600	23,600	30,800	35,600	40,400
ETAJ 2	14,600	22,600	29,800	34,600	39,400
ETAJ 3	14,600	22,600	29,800	34,600	39,400
ETAJ 4	14,600	22,600	29,800	34,600	39,400
ETAJ 5	14,600	22,600	29,800	34,600	39,400
ETAJ 6	14,100	22,100	29,300	34,100	38,900
ETAJ 7	14,100	22,100	29,300	34,100	38,900
ETAJ 8	13,600	21,600	28,800	33,600	38,400
ETAJ 9	10,600	18,600	25,800	30,600	35,400



BLOCURI puse in functiune dupa 1990 si CONFORT SPORT

- Blocurile A3, A12, Pescarus din strada Traian
- Blocurile V2; V3; V3A; V4; V5 din strada Tecuci , zona Albatros
- Strada Domneasca Blocurile Modern; Select; 5U1; 5U2
- Strada Egalitatii Blocurile Cocor; Egreta
- Cartier Mazepa; Blocurile Paltin, Dafin, Gorun; Rachita; F7, DL1; DL2; DL3;

	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	20,000	35,000	44,000	50,000	56,000
ETAJ 1	22,000	37,000	46,000	52,000	58,000
ETAJ 2	21,000	36,800	45,800	51,800	57,800
ETAJ 3	21,000	36,800	45,800	51,800	57,800
ETAJ 4	21,000	36,800	45,800	51,800	57,800
ETAJ 5	21,000	36,800	45,800	51,800	57,800
ETAJ 6	20,500	36,600	45,600	51,600	57,600
ETAJ 7	20,500	36,600	45,600	51,600	57,600
ETAJ 8	20,000	36,100	45,100	51,100	57,100
ETAJ 9	17,000	36,000	45,000	51,000	57,000

BLOCURI puse in functiune dupa 2000 si CONFORT SPORT

	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	25,000	40,000	48,000	56,000	61,000
ETAJ 1	27,000	42,000	50,000	58,000	63,000
ETAJ 2	26,000	41,800	49,800	57,800	62,800
ETAJ 3	26,000	41,800	49,800	57,800	62,800
ETAJ 4	26,000	41,800	49,800	57,800	62,800
ETAJ 5	26,000	41,800	49,800	57,800	62,800
ETAJ 6	25,500	41,600	49,600	57,600	62,600
ETAJ 7	25,500	41,600	49,600	57,600	62,600
ETAJ 8	25,000	41,100	49,100	57,100	62,100
ETAJ 9	22,000	41,000	49,000	57,000	62,000

LOCUINTE in CAMINE DE NEFAMILISTI

	GRUP SANITAR COMUN		GRUP SANITAR INDIVIDUAL	
	Su sub 15 mp	Su peste 15 mp	Su.15- 24 mp	Su peste 24 mp
PARTER	3,920	4,508	5,684	5,939
ETAJ 1	6,100	4,784	6,032	6,302
ETAJ 2	4,120	4,738	5,974	6,242
ETAJ 3	4,000	4,600	5,800	6,060
ETAJ 4	3,800	4,370	5,510	5,757

	GRUP SANITAR COMUN		GRUP SANITAR INDIVIDUAL	
	Su sub 15 mp	Su peste 15 mp	Su.15- 24 mp	Su peste 24 mp
PARTER	3,880	4,462	5,626	5,878
ETAJ 1	4,200	4,830	6,090	6,363
ETAJ 2	4,200	4,830	6,090	6,363
ETAJ 3	4,120	4,738	5,974	6,242
ETAJ 4	4,080	4,692	5,916	6,181
ETAJ 5	4,000	4,600	5,800	6,060
ETAJ 6	4,000	4,600	5,800	6,060
ETAJ 7	3,920	4,508	5,684	5,939
ETAJ 8	3,920	4,508	5,684	5,939
ETAJ 9	3,680	4,232	5,336	5,575

In aceasta categorie vor fi incluse si blocurile a caror apartamente au un grad de confort scazut, au o suprafata utila mult limitata de calcul al apartamentelor de confort II, (sub 80%), au o cota foarte scazuta pe piata imobiliara, nu sunt acceptate ca obiect al unei tranzactii prin acordare de credit ipotecar la nici una din bancile comerciale locale.



LOCUINTE la MANSARDA BLOCURILOR DE LOCUINTE

zona A	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
MANSARDA	16,500	23,100	27,500	31,900	-

zona B	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
MANSARDA	15,000	21,000	25,000	29,000	-

zona C	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
MANSARDA	13,500	18,900	22,500	26,100	-

MUNICIPIUL GALATI**LOCUINTE INDIVIDUALE**

Constructii cu pereti din PAIANTA	ZONE URBANISTICE DE GRAD			
	A	B	C	D
				EUR/mp
	70	60	40	20

Constructii cu structura si pereti din LEMN	ZONE URBANISTICE DE GRAD			
	A	B	C	D
				EUR/mp
	80	60	40	25

Constr cu pereti din ZIDARIE - realizate inainte de 1977	ZONE URBANISTICE DE GRAD			
	A	B	C	D
				EUR/mp
	100	80	50	30

Constructii cu pereti din zidarie realizate intre 1977 si 1990	ZONE URBANISTICE DE GRAD			
	A	B	C	D
				EUR/mp
	180	120	80	50

Constr cu struct din b.A. si zidarie realizate intre 1990-2000	ZONE URBANISTICE DE GRAD			
	A	B	C	D
				EUR/mp
	200	120	80	50

Constr cu struct din beton si zidarie realizate dupa 2000	ZONE URBANISTICE DE GRAD			
	A	B	C	D
				EUR/mp
	300	200	150	100

NOTA: * Suprafata ce se va lua 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 sau suma suprafetelor desfasurate mentionate in anexele de la documentatia cadastrala (foaie de avere);

* Pentru locuintele din zona "Arcasilor" se vor utiliza preturi corespunzatoare zonei B - Constructii realizate dupa anul 2000



ANEXE GOSPODARESTI - Grajduri; Dependinte izolate; Magazii

ZONE URBANISTICE DE GRAD					
A		B		C	D
Constructii cu pereti paianta, inv. tabla					EUR/mp
40.00		30.00		15.00	10.00
Constr. pereti din zidarie, inv. tabla					EUR/mp
60		40		30	15
Constr. cu structura metal pereti si inv. tabla					EUR/mp
60		40		30	15
Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv. tabla					EUR/mp
40		30		20	10

GARAJE AUTO in constructii independente sau ansamblu

ZONE URBANISTICE DE GRAD					
A		B		C	D
Constructii independente din zidarie, inv. tabla					EUR/mp
150.00		120.00		100.00	60.00
Constr. cu structura metal pereti si inv. tabla					EUR/mp
60		40		30	15

TERENURI INTRAVILANECurti - constructii

ZONE URBANISTICE DE GRAD					
A		B		C	D
					EUR/mp
120.00		90.00		40.00	20.00

NOTA: Zona strada Arcasilor se va considera O VALOARE DE 40 EURO/mp;

Terenuri agricole

CATEGORIE DE TEREN AGRICOL					
arabil		vie		livada	pasune
					EUR/mp
15		20		20	10

TERENURI EXTRAVILANETerenuri agricole

CATEGORIE DE TEREN AGRICOL					
arabil		vie		livada	pasune
					EUR/HA
2,200		2,800		2,800	1,500

SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC

ZONE URBANISTICE DE GRAD					
A		B		C	D
					EUR/mp
420		380		340	260



SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE

		ZONE URBANISTICE DE GRAD			
		A	B	C	D
1	Constr. pereti din zidarie, inv te				EUR/mp
		480	420	375	340
2	Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla				EUR/mp
		300	250	200	170
3	Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv tabla (chiosc)				EUR/mp
		200	140	100	60

HALE INDUSTRIALE

Hale construite inainte de anul 1990

		ZONE URBANISTICE DE GRAD			
		A	B	C	D
1	Constr. cu Structura beton arma				EUR/mp
		-	280	250	180
2	Constr. cu structura metalica				EUR/mp
		-	290	260	190

Hale construite dupa anul 1990

		ZONE URBANISTICE DE GRAD			
		A	B	C	D
1	Constr. cu Structura beton arma				EUR/mp
		-	320	280	250
2	Constr. cu structura metalica				EUR/mp
		-	330	310	260

DEPOZITE; MAGAZII; ANEXE

		ZONE URBANISTICE DE GRAD			
		A	B	C	D
1	Constr. cu Structura beton si me				EUR/mp
		-	170	150	130
2	Constr. cu structura lemn				EUR/mp
		-	120	100	70

COMUNE DIN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI GALATI - inclusiv cele limitrofe

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

	NUMAR CAMERE			
	1	2	3	4
PARTER	2,000	5,000	7,000	9,000
ETAJ 1	2,500	5,500	7,500	9,500
ETAJ 2	2,300	5,300	7,300	9,300
ETAJ 3	2,300	5,300	7,300	9,300
ETAJ 4	1,000	4,000	6,000	8,000

GRAD CONFORT II.

	NUMAR CAMERE			
	1	2	3	4
PARTER	1,000	3,000	5,000	7,000
ETAJ 1	1,500	3,500	5,500	7,500
ETAJ 2	1,300	3,300	5,300	7,300
ETAJ 3	1,300	3,300	5,300	7,300
ETAJ 4	-	2,000	4,000	6,000



BLOCURI CONSTRUITE DUPA DATA DE 01.01.1977 - regim de inaltime P + 4

	NUMAR CAMERE				
	1	2	3	4	5
PARTER	2,000	6,000	8,000	10,000	11,000
ETAJ 1	2,500	6,500	8,500	10,500	11,500
ETAJ 2	2,300	6,300	8,300	10,300	11,300
ETAJ 3	2,300	6,300	8,300	10,300	11,300
ETAJ 4	1,000	5,000	7,000	9,000	10,000

COMUNE LIMITROFE MUNICIPIULUI GALATI

Comuna: Vanatori
Sendreni
Tulucesti
Smardan

LOCUINTE INDIVIDUALE

Constructii cu pereti din PAIANTA

ZONE URBANISTICE DE GRAD		
A	B	C
		EUR/mp
45	30	25

Constructii cu structura si pereti din LEMN

ZONE URBANISTICE DE GRAD		
A	B	C
		EUR/mp
40	30	20

Constructii cu pereti din zidarie realizate inainte de 1977

ZONE URBANISTICE DE GRAD		
A	B	C
		EUR/mp
100	80	40

Constr cu pereti din zidarie realizate intre 1977-1990

ZONE URBANISTICE DE GRAD		
A	B	C
		EUR/mp
120	90	60

Constrcu pereti din zidarie realizate intre 1990 si 2000

		EUR/mp
160	120	80

Constrcu pereti din zidarie realizate dupa anul 2000

		EUR/mp
200	150	100

ANEXE GOSPODARESTI - grajduri; garaje; dependinte izolate;magazii

	ZONE URBANISTICE			EUR/mp
	centrala	mediana	periferica	
1 Constructii cu pereti paianta, inv. tabla	20	10	5	EUR/mp
2 Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba	50	40	30	EUR/mp
3 Constr. cu structura metal pereti si inv. tabla	45	35	25	EUR/mp
4 Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv. tabla	25	20	15	EUR/mp



TERENURI: CURTI-CONSTRUCTII INTRAVILANE

comuna VANATORI + SENDRENI

ZONE URBANISTICE			EUR/mp
centrala	mediana	periferica	
25.00	20.00	15.00	

comuna TULUCESTI + SMARDAN

ZONE URBANISTICE			EUR/mp
centrala	mediana	periferica	
24.00	19.00	14.00	

TERENURI AGRICOLE INTRAVILANE

CATEGORIE DE TEREN AGRICOL				EUR/mp
arabil	vie	livada	pasune	
8	10	10	4	

TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE

CATEGORIE DE TEREN AGRICOL				EUR/HA
arabil	vie	livada	pasune	
2,000	2,500	2,500	1,500	
1,800	2,300	2,300	1,300	

CU acces la drum asfaltat

FARA acces la drum asfaltat

SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC

ZONE URBANISTICE			EUR/mp
centrala	mediana	periferica	
150	120	100	

SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE

	ZONE URBANISTICE			EUR/mp
	centrala	mediana	periferica	
Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba	160	130	100	

	ZONE URBANISTICE			EUR/mp
	centrala	mediana	periferica	
Constr. cu struct metal, tampl aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla	260	100	80	

	ZONE URBANISTICE			EUR/mp
	centrala	mediana	periferica	
Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv. tabla (chiosc)	80	60	30	

HALE INDUSTRIALE

	ZONE URBANISTICE			EUR/mp
	centrala	mediana	periferica	
Constr. cu Structura beton armat	100	80	50	

	ZONE URBANISTICE			EUR/mp
	centrala	mediana	periferica	
Constr. cu structura metalica	110	90	45	

MAGAZII; DEPOZITE

		ZONE URBANISTICE			
		centrala	mediana	periferica	
	Constr. cu Structura beton si metal				EUR/mp
		80	60	40	
2	Constr. cu structura lemn				EUR/mp
		40	30	20	

**COMUNE aflate in CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI GALATI
LOCUINTE INDIVIDUALE****Constructii cu pereti din PAIANTA**

ZONE URBANISTICE DE GRAD			
A	B	C	
			EUR/mp
40	30	25	

Constructii cu structura si pereti din LEMN

ZONE URBANISTICE DE GRAD			
A	B	C	
			EUR/mp
35	25	15	

Constructii cu pereti din ZIDARIE - realizate inainte 1977

ZONE URBANISTICE DE GRAD			
A	B	C	
			EUR/mp
80	60	40	

Constructii cu pereti din zidarie realizate intre 1977-1990

ZONE URBANISTICE DE GRAD			
A	B	C	
			EUR/mp
90	70	50	

Constructii cu pereti din zidarie realizate intre 1990 si 2000

ZONE URBANISTICE DE GRAD			
			EUR/mp
120	90	60	

Constructii cu pereti din zidarie realizate dupa anul 2000

ZONE URBANISTICE DE GRAD			
			EUR/mp
160	120	80	

ANEXE GOSPODARESTI - graduri; garaje; dependinte izolate;magazii

		ZONE URBANISTICE			
		centrala	mediana	periferica	
1	Constructii cu pereti palanta, inv. tabla				EUR/mp
		15	10	6	
2	Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba				EUR/mp
		40	35	30	
3	Constr. cu structura metal pereti si inv. tabla				EUR/mp
		35	30	25	
4	Constr. cu structura lemn, pereti lemn, inv. tabla				EUR/mp
		20	15	10	



TERENURI INTRAVILANE: CURTI-CONSTRUCTII

ZONE URBANISTICE			EUR/mp
centrala	mediana	periferica	
12.00	10.00	6.00	

TERENURI AGRICOLE INTRAVILANE

CATEGORIE DE TEREN AGRICOL			
arabil	vie	livada	pasune
4	5	5	2

TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE

CATEGORIE DE TEREN AGRICOL			
arabil	vie	livada	pasune
1,200	1,500	1,500	800

SPATII COMERCIALE LA PARTER DE BLOC

ZONE URBANISTICE			EUR/mp
centrala	mediana	periferica	
120	100	80	

SPATII COMERCIALE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE

ZONE URBANISTICE			EUR/mp
centrala	mediana	periferica	
1	Constr. pereti din zidarie, inv. placa ba		
	120	100	80

2	Constr. cu structura aluminiu si geamuri termopan, inv. tabla		EUR/mp
	100	80	60

3	Constr. cu structura metalica, pereti tabla, inv. tabla (chiose)		EUR/mp
	50	30	20

HALE INDUSTRIALE

ZONE URBANISTICE			EUR/mp
centrala	mediana	periferica	
1	Constr. cu Structura beton armat		
	65	55	40

2	Constr. cu structura metalica		EUR/mp
	65	55	40

MAGAZII; DEPOZITE; ANEXE

ZONE URBANISTICE			EUR/mp
centrala	mediana	periferica	
1	Constr. cu Structura beton si metal		
	35	25	15

2	Constr. cu structura lemn		EUR/mp
	20	15	10



- NOTA:** - Suprafata ce se va lua 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 sau suma suprafetelor desfasurate mentionate in anexele de la documentatia cadastrala (foaie de avere):
- 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%
 - 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%.
 - 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 de 30% din valoarea corespunzatoare zonei si tipului de constructie, prezentata in acest Raport
 - 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.

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 judecatoriei GALATI se estimeaza la 1.900 EUR/HA.

intocmit
ing. TRIFAN COSTICA

