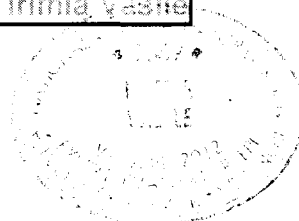


STUDIU DE EVALUARE

**PRETURI INFORMATIVE DE VANZARE – CUMPARARE
A CLADIRILOR, APARTAMENTELOR SI TERENURILOR.
pentru municipiul Tecuci si localitatile arondate
Judecatoriei Tecuci (valabil cu data de 01.02.2012)**

BENEFICIAR : CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALATI

INTOCMIT: P.F. Irimia Vasile

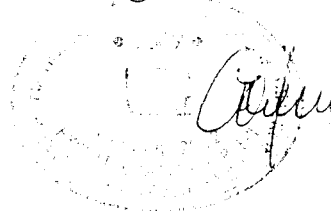


STUDIU DE DIAGNOSTIC SI EVALUARE

- ❖ **APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE DIN
MUNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **LOCUINTE SITUATE IN MUNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **ANEXE GOSPODARESTI SI GARAJE DIN UNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **TERENURI INTRAVILANE DIN MUNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **TERENURE EXTRAVILANE DIN MUNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE DIN
MEDIUL RURAL DIN ZONELE LIMITROFE MUNICIPIULUI
TECUCI**
- ❖ **LOCUINTE SITUATE IN MEDIUL RURAL DIN ZONELE
LIMITROFE MUNICIPIULUI TECUCI**
- ❖ **TERENURI INTRAVILANE DIN MEDIUL RURAL**
- ❖ **TERENURI EXTRAVILANE DIN MEDIUL RURAL**

IANUARIE 2012

**Evaluator ANEVAR
Ing. Irimia Vasile
nr. Legitimatie 9669**

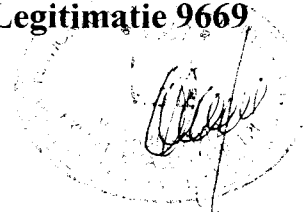


STUDIU DE DIAGNOSTIC SI EVALUARE

- ❖ **APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE DIN
MUNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **LOCUINTE SITUATE IN MUNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **ANEXE GOSPODARESTI SI GARAJE DIN UNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **TERENURI INTRAVILANE DIN MUNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **TERENURE EXTRAVILANE DIN MUNICIPIUL TECUCI**
- ❖ **APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE DIN
MEDIUL RURAL DIN ZONELE LIMITROFE MUNICIPIULUI
TECUCI**
- ❖ **LOCUINTE SITUATE IN MEDIUL RURAL DIN ZONELE
LIMITROFE MUNICIPIULUI TECUCI**
- ❖ **TERENURI INTRAVILANE DIN MEDIUL RURAL**
- ❖ **TERENURI EXTRAVILANE DIN MEDIUL RURAL**

IANUARIE 2012

**Evaluator ANEVAR
Ing. Irimia Vasile
nr. Legitimatie 9669**



PF IRIMIA VASILE.

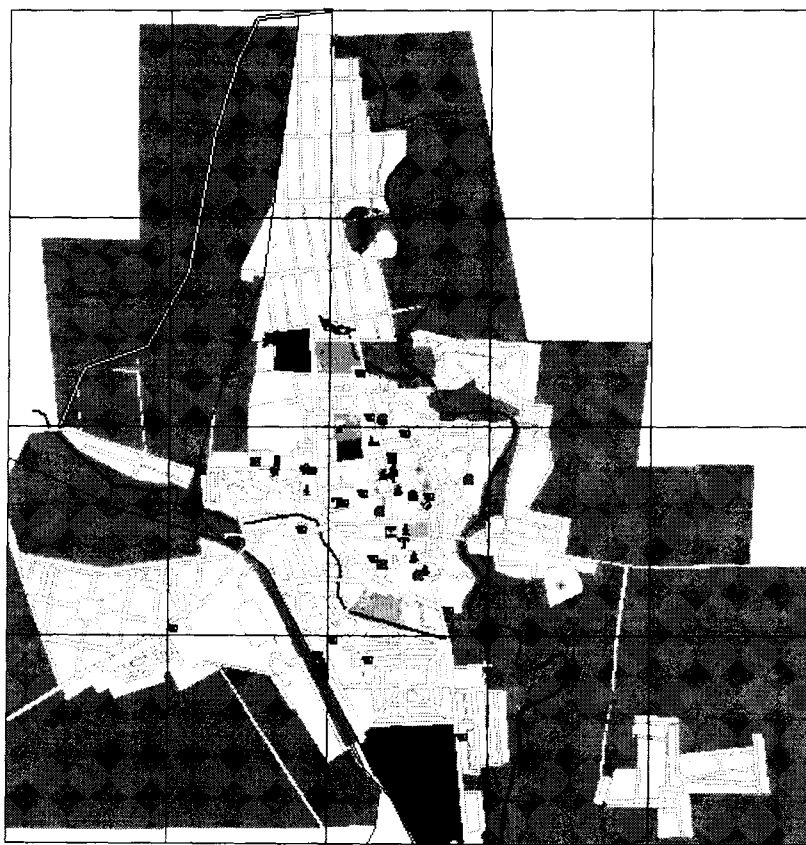
TECUCI

Str. Nicoresti, nr.54, Mobil +40.744.7718.894

Servicii profesionale de evaluări

RAPORT EVALUARE

**FOND IMOBILIAR LOCALITATEA TECUCI SI
LOCALITATILE ARONDATE JUDECATORIEI
TECUCI, JUDEȚUL GALAȚI**



***Beneficiar:* CAMERA NOTARILOR PUBLICI GALATI**

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



PF IRIMIA VASILE.

TECUCI

Str. Nicoresti, nr.54, Mobil +40.744.7718.894

Servicii profesionale de evaluări

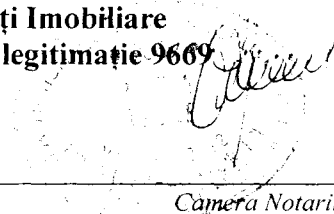
RAPORT DE EVALUARE

(SINTEZA)

- 1. Client (Beneficiar)** Camera Notarilor Publici Galati;
- 2. Executant** P.F. Irimia Vasile, prin expert-evaluator **ing. IRIMIA VASILE**;
- 3. Proprietăți evaluate** Fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitatea Tecuci si localitatile arondate Judecatoriei Tecuci, județul Galati;
- 4. Scopul evaluării** Estimarea **valorii de piață** a proprietăților imobiliare mai sus amintite, pentru uzul *beneficiarului* la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare, **în conformitate cu Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal**, cu modificările ulterioare;
- 5. Definiția valorii estimate** **Valoarea de piață** – suma estimată pentru care o proprietate imobiliară ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător decis și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri (Standarde Internaționale de Evaluare);
- 6. Perioada inspecției** 01.12-25.12.2011;
- 7. Data raportului de evaluare** 12.01.2012;
- 8. Rezultatul evaluării** Opinia *evaluatorului* este exprimată în tabelele anexe, aferente municipiului Tecuci si localităților din circumscripțiile judecătorei Tecuci menționate.

12.01.2012

ing. Irimia Vasile
Evaluator Proprietăți Imobiliare
Membru ANEVAR, Nr. legitimație 9669



PF IRIMIA VASILE.

TECUCI

Str. Nicoresti, nr.54, Mobil +40.744.7718.894

Servicii profesionale de evaluări

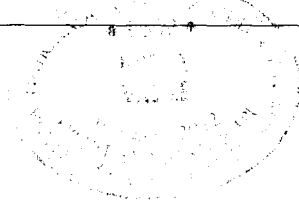
RAPORT DE EVALUARE

1. DATE GENERALE

- ◆ **Client (Beneficiar):** Camera Notarilor Publici Galati;
- ◆ **Proprietăți evaluate:** fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitatea Tecuci și localitățile arondate Judecatoriei Tecuci;
- ◆ **Scopul evaluării:** estimarea valorilor de piață (în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare) ale proprietăților imobiliare mai sus amintite, pe tipuri, pentru uzul *beneficiarului* la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare, **în conformitate cu Legea nr.571/2003 privind Codul Fiscal**, cu modificările ulterioare;
- ◆ **Standarde Internaționale de Evaluare aplicate:**
 - Standardul Internațional de Evaluare – IVS 1: *Valoarea de piață – bază de evaluare*;
 - Standardul Internațional de Practică în Evaluare – GN 13: *Evaluarea globală pentru impozitarea proprietății*.
- ◆ **Definiția tipului de valoare estimat: valoarea de piață** – suma estimată pentru care o proprietate imobiliară ar fi schimbată la data evaluării, între un vânzător decis și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângeri;
- ◆ **Perioada inspecției:** 01.12-25.12.2011;
- ◆ **Data raportului de evaluare:** 12.01.2012;
- ◆ **Extinderea evaluării:** rezultatele cuprinse în prezentul raport sunt exprimate în LEI, iar valabilitatea acestora poate fi extinsă pe perioada de timp în care condițiile pieței imobiliare nu se modifică semnificativ, altfel fiind necesară o reevaluare.

2. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

- ◆ acest raport este confidențial, destinat exclusiv *beneficiarului* și poate fi folosit numai în scopul menționat în raport în condițiile legii (nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el);
- ◆ estimările valorilor de piață ale proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului raport au fost făcute în condițiile în care acestea sunt libere de sarcini;
- ◆ se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare evaluate este bun și marketabil;
- ◆ informațiile despre evoluțiile pieței imobiliare în localitățile menționate mai sus au fost obținute de la reprezentanți ai autorităților locale, reprezentanți ai *beneficiarului*, agenții imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori și proprietari – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții de acuratețe;
- ◆ proprietățile imobiliare evaluate au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;
- ◆ se presupune că proprietățile evaluate se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;
- ◆ situația proprietăților imobiliare de la data evaluării a fost cea care a stat la baza selectării metodelor de evaluare și la baza concilierii rezultatelor în scopul estimării valorilor de piață;



PF IRIMIA VASILE.

TECUCI

Str. Nicoresti, nr.54, Mobil +40.744.7718.894

Servicii profesionale de evaluări

- ◆ *evaluatorul*, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la evaluarea fondului imobiliar în chestiune (subiect al prezentului *raport de evaluare*);
- ◆ rezultatele din prezentul *raport* sunt valabile atât timp cât piața imobiliară nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară o reevaluare;
- ◆ posesia acestui *raport* sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

3. DESCRIEREA PIETEI IMOBILIARE

- ◆ **Limitele geografice ale pieței imobiliare:** proprietățile imobiliare evaluate sunt plasate în intravilanul și extravilanul localității Tecuci și localităților arondate Judecătoriei Tecuci, în zone urbane și rurale.
- ◆ **Gradul de construire:** este unul extrem de variat, de la limita superioară reprezentată de construcții tip cartiere cu blocuri de locuințe, sedii de societăți comerciale și ale autorităților locale, până la limita inferioară reprezentată de suprafețe mari de teren agricol (gen zonele limitrofe comunelor Matca Cudalbi, Corod, Munteni, Nicoresti, Tepe etc.).
- ◆ **Utilizarea terenului:** este variată – de la terenuri cu destinație agricolă (productive sau neproductive), la terenuri pentru construcții rezidențiale și industriale.
- ◆ **Situația cererii și ofertei:** în ultima perioadă de timp s-a constatat un interes scăzut al investitorilor în ceea ce privește proprietățile imobiliare din zonele urbane și zonele limitrofe ale acestora – pentru construirea de facilități de producție și logistice, dar și pentru achiziționarea unor facilități vechi pentru modernizare și repunere în circuitul industrial, agricol sau comercial, raportul cerere-ofertă este relativ dezechilibrat în favoarea ofertei (depășește numeric cererea) în zona municipiului Tecuci, și cele din proximitatea acestuia și unul dezechilibrat în favoarea ofertei, în zonele rurale mai izolate și mai depărtate de localitățile urbane.
- ◆ **Tendințele pieței imobiliare:** în ultima perioadă de timp s-a constatat o tendință de scădere a prețurilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare, datorită în principal interesului scăzut al investitorilor naționali și transnaționali, ca urmare a caderii economice a țării și mai accentuat în județul Galați, dar și datorită creșterii prețurilor la materialele de construcții. Criza majoră a influențat semnificativ piața imobiliară locală, în sensul scaderii prețurilor de tranzacționare mai ales a terenurilor pentru construcții.
- ◆ **Schimbări în utilizarea terenului:** unele societăți comerciale sau investitori privați, care au achiziționat proprietăți imobiliare de gen teren agricol, au scos respectivul teren din circuitul agricol și l-au utilizat pentru edificarea unor facilități industriale și comerciale sau construcții rezidențiale.
- ◆ **Utilizarea construcțiilor:** în principal, în zonele studiate, construcțiile sunt utilizate atât pentru locuit, cât și ca sedii de societăți comerciale și instituții; există investitori care au achiziționat proprietăți imobiliare în intravilanul orașului Tecuci, au demolat vechile construcții și au construit (sau construiesc) imobile de factură modernă cu destinații diverse – sedii de firme, blocuri, case și vile; unele construcții dezafectate au fost modernizate și repuse în circuitul economic (exemplu: hale ale unora din fostele ferme agricole din Nicoresti, Matca, Cudalbi etc.).

PF IRIMIA VASILE.

TECUCI

Str. Nicoresti, nr.54, Mobil +40.744.7718.894

Servicii profesionale de evaluări

◆ *Surse de informare:*

- agențiile imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), cotidienele și publicațiile de profil locale („Oferta Zilei”, „Viata Libera” etc.) și centrale („Bursa” și „Capital”), alte reviste de specialitate („Bursa Construcțiilor”, „Primul Nivel”) etc.;
- date de la Direcția Județeană de Statistică;
- literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare;
- baza de date a *evaluatorului*.

- ◆ *Concluzii:* piața imobiliară în speță este una variată, care cuprinde practic toate tipurile de bunuri imobiliare; evoluțiile prețurilor de tranzacționare a diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare vor fi influențate în continuare în principal de caderea economică a țării de puterea financiară a investitorilor, de nivelul salariilor.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

- ◆ *Tipuri de proprietăți imobiliare:* prezentul *raport de evaluare* se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare:
 - terenuri extravilan (agricole și neagricole);
 - păduri, livezi, vii;
 - terenuri intravilan (pentru construcții și agricole);
 - case și vile (cu gospodărie și teren aferente);
 - apartamente (cu 1...5 camere);
 - spații comerciale (inclusiv spații pentru birouri);
 - spații cu destinație industrială.
- ◆ *Utilități:* la estimarea valorilor de piață a proprietăților imobiliare mai sus amintite au fost luate în considerare, pentru fiecare în parte, utilitățile specifice zonei, disponibile la data evaluării.

5. ALEGEREA METODELOR DE EVALUARE

Estimarea valorilor de piață a proprietăților din fondul imobiliar evaluat s-a făcut prin următoarele metode de evaluare:

- *metoda comparației directe;*
- *metoda costurilor;*
- *metoda de randament.*

Metodele de evaluare au fost aplicate diferențiat și specific zonei și tipului de proprietate imobiliară evaluată.

S-au folosit una, două sau toate cele trei metode în funcție de specificul proprietăților imobiliare, luând ca bază datele de piață obținute din și de la sursele de informare (au fost aplicate inclusiv modele și analize statistice ale prețurilor și condițiilor de tranzacționare a proprietăților imobiliare în speță).

Au existat cazuri în care valoarea de piață a putut fi estimată doar prin metoda costurilor, datorită inexistenței unor tranzacții recente, pe baza cărora să fie extrase referințe de piață asupra prețurilor sau a chiriilor.

Proprietățile imobiliare complexe și specifice unei anumite activități umane, care nu pot fi cuprinse în tipurile de proprietăți imobiliare descrise la pct-ul 4, necesită evaluări punctuale la data eventualei tranzacții (exemple de asemenea proprietăți imobiliare: spații industriale complexe care se tranzacționează

PF IRIMIA VASILE.

TECUCI

Str. Nicoresti, nr.54, Mobil +40.744.7718.894

Servicii profesionale de evaluări

„la pachet”; hoteluri și pensiuni agro-turistice, benzinării, etc. – care pot face obiectul evaluării afacerii, nu numai ca proprietate imobiliară).

6. ELEMENTE NON-IMOBILIARE

Din estimările efectuate au fost excluse datele rezultate în urma unor tranzacții imobiliare în care au existat interese specifice (inclusiv acestea ar fi dus la denaturarea trendului real al pieței imobiliare specifice).

De asemenea, au fost analizate cu atenție și cu unele rezerve datele obținute din consultarea unor acte de vânzare-cumpărare proprietăți imobiliare, întrucât uneori părțile implicate nu declară oficial și real prețul tranzacției, iar acest fapt ar fi putut influența acuratețea datelor și concluziilor din prezentul *raport*.

7. ALEGEREA VALORILOR FINALE

Estimările valorilor de piață ale proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului *raport* sunt prezentate în tabelele anexe, pe localități și tipuri de proprietăți imobiliare, sub forma unor valori orientative de tranzacționare (în EURO – conform majorității tranzacțiilor și ofertelor de pe piața imobiliară – și transformate în LEI – conform solicitării *beneficiarului*), care cuprind majoritatea datelor de piață colectate și rezultatele estimărilor (au fost excluse valorile care se aflau sub un prag mediu general).

Referitor la rezultatele obținute se precizează următoarele:

- valorile estimate au fost exprimate și sunt valabile exclusiv în condițiile și prevederile prezentului *raport*;
- valorile estimate nu țin seama de responsabilitățile de mediu aferente proprietăților imobiliare în speță și nici de eventualele costuri rezultate din conformarea cu cerințele legale din acest punct de vedere;
- valorile estimate sunt prezentate sub forma unor predicții și constituie aprecieri subiective;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valorile estimate sunt considerate în condiții de plată integrală la data tranzacției;
- valorile estimate conțin TVA (în situația în care natura tranzacției și statutul vânzătorului/cumpărătorului impun aplicarea acestei taxe);
- alegerea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea surselor de informare, de gradul de precizie a metodelor folosite pentru evaluare și de condițiile de piață existente la data evaluării (perioada decembrie 2011 - ianuarie 2012).

8. CONCLUZII

Rezultatele din prezentul *raport de evaluare* se doresc a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru *beneficiar*, dar și o radiografie a pieței imobiliare din Tecuci și localitățile arondate Judecătoriei Tecuci.

Rezultatele și concluziile din *raport* nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi rectificate și actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau evoluției pieței imobiliare în speță.

Pentru cazurile în care se solicită întocmirea de acte în formă autentică pentru tranzacții imobiliare la valori care nu se încadrează în valorile cuprinse în prezentul *raport* sau pentru proprietăți imobiliare

PF IRIMIA VASILE.

TECUCI

Str. Nicoresti, nr.54, Mobil +40.744.7718.894

Servicii profesionale de evaluări

atipice (necuprinse în *raport*), se poate solicita *evaluatorului* efectuarea unor evaluări specifice pentru cazurile respective.

Pentru cazurile în care se solicită întocmirea de acte în formă autentică pentru tranzacții imobiliare a unor proprietăți ce nu sunt cuprinse în *raport*, fie se pot adopta valori aferente proprietăților imobiliare similare din zonele adiacente (imediat învecinate) pentru care există valori estimate, fie se poate solicita *evaluatorului* efectuarea unor evaluări specifice pentru cazurile respective.

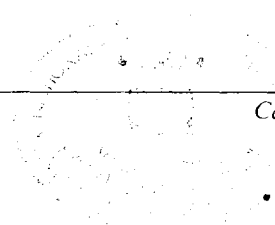
Notă: acest *raport de evaluare* (inclusiv anexele) a fost întocmit în 7 exemplare, din care 6 exemplare pentru *beneficiar* și 1 exemplar pentru arhiva *evaluatorului*.

12.01.2012

ing. Irimia Vasile

Evaluator Proprietăți Imobiliare

Membru ANEVAR, Nr. legitimație 9669



1. INTRODUCERE

În conformitate cu cerința și obiectivele fixate de Camera Notarilor Publici cu privire la stabilirea unor preturi orientative de cumpărare și vânzare a apartamentelor situate în blocuri și locuințe individuale din municipiul Tecuci și zonelor aflate sub jurisdicția Judecătoria Tecuci, și a terenurilor intravilane și extravilane, s-a întocmit prezenta lucrare.

Pentru stabilirea valorilor s-au luat în considerare rezultatele obținute din evaluările prezentate succint în subcapitolele corespunzătoare, prin aplicarea unor metode adecvate și apoi sintetizate în tabele cu preturi.

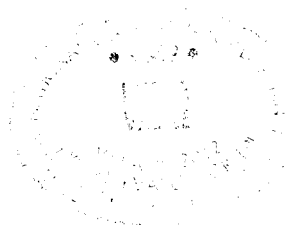
Lucrarea a fost întocmită pentru respectarea dispozițiilor legii nr. 571/2003, privind Codul Fiscal și a Ordinului Ministerului Justiției nr. 943/C/1.07.2005.

Metodologia de evaluare și de întocmire a fost una simplă, prin prelucrarea selectivă a bazei de date personale, a bazei de date oferite de publicațiile de specialitate și a investigațiilor tranzacțiilor efective, încheiate și pe baza de date ale Corpului Expertilor Tehnici din România, publicate în Buletinele informative „Expertiza Tehnică” aparute în perioada anilor 2001- 2012.

Pentru terenuri, adevăratul pret este cel de piață, care poate să difere funcție de interese private sau sociale.

Lucrarea constituie un instrument de lucru pentru birourile notariale în exclusivitate.

Metodologiile de evaluare utilizate pe baza de date, implică o informare corectă și detaliată asupra tuturor elementelor de bază ale bunurilor evaluate (suprafața, zona, amplasament, valoarea îmbunătățirilor, nivel la care se află locuința) care se găsesc în baza de date.



Metode de evaluare utilizate:

- Metoda comparatiei directe – se bazeaza pe compararea a doua sau mai multe obiective in functie de datele reale si cat mai recente, inregistrate in baza de date.
- Metoda proportiei – se bazeaza pe constatarea ca exista un raport relativ constant intre valoarea constructiei si a terenului pe care aceasta este amplasata
- Metoda costului de inlocuire net – stabileste pretul de realizare a unei constructii similare, din care se scade uzura .
- Metoda parcelarii – se utilizeaza pentru evaluarea terenurilor intravilane din mediul urban.

Criteriile pe baza carora s-au facut corectii, sunt functie de amplasarea in zona – macrozonarea – zonarea propusa de Consiliile locale, amplasarea in cadrul zonei – microzonare – impartirea pe cartiere si strazi, suprafata utila in cadrul locuintelor si cladirilor sau cea reala in cazul terenurilor, dotarile tehnico edilitare in cazul caselor si a terenurilor, accesul la strada numai in cazul caselor si terenurilor, accesul la mijloacele de transport, dotari socio – culturale in apropiere locuintelor.

Avand in vedere faptul ca tranzactiile privind apartamentele, sunt frecvente s-a aplicat o diferentiere care sa acopere intreaga gama de tipuri si variante de amplasare a apartamentului in cadrul cladirii, functie de :

- tipul de functional (decomandat – nedecomandat)
- numarul de camere
- nivelul la care este situat apartamentul
- numarul de niveluri al blocului in care este situat apartamentul
- dotari suplimentare
- imbunatatiri aduse

Pentru evaluarea terenurilor din mediul rural, existind o baza de date mai mica, am aplicat metodologia publicata in Buletinul documentar „Expertiza Tehnica,, numarul 46/1998.

Pentru terenurile agricole, pretul se stabileste de regula pe piata financiara in functie de cerere si oferta, de puterea de cumparare a cetatenilor, de interesele partilor, pretul fiind un rezultat al negocierilor in care categoria de folosinta a terenurilor si fertilitatea sunt doar criteriile aleatorii si nu argumente.

Preturile orientative stabilite au la baza operatiunea de bonitare a terenurilor prin care s-a facut aprecierea calitatii solului, in scopul stabilirii nivelului de fertilitate.

Aprecierea economica s-a facut luind ca baza productia si venitul net la hectar obtinut la cultura griului, cheltuielile pentru infiintarea si intretinerea culturii apreciindu-se la aproximativ 53% din valoarea productiei de pe un hectar.



Pentru terenuri cu plantatii verticale si pomicole s-au apreciat costurile de infiintare a plantatiei actualizate la zi, care se impart la minimul de ani prevazuti pentru exploatarea plantatiei la care se adauga valoarea terenului agricol.

Pentru o exprimare cat mai apropiata de realitate a valorilor, au stat la baza urmatoarele concepte :

A. – Definirea pietii pentru care s-au examinat urmatorii factori:

- tipul proprietatii
- gradul de ocupare
- calitatea constructiei
- designul
- aria pietei definita geografic
- proprietati echivalente
- proprietati complementare

In concluzie, pentru acest concept segmentul de piata cuprinde proprietati competitive si complementare.

B. – Cererea pentru care sunt importanti urmatorii factori :

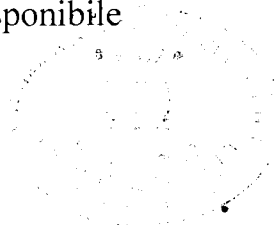
- 1) pentru piata locuintelor
 - populatia din aria pietii
 - veniturile si salariile
 - tipologia locurilor de munca
 - consideratii financiare
 - modul de utilizare al terenurilor
 - structura taxelor locale
 - disponibilitatea facilitatilor de sprijin si serviciile comunale
- 2) pentru spatii comerciale
 - populatia in zona comerciala
 - venituri pe cap de locuitor
 - procentul din venitul familiei cheltuit pentru cumparaturi
 - rata vanzarilor in zona comerciala
 - volumul minim de vanzari
 - factori care afecteaza atractivitatea centrului comercial

C. – Oferta – se refera la disponibilitatea produsului imobiliar

Pentru a analiza oferta, este necesar sa se treaca in revista inventarul de proprietati competitive si sa se acorde atentie proiectelor si propunerilor care ar putea sa se materializeze.

Pentru a analiza oferta, se studiaza urmatorii factori :

- calitatea si cantitatea concurentei disponibile



- volumul constructiilor noi
- costurile de constructie
- proprietati oferite in mod curent (vechi, noi)
- gradul de ocupare
- cauzele si numarul de proprietati vacante
- transformarea pentru utilizarea alternativa
- conditii economice
- disponibilitatea creditelor pentru constructii
- impactul normativelor de constructii

D. – Echilibrul pietei

Pe termen scurt, oferta imobiliara este relativ fixa si pretul raspunde la cerere.

Daca cerera este mare, preturile si chiriile vor incepe sa creasca inainte ca sa inceapa o noua constructie.

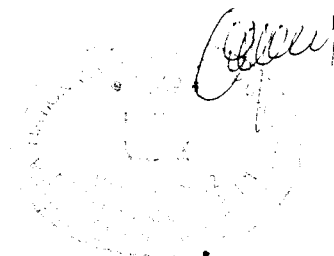
O piata activa este o piata caracterizata prin cerere in crestere si se numeste o piata a vanzatorului.

O piata in scadere, se caracterizeaza prin scaderea cererii si o scadere a preturilor, si se numeste o piata a cumparatorului.

Activitatea pietei imobiliare este ciclica, caracterizata prin perioade de expansiune, restringere si epuizare.

Januarie 2012

Evaluator ANEVAR
Ing. Irimia Vasile
Nr. Legitimatie 9669



**VALORILE MINIMALE ALE APARTAMENTELOR SITUATE
IN BLOCURI DE LOCUINTE DIN MEDIUL RURAL.
(LOCALITATI ARONDATE JUDECATORIEI TECUCI)**

**Preturi informative la vinzare-cumparare
Valori in Lei (RON)**

Nr. Crt.	Zona Amplasament	Apart.1 Camera	Apart.2 Camere	Apart.3 Camere	Apart.4 Camere
1.	Blocuri amplasate in localitati care au utilitati (apa, canal)	8.000	12.000	15.000	20.000
2.	Blocuri amplasate in localitati fara utilitati	5.000	10.000	12.000	15.000

**Evaluator ANEVAR
Ing. Irimia Vasile
Nr. Legitimatie 9669**



ANEXA 2**VALORILE MINIMALE ALE SPAȚIILOR COMERCIALE SITUATE LA PARTER DE BLOC LOCUINTE IN MUNICIPIUL TECUCI**

Nr.Crt.	ZONA AMPLASAMENT	LEI/MP
1	ZONA CENTRALA	350
2	ZONA MEDIANA	300
3	ZONA PERIFERICA	250

VALORILE MINIMALE ALE SPATIILOR COMERCIALE SITUATE IN CONSTRUCTII INDEPENDENTE**A. Constructii cu pereti din zidarie caramida**

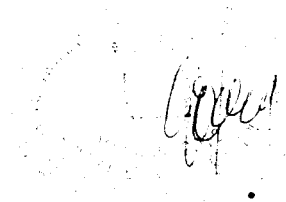
Nr.Crt.	ZONA AMPLASAMENT	LEI/MP
1	ZONA CENTRALA	400
2	ZONA MEDIANA	250
3	ZONA PERIFERICA	200

B. Constructii cu structura din aluminiu, invelitoare tabla si geam termopan.

Nr.Crt.	ZONA AMPLASAMENT	LEI/MP
1	ZONA CENTRALA	300
2	ZONA MEDIANA	200
3	ZONA PERIFERICA	150

C. Constructii cu structura metalica, pereti din tabla, invelitoare din tabla tip (chiosc)

Nr. Crt.	ZONA AMPLASAMENT	LEI/ MP
1	ZONA CENTRALA	150
2	ZONA MEDIANA	100
3	ZONA PERIFERICA	80



HALE INDUSTRIALE

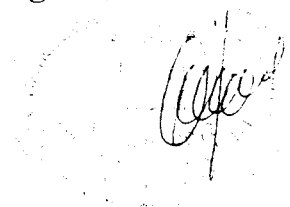
A. Constructii cu structura din beton armat

Nr. Crt.	ZONA AMPLASAMENT	LEI/MP
1	ZONA CENTRALA	180
2	ZONA MEDIANA	150
3	ZONA PERIFERICA	135

B. Constructii cu structura metalica

Nr. Crt.	ZONA AMPLASAMENT	LEI/MP
1	ZONA CENTRALA	195
2	ZONA MEDIANA	165
3	ZONA PERIFERICA	150

Evaluator ANEVAR
Ing. Irimia Vasile
Nr. Legitimatie 9669



**VALORI MINIMALE ALE GARAJELOR
SI A MODULELOR DE GARAJE TIP BUZAU**

Preturi informative la vanzare – cumparare – in municipiul Tecuci
(LEI-RON)

GARAJE:

Zona I si II - din zidarie = 6.000,00 lei
 - metalice = 3.500,00 lei

Zona III - din zidarie = 5.000,00 lei
 - metalice = 3.000,00 lei

MODULE TIP BUZAU: indiferent de zona = 3.000,00 lei

Evaluator ANEVAR
Ing. Irimia Vasile
Nr. Legitimatie 9669



**PRETURI INFORMATIVE
VALOAREA DE CIRCULATIE A TERENULUI DIN
EXTRAVILANUL LOCALITATILOR ARONDATE
JUDECATORIEI TECUCI**

- lei/hectar -

Nr. Crt.	Teritoriul administrativ	Teren Arabil	Pasune	Vie Livada	Padure
1	TECUCI	4.000	2.100	4.500	6.000
2	BRAHASESTI	1.900	1.200	2.500	3.500
3	BUCIUMENI	1.700	1.000	2.500	2.900
4	CERTESTI	900	400	700	1.800
5	COROD	3.000	1.500	2.100	3.100
6	COSMESTI	3.000	1.500	2.100	3.100
7	CUDALBI	2.000	1.500	2.100	3.000
8	DRAGANESTI	2.100	1.500	2.500	3.000
9	GHIDIGENI	1.500	1.200	1.200	2.100
10	GOHOR	900	400	600	1.800
11	MATCA	3.000	1.500	2.000	3.000
12	MOVILENI	1.200	1.000	1.200	1.900
13	MUNTENI	2.500	1.500	2.500	4.000
14	NEGRILESTI	1.500	1.000	2.000	2.900
15	NICORESTI	2.000	1.000	3.000	3.000
16	POIANA	1.500	1.000	2.500	3.000
17	PRIPONESTI	900	500	900	1.800
18	TEPU	1.200	800	1.200	2.100
19	VALEA MARULUI	900	500	800	1.800

Evaluator ANEVAR
Ing. Irimia Vasile
Nr. Legitimatie 9669

PRETURI INFORMATIVE
VALOAREA DE CIRCULATIE A LOCUINTELOR
INDIVIDUALE
DIN LOCALITATILE ARONDATE JUDECATORIEI TECUCI
 -lei/mp arie desfasurata (A.d.)-

Nr. Crt.	Teritoriul administrativ		Constructii - parter	
			Paianta, chirpici	Zidarie caramida sau inlocuitori
1	TECUCI	zona 1	300	550
		zona 2	250	400
		zona 3	250	350
		zona 4	200	300
		zona 5	150	200
		zona 6	100	200
2	BRAHASESTI		100	150
3	BUCIUMENI		80	120
4	CERTESTI		60	120
5	COROD		150	300
6	COSMESTI		120	300
7	CUDALBI		100	280
8	DRAGANESTI		150	280
9	GHIDIGENI		100	150
10	GOHOR		80	120
11	MATCA		150	300
12	MOVILENI		100	160
13	MUNTENI		120	200
14	NEGRILESTI		100	120
15	NICORESTI		100	180
16	POIANA		70	180
17	PRIPONESTI		70	170
18	TEPU		90	220
19	VALEA MARULUI		100	180

1. Pentru anexele gospodaresti pretul este 1/3 din pretul constructiei (lei/mp)
2. Pentru constructii cu P + 1E, pretul stabilit se aplica la aria desfasurata.
3. Pentru locuintele cu o vechime mai mare de 20 de ani, pretul se reduce cu 25%

Evaluator ANEVAR

Ing. Irimia Vasile

Nr. Legitimatie 9669

**VALORILE MINIMALE ALE APARTAMENTELOR
DIN MUNICIPIUL TECUCI**

Preturi informative la vanzare – cumparare

Valori in lei (RON)

NR. Crt.	ZONA AMPLASAMENT	Apart.1 camera	Apart.2 camere	Apart.3 camere	Apart.4 camere
1	Blocuri stil vila, Z, V, L (str. A. Saguna, str V. Alecsandri)		75.000	100.000	115.000
2	Bloc T.4.A. Str.Transilvaniei	45.000	75.000	80.000	100.000
3	Blocuri amplasate intre unitatea militara si Hotel Turist: str.Gh. Petrascu, V. Alecsandri si str. Ecaterina Teodoroiu (cu exceptia blocurilor de la pct. 10)	45.000	70.000	80.000	90.000
4	Blocuri amplasate intre unitatea militara (Jandarmerie si Gara de Nord (str.Gh. Petrascu si str. Nicoresti)	30.000	60.000	70.000	80.000
5	Blocuri amplasate in zona CEC, PECO- inclusiv blocurile turn din zona Liceului Agricol (str. 1 Decembrie 1918)	30.000	60.000	70.000	75.000
6	Blocuri amplasate in zona industriala (de la S.C. CANGUR MON SRL pana la S.C. C.I.T S.A.	30.000	60.000	70.000	75.000
7	Blocuri amplasate pe str. C. Racovita, inclusiv coltul cu str. V. Alecsandri si parte din str. 1 Decembrie 1918 (BCR- Casa de Cultura) si str. Ion Petrovici	20.000	60.000	65.000	70.000
8	Complex blocuri Aleea Strandului str.Transilvaniei	20.000	35.000	40.000	45.000
9	Blocurile I, C0, D1, G, B situate in zona str.Gh. Petrascu si bloc M.A.N str. 1 Decembrie 1918	20.000	30.000	35.000	40.000
10	Blocuri confort scazut H, L, S, T, U, W, K- situate in zona de la pct.3	15.000	25.000	30.000	40.000
11	Camine de nefamilsti din zona industriala.	8.000			
12	Camine de nefamilisti din zona „S.C. VITIMAS” S.A.	6.000			

Evaluator ANEVAR

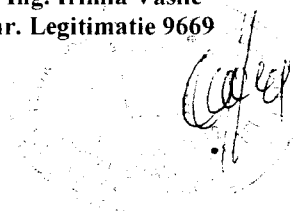
Ing. Irigina Vasile

PRETURI INFORMATIVE
VALOAREA DE CIRCULATIE A TERENULUI INTRAVILAN
DIN LOCALITATILE ARONDATE JUDECATORIEI TECUCI

- lei/mp.-

Nr. Crt.	Teritoriul administrativ		lei / mp.
1	MUN. TECUCI	<p>1.</p> <ul style="list-style-type: none"> - str. 1 Decembrie 1918 intre Policlinica si magazinul Plus, cu toate strazile ce pornesc din aceasta: - str. Gh. Petrascu pana la restaurantul Cina - str. E. Doamna pana la intersectia Profiriu - str. Galati - str. Transilvaniei - str. C.Racovita - str. Mr. Andrei - str. Cpt. Vlad - str. Alecu Russo - str. Ion Creanga - str. 13 Septembrie - str. Ion Petrovici - str. Stefan cel Mare, intre Piata Centrala si intersectia cu str. Alecu Russo: - str. Unirii - zona Piata centrala (str.Gloriei, str. Pietei, str. Mures) - Bld. Victoriei 	150

Evaluator ANEVAR
 Ing. Irimia Vasile
 nr. Legitimatie 9669



		<p>2.</p> <ul style="list-style-type: none"> - str. 1 Decembrie 1918, intre restaurantul Ocaua lui Cuza- Policlinica, magazinul Plus si statia de epurare a orasului: - str. Cuza Voda - str. Gh. Petrascu de la restaurantul Cina pana la Gara de Nord - str. E. Teodoroiu - str. Nicoresti - str. V. Alecsandri - str. Andrei Saguna - str. Libertatii - str. E. Doamna de la intersectia Profiriu pana la podul C.F.R. - str. Plt. Bogdan - str. Primaverii - str. Plevnei - str. Vinatori - str. M. Kogalniceanu si strazile ce pornesc din aceasta pana la gara de sud (str. Ghica Voda, str. Garii, str. Ion Creanga, str. N. Petica, Aleea. M. Basarab, Fdt. M. Kogalniceanu). - str. Stefan cel Mare intre Piata Centrala si str. D. Hirlescu 	<p>90</p>
		<p>3.</p> <ul style="list-style-type: none"> - str. Vlad Tepes - str. Decebal - str. D. Hirlescu - str. Dragos Voda - strazi ce pornesc din str. Nicoresti <ul style="list-style-type: none"> - str. Tecucel - str. Sperantei - str. Feroviari - str. E. Boureanu - Cartier Gara de Sud - Cartier zona industrială 	<p>60</p>

Evaluator ANEVAR
Ing. Irimia Vasile
nr. Legitimatie 9669

		4. - Tecuciul Nou - str. Bran, - str. C.Negri, - str. C. Conachi, - str. C.Hogas - str. Eminescu, - str.Focsa, - str.Al. cel Bun. - str. Vasile Lupu, - str.Sf. Voievozi, - str. Plugului, - str.Pl. Stoicescu, - str. Cpt. Darbun, - str. Petru Rares. - str.Valeni, - str. Viei, - str. Birladului. - str. Militari, - str. Linistii, - str. Gh. Petrascu de la gara la limita extrav.	40
		5. - cartier Satu Nou - cartier N. Balcescu - cartier Criviteni	20
		6.- cartier Cernicari	10
		Curti constructii	Alte categorii
2	BRAHASESTI	20	5
3	BUCIUMENI	14	4
4	CERTESTI	10	3
5	COROD	30	8
6	COSMESTI	30	8
7	CUDALBI	20	5
8	DRAGANESTI	20	5
9	GHIDIGENI	14	4
10	GOHOR	14	4
11	MATCA	30	8
12	MOVILENI	14	4
13	MUNTENI	24	6
14	NEGRILESTI	14	4
15	NICORESTI	20	5
16	POIANA	20	5
17	PRIPONESTI	10	3
18	TEPU	16	4
19	VALEA MARULUI	20	5

Evaluator ANEVAR
Ing. Irimia Vasile
nr. Legitimatie 9669 "