

**ANEXA 1 - Mun. VASLUI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE DECOMANDATE**

**- STRĂZI - ZONA A -**

**(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii/blocului					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1,978.00	0.99	1	1,958	0.98	1,919	0.94	1,841
	CI	1,780.00	0.99	1	1,762	0.98	1,727	0.94	1,656
	CII	1,575.00	0.99	1	1,559	0.98	1,528	0.94	1,466
Etaj curent	Cs	1,978.00	1	1	1,978	0.98	1,938	0.94	1,859
	CI	1,780.00	1	1	1,780	0.98	1,744	0.94	1,673
	CII	1,575.00	1	1	1,575	0.98	1,544	0.94	1,481
Ultimul etaj	Cs	1,978.00	0.92	1	1,820	0.98	1,783	0.94	1,711
	CI	1,780.00	0.92	1	1,638	0.98	1,605	0.94	1,539
	CII	1,575.00	0.92	1	1,449	0.98	1,420	0.94	1,362

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au \geq 70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii

**ANEXA 1 - Mun. VASLUI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE SEMIDECOMANDATE ȘI NEDECOMANDATE  
- STRĂZI - ZONA A -**

**(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1780	0.99	1	1,762	0.98	1,727	0.94	1,656.47
	CI	1650	0.99	1	1,634	0.98	1,601	0.94	1,535.49
	CII	1442	0.99	1	1,428	0.98	1,399	0.94	1,341.93
Etaj curent	Cs	1780	1	1	1,780	0.98	1,744	0.94	1,673.20
	CI	1602	1	1	1,602	0.98	1,570	0.94	1,505.88
	CII	1442	1	1	1,442	0.98	1,413	0.94	1,355.48
Ultimul etaj	Cs	1780	0.92	1	1,638	0.98	1,605	0.94	1,539.34
	CI	1602	0.92	1	1,474	0.98	1,444	0.94	1,385.41
	CII	1442	0.92	1	1,327	0.98	1,300	0.94	1,247.04

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii

**ANEXA 1 - Mun. VASLUI -VAPORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE DECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA B -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
	Cs	1830	0.99	1	1,812	0.98	1,775	0.94	1703
Parter	CI	1647	0.99	1	1,631	0.98	1,598	0.94	1533
	CII	1482	0.99	1	1,467	0.98	1,438	0.94	1379
	Cs	1830	1	1	1,830	0.98	1,793	0.94	1720
Etaj curent	CI	1647	1	1	1,647	0.98	1,614	0.94	1548
	CII	1482	1	1	1,482	0.98	1,452	0.94	1393
	Cs	1830	0.92	1	1,684	0.98	1,650	0.94	1583
Ultimul etaj	CI	1647	0.92	1	1,515	0.98	1,485	0.94	1424
	CII	1482	0.92	1	1,363	0.98	1,336	0.94	1282

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au \geq 70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii

**ANEXA 1 - Mun. VASLUI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE SEMIDECOMANDATE ȘI NEDECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA B -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1602	0.99	1	1,586	0.98	1,554	0.94	1491
	CI	1442	0.99	1	1,428	0.98	1,399	0.94	1342
	CII	1298	0.99	1	1,285	0.98	1,259	0.94	1208
Etaj curent	Cs	1602	1	1	1,602	0.98	1,570	0.94	1506
	CI	1442	1	1	1,442	0.98	1,413	0.94	1355
	CII	1298	1	1	1,298	0.98	1,272	0.94	1220
Ultimul etaj	Cs	1602	0.92	1	1,474	0.98	1,444	0.94	1385
	CI	1442	0.92	1	1,327	0.98	1,300	0.94	1247
	CII	1298	0.92	1	1,194	0.98	1,170	0.94	1123

**CCs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii

Data:  
07 12 2013

Expert evaluator:  
Ing. Cojocaru Costel





|







**ANEXA 1 - Mun. VASLUI  
VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE DECOMANDATE  
- ZONA C -**

**(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1600	0.99	1	1,584	0.98	1,552	0.94	1,489
	CI	1440	0.99	1	1,426	0.98	1,397	0.94	1,340
	CII	1296	0.99	1	1,283	0.98	1,257	0.94	1,206
Etaj curent	Cs	1600	1	1	1,600	0.98	1,568	0.94	1,504
	CI	1440	1	1	1,440	0.98	1,411	0.94	1,354
	CII	1296	1	1	1,296	0.98	1,270	0.94	1,218
Ultimul etaj	Cs	1600	0.92	1	1,472	0.98	1,443	0.94	1,384
	CI	1440	0.92	1	1,325	0.98	1,298	0.94	1,245
	CII	1296	0.92	1	1,192	0.98	1,168	0.94	1,121

**ANEXA 1 - Mun. VASLUI  
VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE NEDECOMANDATE ȘI SEMIDECOMANDATE  
- ZONA C -**

**(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1430	0.99	1	1,416	0.98	1,387	0.94	1,331
	CI	1287	0.99	1	1,274	0.98	1,249	0.94	1,198
	CII	1158	0.99	1	1,146	0.98	1,123	0.94	1,078
Etaj curent	Cs	1430	1	1	1,430	0.98	1,401	0.94	1,344
	CI	1287	1	1	1,287	0.98	1,261	0.94	1,210
	CII	1158	1	1	1,158	0.98	1,135	0.94	1,089
Ultimul etaj	Cs	1430	0.92	1	1,316	0.98	1,289	0.94	1,237
	CI	1287	0.92	1	1,184	0.98	1,160	0.94	1,113
	CII	1158	0.92	1	1,065	0.98	1,044	0.94	1,001

Data:  
07 12 2013

Evaluator autorizat:  
Ing. Cojocaru Cost



**ANEXA 1 - Mun. VASLUI  
VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE DECOMANDATE  
- ZONA D -**

**ZONA INDUSTRIALĂ (mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	CI	1210	0.99	1	1,198	0.98	1,174	0.94	1,126
	CII	1089	0.99	1	1,078	0.98	1,057	0.94	1,013
Etaj curent	CI	1210	1	1	1,210	0.98	1,186	0.94	1,137
	CII	1089	1	1	1,089	0.98	1,067	0.94	1,024
Ultimul etaj	CI	1210	0.92	1	1,113	0.98	1,091	0.94	1,046
	CII	1089	0.92	1	1,002	0.98	982	0.94	942

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu Au 45-60m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu Au 60-70m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au<25m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu Au<45m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu Au<60m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au<70m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logiii

**ANEXA 1 - Mun. VASLUI**  
**VALORI MEDII DE CIRCULATIE**  
**APARTAMENTE NEDECOMANDATE ȘI SEMIDECOMANDATE**  
**- ZONA D -**  
**ZONA INDUSTRIALĂ (mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	CI	1087	0.99	1	1,076	0.98	1,055	0.94	1,012
	CII	978	0.99	1	968	0.98	949	0.94	910
Etaj curent	CI	1087	1	1	1,087	0.98	1,065	0.94	1,022
	CII	978	1	1	978	0.98	958	0.94	919
Ultimul etaj	CI	1087	0.92	1	1,000	0.98	980	0.94	940
	CII	978	0.92	1	900	0.98	882	0.94	846

CI (Confort unu): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au 45-60m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au 60-70m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii

CII (Confort doi): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au<25m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au<45m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au<60m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au<70m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii

- ZONA -

**VALORI MEDII DE CIRCULATIE**  
**CAMERE in CAMINELE DE NEFAMILISTI - ZONA INDUSTRIALA , str. CASTANILOR**  
**, zona M. KOGALNICEANU, zona CAZARMEI ( Q-uri)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	C	850	0.99	1	842	0.98	825	0.94	791
Etaj curent	C	850	1	1	850	0.98	833	0.94	799
Ultimul etaj	C	850	0.92	1	782	0.98	766	0.94	735

(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)

Data:  
06 12 2013

Evaluator autorizat  
Ing. Cojocaru Costel





**ANEXA 2 - TABEL CU VALORI MEDII DE  
CIRCULAȚIE LA CONSTRUCȚII DE LOCUINTE  
INDIVIDUALE**

din Municipil VASLUI, Cartiere și Suburbii

LEI / mp Au  
(Arie utilă)

STRADA ÎN ZONA:	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER+1..4E	PERETI DIN BIRNE SCINDURA SAU LEMN P sau P+1E	PERETI DIN VALATUCI, PAIANTA SAU CHIRPICI
A	805	765	700	530
B	725	688	630	475
C	655	620	567	428
D	590	558	510	385

**TABEL CU VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE:  
ANEXE GOSPODĂREȘTI, GARAJE**

din Municipil VASLUI, Cartiere și Suburbii

LEI / mp Au  
(Arie utilă)

STRADA ÎN ZONA:	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER+1..4E	PERETI DIN BIRNE SCINDURA SAU LEMN P sau P+1E	PERETI DIN VALATUCI, PAIANTA SAU CHIRPICI
A	410	385	355	270
B	370	350	320	250
C	330	365	300	220
D	300	280	270	200



**SPATIILE COMERCIALE LA PARTER/MEZANIN DE BLOC DE LOCUINȚE SAU DIN COMPLEX COMERCIAL:**

1680 LEI/mp pentru zona A  
1515 LEI/mp pentru zona B  
1295 LEI/mp pentru zona C  
1100 LEI/mp pentru zona D

**SUBSOLURILE FUNCTIONALE ALE SPATIILOR COMERCIALE:**

560 LEI/mp pentru zona A  
530 LEI/mp pentru zona B  
455 LEI/mp pentru zona C  
385 LEI/mp pentru zona D

**HALE INDUSTRIALE/COMERCIALE - 700 LEI/mp pentru structuri din beton; 600 LEI/mp pentru structuri metalice**

**CONSTRUCTII AGRICOLE și ZOOTEHNICE - 450 LEI / mp**

**PENTRU TERENURILE INTRAVILANE CURTI CONSTRUCTII DIN MUN. VASLUI, VALOAREA DE CIRCULATIE MEDIE ESTE:**

290 LEI/mp pentru zona A  
190 LEI/mp pentru zona B  
90 LEI/mp pentru zona C  
25 LEI/mp pentru zona D

**PENTRU TERENURILE INTRAVILANE ARABILE/AGRICOLE DIN MUN. VASLUI, VALOAREA DE CIRCULATIE MEDIE ESTE:**

110 LEI/mp pentru zona A  
70 LEI/mp pentru zona B  
28 LEI/mp pentru zona C  
15 LEI/mp pentru zona D

**ANEXA 2 - TABELELE CU VALORILE MEDII DE CIRCULATIE A CONSTRUCTIILOR  
CU DESTINATIE REZIDENTIALA SI A TERENURILOR DIN INTRAVILANUL  
COMUNELOR ȘI SATELOR COMPONENTE, DIN CIRCUMSCRIPTIA  
JUDECATORIEI VASLUI**

CATEGORIA COMUNELOR	SAT RESEDINTA DE COMUNA		LEI / mp Au(Arie utilă)	
	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CARAMIDA,PIATR A SAU INLOCUITORI	CONSTRUCT II CU PERETI DIN CHIRPICI SAU BIRNE	TEREN INTRAVILAN CONSTRUCTII	TEREN INTRAVILAN ARABIL
	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp
CATEGORIA 1	575	460	12	4
CATEGORIA 2	520	415	10	3
CATEGORIA 3	465	375	7	2.75
CATEGORIA 4	420	335	5	2.7

CATEGORIA COMUNELOR	SAT COMPONENT AL COMUNEI		LEI / mp Au (Arie utilă)	
	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CARAMIDA,PIA TRA SAU INLOCUITORI	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CHIRPICI SAU BIRNE	TERN INTRAVILAN CONSTRUCTII	TERN INTRAVILAN ARABIL
	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp
CATEGORIA 1	500	400	11	3.5
CATEGORIA 2	450	360	9	3
CATEGORIA 3	400	320	6	2.5
CATEGORIA 4	360	290	4.5	2.25

**PENTRU TERENURILE EXTRAVILANE**, din interiorul municipiului Vaslui, terenuri aflate la limita cu intravilanul, Valoarea Medie de Circulație este 50% din valoarea terenului intravilan arabil din zona respectivă a mun. Vaslui, pe o adâncime de 50 m de la limita cu intravilanul, restul de suprafață ce depășește 50m adâncime va avea Valoarea de Circulație Medie a terenurilor agricole din extravilanul localităților, enumerate în Anexa 11.

- **PENTRU TERENURILE EXTRAVILANE** din interiorul comunei Munteni de Jos (satele Munteni de Jos și Băcăoani) aflate la limita cu intravilanul, situate la D.N.24, Valoarea Medie de Circulație este de 8 lei/mp, pe o adâncime de 50 m de la limita intravilanului, restul de suprafață ce depășește 50m adâncime va avea Valoarea Medie de Circulație a terenurilor agricole din extravilanul localităților, enumerate in Anexa 11.

**PENTRU TERENURILE INTRAVILANE DIN COMUNA MUNTENI DE JOS - satele : Muntenii de Jos si Bacaoani aflate la D.N. Valoarea Medie de Circulatie este estimata la 19 LEI/mp PENTRU CURTI CONSTRUCTII si 9 LEI/mp PENTRU AGRICOLE**

**Pentru celelalte sate componente si pentru terenurile intravilane din satele Muntenii de Jos si Bacaoani altele decit cele situate la D.N. 24, Valoarea Medie de Circulatie este cea pentru comunele de Categoria I.**

**Pentru terenurile extravilane din interiorul comunei Muntenii de Jos (satele Muntenii de Jos și Băcăoani) aflate la limita cu intravilanul, situate la D.N., Valoarea Medie de Circulație este de 8 lei/mp, pe o adâncime de 50 m de la limita intravilanului, restul de suprafață ce depășește 50m adâncime va avea Valoarea Medie de Circulație a terenurilor agricole din extravilanul localităților, enumerate la Anexa 11.**

**- PENTRU CELELALTE SUPRAFEȚE DE TEREN EXTRAVILANE, aflate la limita cu intravilanul, din interiorul comunelor și satelor componente de comune, arondate Judecătoriei Vaslui (arabile, livezi, vii, pășuni, etc.), Valoarea Medie de Circulație este 50% din valoarea terenului intravilan arabil al comunei/satului din categoria respectivă, pe o adâncime de 50 m, restul de suprafețe ce depășește 50m adâncime, vor avea Valoarea Medie de Circulație a terenurilor agricole (arabile, livezi, vii, pășuni, etc.) din extravilanul localităților, enumerate în Anexa 11.**

**- PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE - 245 LEI/mp pentru structură din beton și caramida; 150 LEI/mp pentru structura metalică și lemn; 80 LEI/mp pentru pereți din chirpici și vâlătuci.**

**PENTRU SUBSOLURILE FUNCȚIONALE ALE SPAȚIILOR COMERCIALE - 55 LEI/mp**

**PENTRU HALE INDUSTRIALE - 267 LEI/mp pentru structuri din beton; 250 LEI/mp pentru structuri metalice**

**PENTRU GRAJDURILE DE LA FOSTELE C.A.P.-uri - 240 LEI / mp**

**PENTRU HALELE DE LA FOSTELE S.M.A. - uri - 250 LEI / mp**

**PENTRU FOSTELE SEDII C.A.P. - 268 LEI/mp**

**PENTRU APARTAMENTE ÎN BLOCURILE DE LOCUINTE DIN MEDIUL RURAL - 325 LEI/mp**

**PENTRU CONSTRUCTIILE DIN LOCALITĂȚILE MUNTENII DE JOS și BĂCĂOANI, VALOAREA MEDIE DE CIRCULATIE ESTE CEA DIN TABELUL CU VALORILE MEDII DE CIRCULAȚIE A LOCUINTELOR INDIVIDUALE, ANEXELOR, DIN MUNICIPIUL VASLUI ZONA D.**

**PENTRU CELELALTE SATE COMPONENTE ale Comunei MUNTENII DE JOS, Valoarea Medie de Circulatie este cea aplicata pentru satele componente ale comunelor de Categoria I.**

**CATEGORIA 1 : Muntenii de Sus, Valeni, Stefan cel Mare**

**CATEGORIA 2 :Laza, Puscasi, Costesti, Deleni, Lipovat, Solesti, Balteni, Vulturesti, Voinesti, Todiresti, Codaesti**

**CATEGORIA 3 : Tanacu, Pungesti, Ivanesti, Poienesti, Zapodeni, Albesti, Girceni, Miclesti, Osesti, Rebricea, Dumesti, Bacesti**

**CATEGORIA 4 : Bogdana, Dragomiresti, Danesti, Delesti, Tacuta, Rafaila, Feresti, Cozmesti**

**ANEXA 3 - Mun. BIRLAD - VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE DECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA A -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1830	0.99	1	1,812	0.98	1,775	0.94	1,703
	CI	1647	0.99	1	1,631	0.98	1,598	0.94	1,533
	CII	1482	0.99	1	1,467	0.98	1,438	0.94	1,379
Etaj curent	Cs	1830	1	1	1,830	0.98	1,793	0.94	1,720
	CI	1647	1	1	1,647	0.98	1,614	0.94	1,548
	CII	1482	1	1	1,482	0.98	1,452	0.94	1,393
Ultimul etaj	Cs	1830	0.92	1	1,684	0.98	1,650	0.94	1,583
	CI	1647	0.92	1	1,515	0.98	1,485	0.94	1,424
	CII	1482	0.92	1	1,363	0.98	1,125	0.94	1,282

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere de comandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere de comandate cu  $Au \geq 70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere de comandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere de comandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere de comandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere de comandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii

**ANEXA 3 - Mun. BIRLAD -VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE NEDECOMANDATE ȘI SEMIDECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA A -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1645	0.99	1	1,629	0.98	1,596	0.94	1,531
	CI	1481	0.99	1	1,466	0.98	1,437	0.94	1,378
	CII	1332	0.99	1	1,319	0.98	1,292	0.94	1,240
Etaj curent	Cs	1645	1	1	1,645	0.98	1,612	0.94	1,546
	CI	1481	1	1	1,481	0.98	1,451	0.94	1,392
	CII	1332	1	1	1,332	0.98	1,305	0.94	1,252
Ultimul etaj	Cs	1645	0.92	1	1,513	0.98	1,483	0.94	1,423
	CI	1481	0.92	1	1,363	0.98	1,335	0.94	1,281
	CII	1332	0.92	1	1,225	0.98	1,201	0.94	1,152

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandatecu  $Au \geq 70m^2$ ,excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandatecu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii

Data: 06 12 2013

Evaluator autorizat  
ing. Cojocaru Costel









**ANEXA 3 - Mun. BIRLAD - VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE DECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA B -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1700	0.99	1	1,683	0.98	1,649	0.94	1,582
	CI	1532	0.99	1	1,517	0.98	1,486	0.94	1,426
	CII	1378	0.99	1	1,364	0.98	1,337	0.94	1,282
Etaj curent	Cs	1700	1	1	1,700	0.98	1,666	0.94	1,598
	CI	1532	1	1	1,532	0.98	1,501	0.94	1,440
	CII	1378	1	1	1,378	0.98	1,350	0.94	1,295
Ultimul etaj	Cs	1700	0.92	1	1,564	0.98	1,533	0.94	1,470
	CI	1532	0.92	1	1,409	0.98	1,381	0.94	1,325
	CII	1378	0.92	1	1,268	0.98	1,242	0.94	1,192

**CCs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au \geq 70m^2$ ,excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii

**ANEXA 3 - Mun. BIRLAD - VALORI MEDII DE CIRCULATIE APARTAMENTE  
NEDECOMANDATE ȘI SEMIDECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA B -**

**(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1530	0.99	1	1,515	0.98	1,484	0.94	1,424
	CI	1379	0.99	1	1,365	0.98	1,338	0.94	1,283
	CII	1241	0.99	1	1,229	0.98	1,204	0.94	1,155
Etaj curent	Cs	1530	1	1	1,530	0.98	1,499	0.94	1,438
	CI	1379	1	1	1,379	0.98	1,351	0.94	1,296
	CII	1241	1	1	1,241	0.98	1,216	0.94	1,167
Ultimul etaj	Cs	1530	0.92	1	1,408	0.98	1,379	0.94	1,323
	CI	1379	0.92	1	1,269	0.98	1,243	0.94	1,193
	CII	1241	0.92	1	1,142	0.98	1,119	0.94	1,073

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 70m^2$ ,excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii



**ANEXA 3 - Mun. BIRLAD - VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE DECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA C - (mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1500	0.99	1	1,485	0.98	1,455	0.94	1,396
	CI	1350	0.99	1	1,337	0.98	1,310	0.94	1,256
	CII	1215	0.99	1	1,203	0.98	1,179	0.94	1,131
Etaj curent	Cs	1500	1	1	1,500	0.98	1,470	0.94	1,410
	CI	1350	1	1	1,350	0.98	1,323	0.94	1,269
	CII	1215	1	1	1,215	0.98	1,191	0.94	1,142
Ultimul etaj	Cs	1500	0.92	1	1,380	0.98	1,352	0.94	1,297
	CI	1350	0.92	1	1,242	0.98	1,217	0.94	1,167
	CII	1215	0.92	1	1,118	0.98	1,095	0.94	1,051

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au \geq 70m^2$ ,excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii

**ANEXA 3 - Mun. BIRLAD -VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE SEMIDECOMANDATE ȘI NEDECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA C - (mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1360	0.99	1	1,346	0.98	1,319	0.94	1,266
	CI	1225	0.99	1	1,213	0.98	1,188	0.94	1,140
	CII	1102	0.99	1	1,091	0.98	1,069	0.94	1,026
Etaj curent	Cs	1360	1	1	1,360	0.98	1,333	0.94	1,278
	CI	1225	1	1	1,225	0.98	1,201	0.94	1,152
	CII	1102	1	1	1,102	0.98	1,080	0.94	1,036
Ultimul etaj	Cs	1360	0.92	1	1,251	0.98	1,226	0.94	1,176
	CI	1225	0.92	1	1,127	0.98	1,104	0.94	1,059
	CII	1102	0.92	1	1,014	0.98	994	0.94	953

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 70m^2$ ,excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii

Data:07 12 2013

Evaluator evaluator  
ing. Cojocaru Costel









**ANEXA 3 - Mun. BIRLAD - VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE DECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA D -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P +....+10E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	CI	1200	0.99	1	1,188	0.98	1,164	0.94	1,117
	CII	1080	0.99	1	1,069	0.98	1,048	0.94	1,005
Etaj curent	CI	1200	1	1	1,200	0.98	1,176	0.94	1,128
	CII	1080	1	1	1,080	0.98	1,058	0.94	1,015
Ultimul etaj	CI	1200	0.92	1	1,104	0.98	1,082	0.94	1,038
	CII	1080	0.92	1	994	0.98	974	0.94	934

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu Au 45-60m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu Au 60-70m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au<25m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu Au<45m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu Au<60m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au<70m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii

**ANEXA 3 - Mun. BIRLAD -VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE SEMIDECOMANDATE ȘI NEDECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA D -**

**(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	CI	1087	0.99	1	1,076	0.98	1,055	0.94	1,012
	CII	988	0.99	1	978	0.98	959	0.94	919
Etaj curent	CI	1087	1	1	1,087	0.98	1,065	0.94	1,022
	CII	988	1	1	988	0.98	968	0.94	929
Ultimul etaj	CI	1087	0.92	1	1,000	0.98	980	0.94	940
	CII	988	0.92	1	909	0.98	891	0.94	854

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au 45-60m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au 60-70m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au<25m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au<45m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au<60m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au<70m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii

Data: 07 12 2013

Evaluator autorizat  
ing. Cojocaru Costel







**ANEXA 3 - Mun. BIRLAD VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
- ZONA D**

**CAMERE in Caminele de nefamilisti Zonele: ZONA INDUSTRIALA RULMENȚI,  
Complex Scolar str. Mihai Eminescu**

Etajul la care se afla situata camera	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	C	1000	0.99	1	990	0.98	970	0.94	931
Etaj curent	C	1100	1	1	1,100	0.98	1,078	0.94	1,034
Ultimul etaj	C	983	0.92	1	904	0.98	886	0.94	850
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)									

**ANEXA 3 - Mun. BIRLAD VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
- ZONA D -**

**CAMERE IN CAMINE DE NEFAMILISTI - VASILE PIRVAN, ZONA PARC**

Etajul la care se afla situata camera	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	C	798	0.99	1	790	0.98	774	0.94	743
Etaj curent	C	798	1	1	798	0.98	782	0.94	750
Ultimul etaj	C	798	0.92	1	734	0.98	719	0.94	690
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)									

Data: 07 12 2013

Evaluator autorizat  
ing. Cojocaru Costel





**ANEXA 4 - TABEL CU VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE LA CONSTRUCTII DE  
LOCUINTE INDIVIDUALE  
din Municipil BIRLAD, Cartiere și Suburbii**

STRADA ÎN ZONA:	LEI / mp Au (Arie utilă)			
	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER+1..4E	PERETI DIN BIRNE SCINDURA SAU LEMN P sau P+1E	PERETI DIN VALATUCI, PAIANTA SAU CHIRPICI
A	829	788	721	555
B	746	709	650	500
C	672	638	585	450
D	604	575	526	405

**TABEL CU VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE LA  
ANEXE GOSPODĂREȘTI, GARAJE  
din Municipil BIRLAD, Cartiere și Suburbii**

STRADA ÎN ZONA:	LEI / mp Au (Arie utilă)			
	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER+1..4E	PERETI DIN BIRNE SCINDURA SAU LEMN P sau P+1E	PERETI DIN VALATUCI, PAIANTA SAU CHIRPICI
A	322	275	273	198
B	273	248	228	188
C	248	223	208	168
D	188	168	168	148

**SPATIILE COMERCIALE LA PARTER/MEZANIN DE BLOC DE LOCUINȚE SAU DIN  
COMPLEX COMERCIAL:**

1595 LEI/mp pentru zona A  
1435 LEI/mp pentru zona B  
1250 LEI/mp pentru zona C  
1000 LEI/mp pentru zona D

**PENTRU SUBSOLURILE FUNCTIONALE ALE SPATIILOR COMERCIALE:**

525 LEI/mp pentru zona A  
470 LEI/mp pentru zona B  
415 LEI/mp pentru zona C  
330 LEI/mp pentru zona D

**HALE INDUSTRIALE - 700 LEI/mp pentru structuri din beton; 600 LEI/mp pentru structuri metalice**

**CONSTRUCTII AGRICOLE și ZOOTEHNICE - 450 LEI / mp**

**PENTRU TERENURILE INTRAVILANE CURTI CONSTRUCTII DIN MUN. BIRLAD,  
VALOAREA MEDIE DE CIRCULATIE ESTE :**

**290 LEI/mp pentru zona A**

**200 LEI/mp pentru zona B**

**90 LEI/mp pentru zona C**

**30 LEI/mp pentru zona D**

**PENTRU TERENURILE INTRAVILANE ARABILE/AGRICOLE DIN MUN. BIRLAD,  
VALOAREA MEDIE DE CIRCULATIE ESTE:**

**125 LEI/mp pentru zona A**

**88 LEI/mp pentru zona B**

**35 LEI/mp pentru zona C**

**15 LEI/mp pentru zona D**

**ANEXA 4 - TABELELE CU VALORILE MEDII DE CIRCULATIE A  
CONSTRUCTIILOR SI A TERENURILOR DIN INTRAVILANUL  
COMUNELOR ȘI SATELOR COMPONENTE DIN CIRCUMSCRIPTIA  
JUDECATORIEI BIRLAD**

<b>SAT RESEDINTA DE COMUNA</b>				<b>LEI / mp Au(Arie utilă)</b>
<b>CATEGORIA COMUNELOR</b>	<b>CONSTRUCTII CU PERETI DIN CARAMIDA,PI ATRA SAU INLOCUITORI</b>	<b>CONSTRUCT II CU PERETI DIN CHIRPICI SAU BIRNE</b>	<b>TERN INTRAVILAN CONSTRUCTII</b>	<b>TERN INTRAVILAN ARABIL</b>
	<b>LEI/mp</b>	<b>LEI/mp</b>	<b>LEI/mp</b>	<b>LEI/mp</b>
<b>CATEGORIA 1</b>	<b>575</b>	<b>460</b>	<b>12</b>	<b>4</b>
<b>CATEGORIA 2</b>	<b>520</b>	<b>415</b>	<b>10</b>	<b>3</b>
<b>CATEGORIA 3</b>	<b>465</b>	<b>375</b>	<b>7</b>	<b>2.75</b>
<b>CATEGORIA 4</b>	<b>420</b>	<b>335</b>	<b>5</b>	<b>2.7</b>
<b>CATEGORIA 5</b>	<b>400</b>	<b>315</b>	<b>4</b>	<b>1.75</b>

<b>SAT COMPONENT AL COMUNEI</b>				<b>LEI / mp Au(Arie utilă)</b>
<b>CATEGORIA COMUNELOR</b>	<b>CONSTRUCTII CU PERETI DIN CARAMIDA,PI ATRA SAU INLOCUITORI</b>	<b>CONSTRUCT II CU PERETI DIN CHIRPICI SAU BIRNE</b>	<b>TERN INTRAVILAN CONSTRUCTII</b>	<b>TERN INTRAVILAN ARABIL</b>
	<b>LEI/mp</b>	<b>LEI/mp</b>	<b>LEI/mp</b>	<b>LEI/mp</b>
<b>CATEGORIA 1</b>	<b>500</b>	<b>400</b>	<b>11</b>	<b>3.5</b>
<b>CATEGORIA 2</b>	<b>450</b>	<b>360</b>	<b>9</b>	<b>3</b>
<b>CATEGORIA 3</b>	<b>400</b>	<b>320</b>	<b>6</b>	<b>2.5</b>
<b>CATEGORIA 4</b>	<b>360</b>	<b>290</b>	<b>4.5</b>	<b>2.25</b>
<b>CATEGORIA 5</b>	<b>350</b>	<b>270</b>	<b>3.5</b>	<b>1.75</b>

**PENTRU TERENURILE EXTRAVILANE, din interiorul municipiului Bîrlad precum și din comunele și satele componente de comune,(arabile, livezi, vii, pășuni, etc.), din Circumscripția Judecătorei Bîrlad, terenuri aflate la limita cu intravilanul, Valoarea Medie de Circulație este 50% din valoarea terenului intravilan arabil din zona respectivă a mun. Bîrlad ori a comunei/satului din categoria respectivă, pe o adîncime de 50 m de la limita cu intravilanul, restul de suprafeță ce depășește 50m adîncime, vor avea Valoarea de Circulație Medie a terenurilor agricole din extravilanul localităților, enumerate în Anexa 11.**

**PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE - 245 LEI/mp pentru structură din beton și caramida; 150 LEI/mp pentru structura metalica; 80 LEI/mp pentru pereți din chirpici și vălătuci.**

**PENTRU SUBSOLURILE FUNCȚIONALE ALE SPAȚIILOR COMERCIALE - 255 LEI/mp**

**PENTRU HALE INDUSTRIALE - 267 LEI/mp pentru structuri din beton;  
50 LEI/mp pentru structuri metalice**

**PENTRU GRAJDURILE DE LA FOSTELE C.A.P.-uri - 240 LEI / mp**

**PENTRU HALELE DE LA FOSTELE S.M.A. - uri - 250 LEI / mp**

**PENTRU FOSTELE SEDII C.A.P. - 275 LEI/mp**

**PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURILE DE LOCUINTE DIN MEDIUL RURAL - 325 LEI/mp**

**CATEGORIA 1 : ZORLENI , TUTOVA**

**CATEGORIA 2 : IVESTI, GRIVIȚA, PERIENI, BANCA, PUIEȘTI**

**CATEGORIA 3 : BĂCANI, CIOCANI, VIIȘOARA, DODEȘTI, POCHIDIA**

**CATEGORIA 4 : IANA , POGANA , COROIEȘTI , VUTCANI, ROȘIEȘTI**

**CATEGORIA 5 : VOINEȘTI , GHERGHEȘTI , BOGDANEȘTI , AL. VLAHUTA ,  
VINDEREI , BOGDANITA, FRUNTISENI, IBANEȘTI, POGONEȘTI**

**ANEXA 5 - Mun. HUSI -  
VALORI MEDII DE CIRCULATIE APARTAMENTE DECOMANDATE  
- ZONA STRADALA - A -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1830	0.99	1	1,812	0.98	1,775	0.94	1,418
	CI	1647	0.99	1	1,631	0.98	1,598	0.94	1,533
	CII	1482	0.99	1	1,467	0.98	1,438	0.94	1,069
Etaj curent	Cs	1830	1	1	1,830	0.98	1,793	0.94	1,720
	CI	1647	1	1	1,647	0.98	1,614	0.94	1,548
	CII	1482	1	1	1,482	0.98	1,452	0.94	1,393
Ultimul etaj	Cs	1830	0.92	1	1,684	0.98	1,650	0.94	1,583
	CI	1647	0.92	1	1,515	0.98	1,485	0.94	1,424
	CII	1482	0.92	1	1,363	0.98	1,336	0.94	1,282

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au \geq 70m^2$ ,excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii

**ANEXA 5 - Mun. HUSI -  
VALORI MEDII DE CIRCULATIE APARTAMENTE SEMIDECOMANDATE ȘI  
NEDECOMANDATE  
- ZONA STRADALA - A -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de înaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. înaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. înaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. înaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1645	0.99	1	1,629	0.98	1,596	0.94	1,531
	CI	1481	0.99	1	1,466	0.98	1,437	0.94	1,069
	CII	1332	0.99	1	1,319	0.98	1,003	0.94	962
Etaj curent	Cs	1645	1	1	1,645	0.98	1,612	0.94	1,546
	CI	1481	1	1	1,481	0.98	1,451	0.94	1,392
	CII	1332	1	1	1,332	0.98	1,305	0.94	1,252
Ultimul etaj	Cs	1645	0.92	1	1,513	0.98	1,234	0.94	1,423
	CI	1481	0.92	1	1,363	0.98	1,335	0.94	1,281
	CII	1332	0.92	1	1,225	0.98	1,201	0.94	1,152

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 70m^2$ ,excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii

**ANEXA 5 - Mun. HUSI -  
VALORI MEDII DE CIRCULATIE APARTAMENTE DECOMANDATE  
- ZONA STRADALA - B -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...9 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1700	0.99	1	1,683	0.98	1,649	0.94	1,582
	CI	1532	0.99	1	1,517	0.98	1,095	0.94	1,426
	CII	1378	0.99	1	1,364	0.98	1,337	0.94	1,282
Etaj curent	Cs	1700	1	1	1,700	0.98	1,666	0.94	1,598
	CI	1532	1	1	1,532	0.98	1,501	0.94	1,440
	CII	1378	1	1	1,378	0.98	1,350	0.94	1,295
Ultimul etaj	Cs	1700	0.92	1	1,564	0.98	1,533	0.94	1,470
	CI	1532	0.92	1	1,409	0.98	1,381	0.94	976
	CII	1378	0.92	1	1,268	0.98	1,242	0.94	1,192

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au \geq 70m^2$ ,excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii

**ANEXA 5 - Mun. HUSI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE SEMIDECOMANDATE ȘI NEDECOMANDATE  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)  
- ZONA STRADALA - B -**

**Zona strazilor M. Kogalniceanu si Stefan cel Mare**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...9 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1530	0.99	1	1,515	0.98	1,484	0.94	1,424
	CI	1379	0.99	1	1,365	0.98	983	0.94	1,283
	CII	1241	0.99	1	1,229	0.98	1,204	0.94	1,155
Etaj curent	Cs	1530	1	1	1,530	0.98	1,499	0.94	1,438
	CI	1379	1	1	1,379	0.98	1,351	0.94	1,296
	CII	1241	1	1	1,241	0.98	1,216	0.94	1,167
Ultimul etaj	Cs	1530	0.92	1	1,408	0.98	1,379	0.94	1,323
	CI	1379	0.92	1	1,269	0.98	1,243	0.94	1,193
	CII	1241	0.92	1	1,142	0.98	809	0.94	776

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 70m^2$ ,excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii











**ANEXA 5 - Mun. HUSI - APARTAMENTE DECOMANDATE  
- ZONA STRADALA - C -**

**(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1500	0.99	1	1,485	0.98	1,455	0.94	1,396
	CI	1350	0.99	1	1,337	0.98	1,310	0.94	1,256
	CII	1215	0.99	1	1,203	0.98	707	0.94	678
Etaj curent	Cs	1500	1	1	1,500	0.98	1,470	0.94	1,410
	CI	1350	1	1	1,350	0.98	1,323	0.94	1,269
	CII	1215	1	1	1,215	0.98	1,191	0.94	1,142
Ultimul etaj	Cs	1500	0.92	1	1,380	0.98	1,352	0.94	949
	CI	1350	0.92	1	1,242	0.98	1,217	0.94	1,167
	CII	1215	0.92	1	1,118	0.98	657	0.94	1,051

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au \geq 70m^2$ ,excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au 50-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au < 50m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii

**ANEXA 5 - Mun. HUSI - APARTAMENTE NEDECOMANDATE ȘI  
SEMIDECOMANDATE  
- ZONA STRADALA - C -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1360	0.99	1	1,346	0.98	958	0.94	1,266
	CI	1225	0.99	1	1,213	0.98	799	0.94	1,140
	CII	1102	0.99	1	1,091	0.98	1,069	0.94	1,026
Etaj curent	Cs	1360	1	1	1,360	0.98	1,333	0.94	1,278
	CI	1225	1	1	1,225	0.98	1,201	0.94	1,152
	CII	1102	1	1	1,102	0.98	1,080	0.94	1,036
Ultimul etaj	Cs	1360	0.92	1	1,251	0.98	1,226	0.94	1,176
	CI	1225	0.92	1	1,127	0.98	1,104	0.94	1,059
	CII	1102	0.92	1	1,014	0.98	994	0.94	953

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 70m^2$ ,excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au 50-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 50m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii

**ANEXA 5 - Mun. HUȘI - CAMERE IN CĂMINE DE NEFAMILIȘTI  
- ZONA STRADALA - A,B,C,D -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situata camera	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...9 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	C	1000	0.99	1	990	0.98	970	0.94	931
Etaj curent	C	1100	1	1	1,100	0.98	1,078	0.94	1,034
Ultimul etaj	C	983	0.92	1	904	0.98	886	0.94	850

Data: 07 12 2013

Evaluator autorizat:  
Ing Cojocaru Costel







**ANEXA 6 - TABEL CU VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE LA CONSTRUCȚII  
DE LOCUINȚE INDIVIDUALE**

din Municipiul HUSI , Cartiere și Suburbii

LEI / mp Au  
(Arie utilă)

STRAD A ÎN ZONA:	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITOR I PARTER	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER+1..4 E	PERETI DIN BIRNE SCINDURA SAU LEMN P sau P+1E	PERETI DIN VALATUCI, PAIANTA SAU CHIRPICI
A	829	788	721	555
B	746	709	650	500
C	672	638	585	450
D	604	575	526	405

**TABEL CU VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE: ANEXE GOSPODAREȘTI,  
GARAJE, din Municipiul HUSI, Cartiere și Suburbii**

LEI / mp Au  
(Arie utilă)

STRAD A ÎN ZONA:	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITOR I PARTER	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER+1..4 E	PERETI DIN BIRNE SCINDURA SAU LEMN P sau P+1E	PERETI DIN VALATUCI, PAIANTA SAU CHIRPICI
A	322	275	273	198
B	273	248	228	188
C	248	223	208	168
D	188	168	168	148

**SPATIILE COMERCIALE SITUATE LA PARTER/MEZANIN DE BLOC DE  
LOCUIȚE SAU DIN COMPLEX COMERCIAL:**

1595 LEI/mp pentru zona A

1435 LEI/mp pentru zona B

1250 LEI/mp pentru zona C

1000 LEI/mp pentru zona D

**PENTRU SUBSOLURILE FUNCTIONALE ALE SPATIILOR COMERCIALE:**

525 LEI/mp pentru zona A

470 LEI/mp pentru zona B

415 LEI/mp pentru zona C

330 LEI/mp pentru zona D

**HALE INDUSTRIALE/COMERCIALE – 700 LEI/mp pentru structuri din beton; 600 LEI/mp pentru structuri metalice**

**CONSTRUCTII AGRICOLE și ZOOTEHNICE - 450 LEI / mp**

**PENTRU TERENURILE INTRAVILANE CURTI CONSTRUCTII DIN MUN. HUSI, VALOAREA MEDIE DE CIRCULATIE ESTE :**

**225 LEI/mp pentru zona A**

**180 LEI/mp pentru zona B**

**90 LEI/mp pentru zona C**

**30 LEI/mp pentru zona D**

**PENTRU TERENURILE INTRAVILANE ARABILE/AGRICOLE DIN MUN. HUSI, VALOAREA MEDIE DE CIRCULATIE ESTE:**

**100 LEI/mp pentru zona A**

**90 LEI/mp pentru zona B**

**40 LEI/mp pentru zona C**

**20 LEI/mp pentru zona D**

**20 LEI/mp pentru terenuri cu vie**

**ANEXA 6 - TABELELE CU VALOAREA DE CIRCULAȚIE MEDIE A  
CONSTRUCTIILOR SI A TERENURILOR DIN INTRAVILANUL  
COMUNELOR ȘI SATELOR COMPONENTE DIN CIRCUMSCRIPTIA  
JUDECATORIEI HUSI**

CATEGORIA COMUNELOR	SAT RESEDINTA DE COMUNA				LEI / mp Au (Arie utilă)
	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CARAMIDA,PIAT RA SAU INLOCUITORI	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CHIRPICI SAU BIRNE	TERN INTRAVILAN CONSTRUCTII	TERN INTRAVILAN ARABIL, LIVADA SI VIE	LEI/mp
	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp	
CATEGORIA 1	575	460	12	4	
CATEGORIA 2	520	415	10	3	
CATEGORIA 3	465	375	7	2.75	
CATEGORIA 4	420	335	5	2.7	

**SAT COMPONENT DE  
COMUNA**

**LEI / mp Au  
(Arie utilă)**

<b>CATEGORIA COMUNELOR</b>	<b>CONSTRUCTII CU PERETI DIN CARAMIDA,PIATR A SAU INLOCUITORI</b>	<b>CONSTRUCTII CU PERETI DIN CHIRPICI SAU BIRNE</b>	<b>TERN INTRAVILAN CONSTRUCTII</b>	<b>TERN INTRAVILAN ARABIL, LIVADA SI VIE</b>
	<b>LEI/mp</b>	<b>LEI/mp</b>	<b>LEI/mp</b>	<b>LEI/mp</b>
<b>CATEGORIA 1</b>	<b>500</b>	<b>400</b>	<b>11</b>	<b>3.5</b>
<b>CATEGORIA 2</b>	<b>450</b>	<b>360</b>	<b>9</b>	<b>3</b>
<b>CATEGORIA 3</b>	<b>400</b>	<b>320</b>	<b>6</b>	<b>2.5</b>
<b>CATEGORIA 4</b>	<b>360</b>	<b>290</b>	<b>4.5</b>	<b>2.25</b>

**PENTRU TERENURILE EXTRAVILANE**, din interiorul municipiului Huși precum și din comunele și satele componente de comune, (arabile, livezi, vii, pășuni, etc.), din Circumscripția Judecătorei Huși, terenuri aflate la limita cu intravilanul, Valoarea Medie de Circulație este 50% din valoarea terenului intravilan arabil din zona respectivă a mun. Huși ori a comunei/satului din categoria respectivă, pe o adâncime de 50 m de la limita cu intravilanul, restul de suprafață ce depășește 50m adâncime, vor avea Valoarea de Circulație Medie a terenurilor agricole din extravilanul localităților, enumerate în Anexa 11.

**PENTRU SPAȚIILE COMERCIALE** - 245 LEI/mp pentru structură din beton și caramida; 150 LEI/mp pentru structura metalica; 80 LEI/mp pentru pereți din chirpici și vălătuci.

**PENTRU SUBSOLURILE FUNCȚIONALE ALE SPAȚIILOR COMERCIALE** - 250 LEI/mp

**PENTRU HALE INDUSTRIALE** - 270 LEI/mp pentru structuri din beton; 560 LEI/mp pentru structuri metalice

**PENTRU GRAJDURILE DE LA FOSTELE C.A.P.-uri** - 280 LEI / mp

**PENTRU HALELE DE LA FOSTELE S.M.A. - uri** - 280 LEI / mp

**PENTRU FOSTELE SEDII C.A.P.** - 300 LEI/mp

**PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURILE DE LOCUINTE DIN MEDIUL RURAL** - 325 LEI/mp

**CATEGORIA 1** : Lunca Bancului , Stanilesti , Vetrisoaia ,Berezeni

**CATEGORIA 2** : Drinceni , Hoceni , Padureni , Oltenesti , Cretesti

**CATEGORIA 3** : Tatarani , Botesti , Duda Epureni,Epureni

**CATEGORIA 4** : Dimitrie Cantemir , Bunesti Averesti , Arsura



**ANEXA 7 - Oras NEGRESTI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE DECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA A -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1100	0.99	1	1,089	0.98	1,067		
	CI	900	0.99	1	891	0.98	873		
	CII	750	0.99	1	743	0.98	728		
Etaj curent	Cs	1100	1	1	1,100	0.98	1,078		
	CI	900	1	1	900	0.98	882		
	CII	750	1	1	750	0.98	735		
Ultimul etaj	Cs	1100	0.92	1	1,012	0.98	992		
	CI	900	0.92	1	828	0.98	811		
	CII	750	0.92	1	690	0.98	676		

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au \geq 70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au 50-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au < 50m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii

**ANEXA 7 - Oras NEGREȘTI - VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE  
APARTAMENTE SEMIDECOMANDATE ȘI NEDECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA A -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	1000	0.99	1	990	0.98	970		
	CI	855	0.99	1	846	0.98	830		
	CII	690	0.99	1	683	0.98	669		
Etaj curent	Cs	1000	1	1	1,000	0.98	980		
	CI	855	1	1	855	0.98	838		
	CII	690	1	1	690	0.98	676		
Ultimul etaj	Cs	1000	0.92	1	920	0.98	902		
	CI	855	0.92	1	787	0.98	771		
	CII	690	0.92	1	635	0.98	622		

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii

**ANEXA 7 - Oras NEGRESTI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE DECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA B -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -		
Parter	Cs	1070	0.99	1	1,059	0.98	1,038		
	CI	885	0.99	1	876	0.98	859		
	CII	735	0.99	1	728	0.98	713		
Etaj curent	Cs	1070	1	1	1,070	0.98	1,049		
	CI	885	1	1	885	0.98	867		
	CII	735	1	1	735	0.98	720		
Ultimul etaj	Cs	1070	0.92	1	984	0.98	965		
	CI	885	0.92	1	814	0.98	798		
	CII	735	0.92	1	676	0.98	663		

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au \geq 70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii



**ANEXA 7 - Oras NEGRESTI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE SEMIDECOMANDATE ȘI NEDECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA B -**

**(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	Cs	975	0.99	1	965	0.98	946	0.94	907
	CI	870	0.99	1	861	0.98	844	0.94	810
	CII	770	0.99	1	762	0.98	747	0.94	717
Etaj curent	Cs	975	1	1	975	0.98	956	0.94	917
	CI	870	1	1	870	0.98	853	0.94	818
	CII	770	1	1	770	0.98	755	0.94	724
Ultimul etaj	Cs	975	0.92	1	897	0.98	879	0.94	843
	CI	870	0.92	1	800	0.98	784	0.94	752
	CII	770	0.92	1	708	0.98	694	0.94	666

**Cs (Confort sporit):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au < 70m^2$ , excl. balcoane,logii

Data: 07 12 2013

Evaluator autorizat  
Ing. Cojocaru Costel









**ANEXA 10 - Oras NEGREȘTI - VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE  
 APARTAMENTE DECOMANDATE  
 STRĂZI - ZONA C -  
 (mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	CI	600	0.99	1	594	0.98	582		
	CII	500	0.99	1	495	0.98	485		
Etaj curent	CI	600	1	1	600	0.98	588		
	CII	500	1	1	500	0.98	490		
Ultimul etaj	CI	600	0.92	1	552	0.98	648		
	CII	500	0.92	1	460	0.98	451		

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu Au 45-60m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu Au 60-70m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au<25m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu Au<45m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu Au<60m<sup>2</sup>,excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au<70m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii

**ANEXA 10 - Oras NEGREȘTI - VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE  
APARTAMENTE SEMIDECOMANDATE ȘI NEDECOMANDATE  
STRĂZI - ZONA C -**

**(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	CI	500	0.99	1	495	0.98	485		
	CII	400	0.99	1	396	0.98	388		
Etaj curent	CI	500	1	1	500	0.98	490		
	CII	400	1	1	400	0.98	392		
Ultimul etaj	CI	500	0.92	1	460	0.98	451		
	CII	400	0.92	1	368	0.98	361		

**Cs (Confort sport):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au \geq 30m^2$ , excl. balcoane, logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 60m^2$ ; excl. balcoane, logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au \geq 70m^2$ , excl. balcoane, logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au \geq 80m^2$ , excl. balcoane, logii

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au 25-30m^2$ , excl. balcoane, logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au 45-60m^2$ , excl. balcoane, logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au 60-70m^2$ , excl. balcoane, logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu  $Au 70-80m^2$ , excl. balcoane, logii

**CII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu  $Au < 25m^2$ , excl. balcoane, logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 45m^2$ , excl. balcoane, logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu  $Au < 60m^2$ , excl. balcoane, logii

**ANEXA 10 - Oras Negrești - VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE  
CAMERE IN CĂMINE DE NEFAMILIȘTI  
STRĂZI - TOATE ZONELE - (mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situata camera	Tip de camera	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	C	400	0.99	1	396	0.98	388		
Etaj curent	C	400	1	1	400	0.98	392		
Ultimul etaj	C	400	0.92	1	368	0.98	764		28









**ANEXA 8 - TABEL CU VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE LA CONSTRUCȚII DE  
LOCUINTE INDIVIDUALE**

**din Orașul NEGREȘTI și Localitățile componente**

LEI / mp Au(Arie utilă)

<b>STRADA ÎN ZONA:</b>	<b>PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER</b>	<b>PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER+1..4E</b>	<b>PERETI DIN BIRNE SCINDURA SAU LEMN P sau P+1E</b>	<b>PERETI DIN VALATUCI, PAIANTA SAU CHIRPICI</b>
<b>A</b>	<b>672</b>	<b>638</b>	<b>585</b>	<b>400</b>
<b>B</b>	<b>604</b>	<b>575</b>	<b>526</b>	<b>390</b>
<b>C</b>	<b>545</b>	<b>520</b>	<b>490</b>	<b>300</b>
<b>D</b>	<b>525</b>	<b>495</b>	<b>480</b>	<b>300</b>

**TABEL CU VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE: ANEXE GOSPODAREȘTI, GARAJE,  
din Orașul NEGREȘTI și Localitățile componente**

LEI / mp Au(Arie utilă)

<b>STRADA ÎN ZONA:</b>	<b>PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER</b>	<b>PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER+1..4E</b>	<b>PERETI DIN BIRNE SCINDURA SAU LEMN P sau P+1E</b>	<b>PERETI DIN VALATUCI, PAIANTA SAU CHIRPICI</b>
<b>A</b>	<b>350</b>	<b>320</b>	<b>300</b>	<b>200</b>
<b>B</b>	<b>310</b>	<b>290</b>	<b>265</b>	<b>180</b>
<b>C</b>	<b>275</b>	<b>260</b>	<b>250</b>	<b>150</b>
<b>D</b>	<b>260</b>	<b>250</b>	<b>240</b>	<b>150</b>

**PENTRU SPATIILE COMERCIALE, VALORILE MEDII DE CIRCULATIE SUNT:**

**1095 LEI/mp pentru zona A**

**810 LEI/mp pentru zona B**

**590 LEI/mp pentru zona C**

**440 LEI/mp pentru zona D**

**PENTRU SUBSOLURILE FUNCTIONALE ALE SPATIILOR COMERCIALE,  
VALORILE MEDII DE CIRCULATIE SUNT:**

**440 LEI/mp pentru zona A**

**320 LEI/mp pentru zona B**

**245 LEI/mp pentru zona C**

**195 LEI/mp pentru zona D**

**HALE INDUSTRIALE - 350 LEI/mp pentru structuri din beton; 300 LEI/mp pentru structuri metalice**

**CONSTRUCTII AGRICOLE și ZOOTEHNICE - 250 LEI / mp**

**PENTRU TERENURILE INTRAVILANE CURTI CONTRUCTII DIN Orașul NEGREȘTI, VALORILE MEDII DE CIRCULAȚIE SUNT:**

**100 LEI/mp pentru zona A**

**53 LEI/mp pentru zona B**

**12 LEI/mp pentru zona C**

**4.5 LEI/mp pentru zona D**

**PENTRU TERENURILE INTRAVILANE ARABILE DIN Orașul NEGREȘTI, VALORILE MEDII DE CIRCULAȚIE SUNT:**

**50 LEI/mp pentru zona A.**

**28 LEI/mp ptr. zona B**

**5.5 LEI pentru zona C**

**2.0 LEI pentru zona D**

**PENTRU TERENURILE INTRAVILANE CURTI CONTRUCTII din Satele componente ale Orașului NEGREȘTI se va aplica Valoarea Media de Circulație pentru Zona D**

**PENTRU TERENURILE INTRAVILANE ARABILE din Satele componente ale Orașului NEGREȘTI se va aplica Valoarea Media de Circulație pentru terenuri intrav. arabile din Zona D.**

**PENTRU TERENURILE EXTRAVILANE, din interiorul orașului Negrești, ale localităților componente orașului Negrești,(arabile, livezi, vii, pășuni, etc.), terenuri aflate la limita cu intravilanul, Valoarea Medie de Circulație este 50% din valoarea terenului intravilan arabil din zona orașului Negrești ori a localității componente (Zona D), pe o adâncime de 50 m de la limita cu intravilanul, restul de suprafață ce depășește 50m adâncime va avea Valoarea de Circulație Medie a terenurilor agricole din extravilanul localităților, enumerate în Anexa 11.**

**Data:  
07 12 2013**

**Semnatura:  
Ing. Cojocaru Costel**

**ANEXA 9 - Oras MURGENI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE DECOMANDATE  
- ZONA A -  
(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -		
Parter	CI	673	0.99	1	666	0.98	653		
	CII	558	0.99	1	552	0.98	541		
Etaj curent	CI	673	1	1	673	0.98	660		
	CII	558	1	1	558	0.98	547		
Ultimul etaj	CI	673	0.92	1	619	0.98	607		
	CII	558	0.92	1	513	0.98	503		

**CI (Confort unu):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu Au 45-60m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu Au 60-70m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii

**CCII (Confort doi):** Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au<25m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 2 camere decomandate cu Au<45m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 3 camere decomandate cu Au<60m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au<70m<sup>2</sup>, excl. balcoane,logii

**ANEXA 9 - Oras MURGENI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
APARTAMENTE NEDECOMANDATE SI SEMIDECOMANDATE**

**- ZONA A -**

**(mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situat apartamentul	Tip de apartament	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -
Parter	CI	608	0.99	1	602	0.98	590		
	CII	508	0.99	1	503	0.98	493		
Etaj curent	CI	608	1	1	608	0.98	596		
	CII	508	1	1	508	0.98	498		
Ultimul etaj	CI	608	0.92	1	559	0.98	548		
	CII	508	0.92	1	467	0.98	458		

CI (Confort unu): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au 25-30m<sup>2</sup>, excl. balcoane, logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au 45-60m<sup>2</sup>, excl. balcoane, logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au 60-70m<sup>2</sup>, excl. balcoane, logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au 70-80m<sup>2</sup>, excl. balcoane, logii

CII (Confort doi): Apartamente cu 1 cameră și Garsoniere cu Au < 25m<sup>2</sup>, excl. balcoane, logii  
 Apartamente cu 2 camere semi/nedecomandate cu Au < 45m<sup>2</sup>, excl. balcoane, logii  
 Apartamente cu 3 camere semi/nedecomandate cu Au < 60m<sup>2</sup>, excl. balcoane, logii  
 Apartamente cu 4 camere și mai multe cu Au < 70m<sup>2</sup>, excl. balcoane, logii

**ANEXA 9 - Oras MURGENI - VALORI MEDII DE CIRCULATIE  
CAMERE DIN CĂMINE DE NEFAMILIȘTI**

**- ZONELE A,B,C,D (mp/ Aria utilă sau Suprafața utilă)**

Etajul la care se afla situata camera	Tip de camera	Valoare pe 1mp - LEI -	Coeficient mediu de corectie de amplasament al apartamentului	Regim de inaltime al cladirii					
				P + 3 E		P + 4 E		P + 5...10 E	
				Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -	Coef. Reg. inaltime	Valoare pe 1 mp - LEI -		
Parter	C	400	0.99	1	396	0.98	388		
Etaj curent	C	400	1	1	400	0.98	392		
Ultimul etaj	C	400	0.92	1	368	0.98	361		

Data: 07 12 2013

Evaluator autorizat: Ing. Cojocaru Costel









**ANEXA 10 - TABEL CU VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE LA CONSTRUCȚII DE  
LOCUINTE INDIVIDUALE  
din Orașul MURGENI și Localitățile componente**

STRADA ÎN ZONA:	LEI / mp Au (Arie utilă)			
	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER+1..4E	PERETI DIN BIRNE SCINDURA SAU LEMN P sau P+1E	PERETI DIN VALATUCI, PAIANTA SAU CHIRPICI PARTER
A	672	638	585	400
B	604	575	526	390

**TABEL CU VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE: ANEXE GOSPODAREȘTI, GARAJE, din  
Orașul MURGENI și Localitățile componente**

STRADA ÎN ZONA:	LEI / mp Au (Arie utilă)			
	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER	PERETI DIN CARAMIDA PIATRA SAU INLOCUITORI PARTER+1..4E	PERETI DIN BIRNE SCINDURA SAU LEMN P sau P+1E	PERETI DIN VALATUCI, PAIANTA SAU CHIRPICI PARTER
A	350	320	300	200
B	310	290	265	180

**VALORI MEDII DE CIRCULATIE SPATIILE COMERCIALE, VALOAREA MEDIE DE CIRCULATIE ESTE:**

915 LEI/mp pentru zona A

810 LEI/mp pentru zona B

**VALORI MEDII DE CIRCULATIE SUBSOLURILE FUNCTIONALE ALE SPATIILOR COMERCIALE, VALOAREA MEDIE DE CIRCULATIE ESTE:**

398 LEI/mp pentru zona A

223 LEI/mp pentru zona B

**HALE INDUSTRIALE - 350 LEI/mp pentru structuri din beton; 300 LEI/mp pentru structuri metalice**

**CONSTRUCTII AGRICOLE și ZOOTEHNICE - 250 LEI / mp**

**PENTRU TERENURILE INTRAVILANE CURTI CONSTRUCTII DIN Oraşul MURGENI, VALORILE MEDII DE CIRCULATIE SUNT:**

**10 LEI/mp pentru zona A**

**5 LEI/mp pentru zona B**

**PENTRU TERENURILE INTRAVILANE ARABILE DIN Oraşul MURGENI, VALOAREA MEDIE DE CIRCULAŢIE ESTE:**

**5 LEI/mp pentru zona A.**

**2.5 LEI/mp ptr. zona B**

**ANEXA 10 - TABELELE CU VALORILE MEDII DE CIRCULATIE ALE  
CONSTRUCTIILOR SI ALE TERENURILOR DIN INTRAVILANUL  
COMUNELOR ŞI SATELE COMPONENTE DIN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI  
MURGENI**

CATEGORIA COMUNELOR	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CARAMIDA,PIATRA SAU INLOCUITORI	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CHIRPICI SAU BIRNE	TERN INTRAVILAN CONSTRUCTII	TERN INTRAVILAN ARABIL
	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp
CATEGORIA	420	335	5	2.7

**SAT COMPONENT DE COMUNA**

**LEI / mp Au(Arie utilă)**

CATEGORIA COMUNELOR	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CARAMIDA,PIATRA SAU INLOCUITORI	CONSTRUCTII CU PERETI DIN CHIRPICI SAU BIRNE	TERN INTRAVILAN CONSTRUCTII	TERN INTRAVILAN ARABIL
	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp	LEI/mp
CATEGORIA	360	290	4.5	2.25

**PENTRU TERENURILE EXTRAVILANE, din interiorul localităţii Murgeni, interiorul satelor componente ale loc. Murgeni precum şi din comunele şi satele componente de comune,(arabile, livezi, vii, păşuni, etc.), din Circumscripţia Judecătoriai Murgeni, terenuri aflate la limita cu intravilanul, Valoarea Medie de Circulaţie este 50% din valoarea terenului intravilan arabil din zona respectivă a loc. Murgeni ori a comunei/satului din categoria respectivă, pe o adâncime de 50 m de la limita cu intravilanul, restul de suprafaţă ce depăşeşte 50m adâncime va avea Valoarea de Circulaţie Medie a terenurilor agricole din extravilanul localităţilor, enumerate în Anexa 11.**

**CATEGORIA :Toate satele componenta Oraş Murgeni şi Comunele şi satele din jurisdicia  
Judecatoriei Murgeni:  
Vinderei, Măluşteni, Epureni, Blagesti, Falciu, Şuletea, Găgeşti**

Data:  
07 12 2013

Evaluator autorizat  
Ing. Cojocaru Costel

**ANEXA 11:  
VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE  
TERENURI AGRICOLE, TERENURI ALTE UTILIZĂRI,  
EXTRAVILANUL LOCALITAȚILOR DIN  
JUDEȚUL VASLUI**

- LEI / mp -

Categoria de folosință	LEI/M <sup>2</sup>
-Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn), cu Suprafata: Mai mare sau egala cu 10 Ha	0,90
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu Suprafata cuprinsa intre 5 Ha si 10 Ha (exclusiv)	0,55
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu Suprafata cuprinsa intre 1-5 Ha (exclusiv)	0,4
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu cu Suprafata mai mica de 1 Ha	0,25
Vie viță nobilă pe rod, ( Vn )	1.5
Vie viță hibridă pe rod ( Vh )	0.75
Livadă pe rod ( Ld )	1.5
Pădure codru ( Pd )	1
Neproductiv/Accidentat/Mlaștini – Tufăriș ( Np/Acc/Ml - Tf )	0,20

**Pentru LUCIU DE APE inclusiv terenul de sub luciu de ape, din județul Vaslui – Valoarea medie de Circulație = 2,5 LEI/mp. Valoarea nu contine TVA**

**Pentru LUCIU DE APE la care se transmite dreptul de proprietate numai pentru luciu de ape, nu și pentru terenul de sub luciu de ape, din județul Vaslui – Valoarea medie de Circulație = 0,35 LEI/mp. Valoarea nu contine TVA**

**Data:  
06 12 2013**

**Evaluator autorizat:  
Ing. Cojocaru Costel**

**ANEXA 11:  
VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE  
TERENURI AGRICOLE, TERENURI ALTE UTILIZĂRI,  
EXTRAVILANUL LOCALITAȚILOR DIN  
JUDEȚUL VASLUI**

- LEI / mp -

Categoria de folosință	LEI/M <sup>2</sup>
-Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn), cu Suprafata: Mai mare sau egala cu 10 Ha	0,90
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu Suprafata cuprinsa intre 5 Ha si 10 Ha (exclusiv)	0,55
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu Suprafata cuprinsa intre 1-5 Ha (exclusiv)	0,4
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu cu Suprafata mai mica de 1 Ha	0,25
Vie viță nobilă pe rod, ( Vn )	1.5
Vie viță hibridă pe rod ( Vh )	0.75
Livadă pe rod ( Ld )	1.5
Pădure codru ( Pd )	1
Neproductiv/Accidentat/Mlaștini – Tufăriș ( Np/Acc/Ml - Tf )	0,20

**Pentru LUCIU DE APE inclusiv terenul de sub luciu de ape, din județul Vaslui – Valoarea medie de Circulație = 2,5 LEI/mp. Valoarea nu contine TVA**

**Pentru LUCIU DE APE la care se transmite dreptul de proprietate numai pentru luciu de ape, nu și pentru terenul de sub luciu de ape, din județul Vaslui – Valoarea medie de Circulație = 0,35 LEI/mp. Valoarea nu contine TVA**

**Data:  
06 12 2013**

**Evaluator autorizat:  
Ing. Cojocaru Costel**



**ANEXA 11:  
VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE  
TERENURI AGRICOLE, TERENURI ALTE UTILIZĂRI,  
EXTRAVILANUL LOCALITAȚILOR DIN  
JUDEȚUL VASLUI**

- LEI / mp -

Categoria de folosință	LEI/M <sup>2</sup>
-Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn), cu Suprafata: Mai mare sau egala cu 10 Ha	0,90
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu Suprafata cuprinsa intre 5 Ha si 10 Ha (exclusiv)	0,55
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu Suprafata cuprinsa intre 1-5 Ha (exclusiv)	0,4
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu cu Suprafata mai mica de 1 Ha	0,25
Vie viță nobilă pe rod, ( Vn )	1.5
Vie viță hibridă pe rod ( Vh )	0.75
Livadă pe rod ( Ld )	1.5
Pădure codru ( Pd )	1
Neproductiv/Accidentat/Mlaștini – Tufăriș ( Np/Acc/Ml - Tf )	0,20

**Pentru LUCIU DE APE inclusiv terenul de sub luciu de ape, din județul Vaslui – Valoarea medie de Circulație = 2,5 LEI/mp. Valoarea nu contine TVA**

**Pentru LUCIU DE APE la care se transmite dreptul de proprietate numai pentru luciu de ape, nu și pentru terenul de sub luciu de ape, din județul Vaslui – Valoarea medie de Circulație = 0,35 LEI/mp. Valoarea nu contine TVA**

**Data:  
06 12 2013**

**Evaluator autorizat:  
Ing. Cojocaru Costel**

**ANEXA 11:  
VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE  
TERENURI AGRICOLE, TERENURI ALTE UTILIZĂRI,  
EXTRAVILANUL LOCALITAȚILOR DIN  
JUDEȚUL VASLUI**

- LEI / mp -

Categoria de folosință	LEI/M <sup>2</sup>
-Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn), cu Suprafata: Mai mare sau egala cu 10 Ha	0,90
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu Suprafata cuprinsa intre 5 Ha si 10 Ha (exclusiv)	0,55
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu Suprafata cuprinsa intre 1-5 Ha (exclusiv)	0,4
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu cu Suprafata mai mica de 1 Ha	0,25
Vie viță nobilă pe rod, ( Vn )	1.5
Vie viță hibridă pe rod ( Vh )	0.75
Livadă pe rod ( Ld )	1.5
Pădure codru ( Pd )	1
Neproductiv/Accidentat/Mlaștini – Tufăriș ( Np/Acc/Ml - Tf )	0,20

**Pentru LUCIU DE APE inclusiv terenul de sub luciu de ape, din județul Vaslui – Valoarea medie de Circulație = 2,5 LEI/mp. Valoarea nu contine TVA**

**Pentru LUCIU DE APE la care se transmite dreptul de proprietate numai pentru luciu de ape, nu și pentru terenul de sub luciu de ape, din județul Vaslui – Valoarea medie de Circulație = 0,35 LEI/mp. Valoarea nu contine TVA**

**Data:  
06 12 2013**

**Evaluator autorizat:  
Ing. Cojocaru Costel**

**ANEXA 11:  
VALORI MEDII DE CIRCULAȚIE  
TERENURI AGRICOLE, TERENURI ALTE UTILIZĂRI,  
EXTRAVILANUL LOCALITAȚILOR DIN  
JUDEȚUL VASLUI**

- LEI / mp -

Categoria de folosință	LEI/M <sup>2</sup>
-Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn), cu Suprafata: Mai mare sau egala cu 10 Ha	0,90
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu Suprafata cuprinsa intre 5 Ha si 10 Ha (exclusiv)	0,55
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu Suprafata cuprinsa intre 1-5 Ha (exclusiv)	0,4
- Arabil (A), Pasune (Ps), Făneată (Fn) cu cu Suprafata mai mica de 1 Ha	0,25
Vie viță nobilă pe rod, ( Vn )	1.5
Vie viță hibridă pe rod ( Vh )	0.75
Livadă pe rod ( Ld )	1.5
Pădure codru ( Pd )	1
Neproductiv/Accidentat/Mlaștini – Tufăriș ( Np/Acc/Ml - Tf )	0,20

**Pentru LUCIU DE APE inclusiv terenul de sub luciu de ape, din județul Vaslui – Valoarea medie de Circulație = 2,5 LEI/mp. Valoarea nu contine TVA**

**Pentru LUCIU DE APE la care se transmite dreptul de proprietate numai pentru luciu de ape, nu și pentru terenul de sub luciu de ape, din județul Vaslui – Valoarea medie de Circulație = 0,35 LEI/mp. Valoarea nu contine TVA**

**Data:  
06 12 2013**

**Evaluator autorizat:  
Ing. Cojocaru Costel**

---

**TABEL CU STRĂZILE DIN ORAȘUL MURGENI, jud. VASLUI**

---

<b>Nr. crt</b>	<b>DENUMIRE STRADĂ</b>	<b>Zo na</b>	<b>OBSERVAȚII</b>
1	STRADA EMIL JUVARĂ	B	De la intersecția cu Str Filaturii pana la PECO
2	STRADA EMIL JUVARĂ	A	De la intersecția cu Str Filaturii pana la intersecția cu Str. Stadion și Str Ing. Vasile Dumitriu
3	STRADA EMIL JUVARĂ	B	De la intersecția cu Str. Stadion și Str Ing. Vasile Dumitriu pana la iesire spre Galați
4	STRADA ENERGIEI	B	Toată
5	STRADA ALECU STURZA	B	Toată
6	STRADA ȘTEFAN CEL MARE	B	Toată
7	STRADA ELAN	B	Toată
8	STRADA FILATURII	B	Toată
9	STRADA ACAD. NICOLAE PROFIR	A	Toată
10	STRADA STADION	A	Toată
11	STRADA DIMITRIE CANTEMIR	A	Toată
12	STRADA ING. VASILE DUMITRIU	A	Toată
13	STRADA DR. PANAIT ȘÎRBU	B	Toată
14	STRADA EUGEN MITROFAN	A	Toată
15	STRADA ALEEA FERVIARILOR	A	Toată
16	STRADA ALEEA CIULINILOR	B	Toată
17	STRADA LAZĂR DONCA	B	Toată
18	STRADA COM. GENUȚĂ	B	Toată
19	STRADA PROF. ION RĂIANU	A	Toată
20	STRADA COMAN GENUȚĂ	A	Toată
21	STRADA MIHAI EMINESCU	A	Toată
22	STRADA AUREL NEGARĂ	B	Toată
23	STRADA ANTON PETRU	B	Toată
24	STRADA VIILOR	B	Toată
25	STRADA ALEEA FĂCLIILOR	B	Toată

# R A P O R T D E E V A L U A R E

## =PROPRIETĂȚI IMOBILIARE=

Nr. 4351/06 12 2013

### **PROPRIETATĂȚILE:**

- Apartamente în blocuri de locuințe și vile, în mediul urban și rural
- Locuințe tip Case de Locuit și Anexe din mediul urban și rural
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- Construcții agricole din mediul urban și rural
- Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- Luciu de apă

**Adresa proprietatilor: Unitatea Administrativ Teritorială  
– Județul Vaslui -**

### **Destinatar:**

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI – SEDIUL SECUNDAR  
VASLUI**

**Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași, Str. Maior Popescu Eremia,  
Nr. 13; Cod Fiscal: 8872463**

**Executant:** Evaluator autorizat: ing. Cojocaru Costel  
Membru Asociația Nationala a Evaluatorilor Autorizați din Romania -  
ANEVAR.

Legitimația nr. 11592/2013  
Telefon: 0757080747; 0744/421771  
E mail: expert\_cojocaru@yahoo.com

=Decembrie 2013=



## CUPRINS

•	Pagină de gardă-----	pag1
•	Cuprins-----	2
•	Cap.I. INRTODUCERE-----	3
•	I.1. Scrisoare de transmitere-----	3
•	I.2. Certificarea evaluatorului. Semnatura-----	4
•	Cap. II. PREMISELE EVALUĂRII-----	5
•	II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative-----	5
•	II.1.1. Ipoteze speciale-----	5
•	II.1.2. Condiții limitative-----	5
•	II.2.. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii-----	6
•	II.2.1. Obiectul evaluarii-----	6
•	II.2.2. Scopul evaluarii-----	6
•	II.2.3. Utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii-----	6
•	II.3. Dreptul de proprietate evaluat-----	7
•	II.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate-----	7
•	II.5. Clientul si destinatarul-----	7
•	II.6. Data estimarii valorii-----	7
•	II.7. Moneda raportului-----	7
•	II.8. Inspectia proprietatii-----	8
•	II.9. Sursa de informatii utilizare-----	8
•	Cap. III. PREZENTAREA DATELOR-----	9
•	III.1. Identificarea proprietatilor. Descrierea juridica-----	9
•	III.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate-----	9
•	Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR-----	11
•	IV.1. CMBU a terenului considerat ca fiind neocupat-----	11
•	IV.2. CMBU a proprietatii construite-----	11
•	IV.3. Valoarea terenului-----	12
•	IV.4. Abordarea prin Comparația de Piață-----	13
•	IV.6. Abordarea prin costuri-----	14
•	IV.7. Prelucrarea Datelor – TABELE DE CALCUL-----	18
•	ANEXA 3-APARTAMENTE BLOCURI HUSI-----	23-31
•	ANEXA 4- LOCUINTE INDIVIDUALE,ANEXE, TERENURI DIN MUN HUSI+LOCALITATI JUDECATORIA HUSI-----	32-35
•	ANEXA 11 - TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE, LUCIU DE APE, JUDETUL VASLUI 2012-----	36-37
•	ZONARE STRAZI HUSI-----	38-45

## Cap.I. INTRODUCERE

### I.1. – Scrisoare de transmitere

Către: CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI – SEDIUL SECUNDAR VASLUI  
Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași,  
Str. Maior Popescu Eremia, Nr. 13; Cod Fiscal: 8872463

Stimați domni  
Stimate doamne,

Referitor la evaluarea proprietăților imobiliare:

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

află pe raza U.A.T.-Județului Vaslui, având ca scop estimarea Valorilor Medii de Circulație Actuală, pentru corelarea acestui tip de valoare estimată pentru proprietățile imobiliare din categoriile de mai sus, cu indicele de inflație, cu descreșterea/creșterea pieții imobiliare specifice imobilelor de mai sus, pentru prevenirea unor tranzacții imobiliare subiective/ireale, pentru evitarea raportării unor tranzacții cu prețuri neconforme cu piața imobiliară specifică proprietății imobiliare supuse tranzacționării/taxării.

Acest tip de valoare reprezintă o deviere de la Standardele de Evaluare actuale (Standarde Internaționale de Evaluare – Ediția 2011), nefiind definită de nici un standard, fiind solicitată de client, și care este o premisă de evaluare dar nici aceasta nu este definită.

Am stabilit împreună, la cererea clientului, tipul de valoare adecvat, denumită în continuare Valoarea Medie de Circulație Actuală, estimată în urma aplicării metodelor de evaluare prezentate și folosite în raport, în condițiile caracteristice ale pieței imobiliare specifice zonei U.A.T. Județul Vaslui, ghid îndrumător fiind Standardele Internaționale de Evaluare și Bazele Evaluării editate de IROVAL – Cercetări în Evaluare, Institut de Cercetare al Asociației Naționale a Evaluatoșilor Autorizați din România - ANEVAR.

Cu respect, Evaluator autorizat-Ing. Cojocaru Costel

## I.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.
- *Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes pentru proprietățile supuse prezentului proces de evaluare.*
- Comisionul de evaluare nu este conditionat de nici un aspect al raportului (ex. valoarea raportată).
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională.
- Evaluatorul nu a efectuat inspecția tuturor proprietăților tranzacționate ori ofertate pe piața imobiliară de profil, informații accesate din surse pe care evaluatorul le consideră de încredere dar nu dă garanții de acuratețe, tranzacții/oferte pe baza cărora s-a calculat tendința centrală (indicile statistic), respectiv MEDIA populației statistice (tranzacții pe piață iar ofertele de pe piață au fost ajustate cu un coeficient subunitar, funcție de fiecare categorie de proprietăți imobiliare supuse analizei, coeficienți argumentați pentru fiecare categorie de proprietăți în anexele la prezentul raport de estimare a valorii medii de circulație.
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietăților imobiliare supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți imobiliare identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a proprietăților imobiliare evaluate la data efectuării evaluării.
- Principial, raportul de evaluare respectă Standardele, Recomandările și Notele Corpului Experților Tehnici din România și ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR., precum și materialul bibliografic de specialitate.
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Evaluator autorizat:

Ing. Cojocaru Costel

Semnătura:

## **Cap.II. PREMISELE EVALUĂRII**

### **II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative**

#### **II.1.1 Ipoteze speciale**

- Nu îmi asum responsabilitatea pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau considerente juridice legate de dreptul de proprietate.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.
- Presupun că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietăților imobiliare supuse prezentului proces de evaluare care ar face ca acestea să valoreze mai mult sau mai puțin și nu îmi asum nici o răspundere pentru astfel de condiții ori pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietățile imobiliare supuse prezentului proces de evaluare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare, cu excepția situațiilor când, în raport, nu au fost identificate, descrise și considerate ca nonconformități.
- Nu îmi asum responsabilitatea pentru existența vreunui contaminant și nu mă angajez pentru o cercetare științifică pentru a fi descoperit.
- Nu am făcut o expertiză tehnică a tuturor construcțiilor supuse procesului de evaluare și nici nu le-am inspectat pe toate, iar la cele ce au fost inspectate nu am inspectat acele părți care sunt inaccesibile, acestea fiind considerate în stare bună/satisfăcătoare.

#### **II.1.2. Condiții limitative**

- Orice alocare a valorii totale estimată în acest raport, între diferitele părți componente ale proprietăților imobiliare evaluate în prezentul, se realizează în funcție de prevederile din raport.
- Valorile separate nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalabile.
- Evaluatorul, prin specificul muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanța în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost facute inițial angajamente în această privință.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport, se bazează pe condițiile curente de piață, pe evoluția pieții imobiliare specifice fiecărei categorii de imobile de mai sus, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile.

Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

## **Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării**

### **II.2.1. Obiectul evaluării**

**Proprietățile imobiliare** supuse procesului de estimare a valorii medii de circulație se denumesc:

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

### **II.2.2. Scopul evaluării**

**Estimarea Valorii Medii de Circulație Actuală, pentru corelarea valorii medii de circulație a proprietăților imobiliare din categoriile de mai sus cu indicele de inflație, cu descreșterea/creșterea pieții imobiliare specifice imobilelor de mai sus, pentru prevenirea unor tranzacții imobiliare subiective/ireale, pentru evitarea raportării unor tranzacții cu prețuri neconforme cu piața imobiliară specifică proprietății imobiliare supuse tranzacționării/taxării.**

Tipul de valoare solicitat de client, mai sus denumit, este unul neconform cu definiția tipurilor de valori conținute de standardele actuale de evaluare [Standarde Internaționale de Evaluare (S.I.E.) Ediția 2011].

De aceea, am stabilit de comun acord, după o prezentare și definire a *Valorii de piață*, că acest tip de valoare este adecvată dorinței și scopului dorit de parti, *Valoarea Medie de Circulație Actuală a proprietăților imobiliare fiind o premisă de evaluare nonstandard, astfel fiind considerată în continuare.*

### **II.2.3. Utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării**

Din Cererea de evaluare solicitarea evaluatorului, rezultă că prezenta evaluare, finalizată cu raportul de evaluare, este utilizată exclusiv pentru a afla *Valoarea Medie de Circulație Actuală*, în scopul și în premiza de mai sus.

Orice altă utilizare în afara celei de mai sus, exonerează evaluatorul de orice responsabilitate.

### **II.3. Drepturile de proprietate evaluate**

Se presupune că proprietățile imobiliare supuse prezentului proces de evaluare se conformează tuturor reglementărilor legale ale dreptului de proprietate definite de Codul Civil, cu restricțiile și reglementările de utilizare în vigoare, cu excepția situațiilor când, în raport, nu au fost identificate, descrise și considerate ca nonconformități.

### **II.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate**

Tipul valorii estimate este, la cererea beneficiarului, Valoarea de Circulație Medie.

Baza de evaluare este *valoarea de piață* și care, conform Standardului Internațional de Evaluare Ediția 2011 (International Value Standard), are următoarea definiție:

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

*Fiind vorba de active imobiliare ce s-au tranzacționat ori s-au oferit în anul 2013, pe baza informațiilor despre tranzacții care au fost conforme cu termenii din definiția valorii de piață, cu studiul statistic privitor la evoluția prețurilor de tranzacționare ale imobilelor de mai sus în cursul aceluiași an, Valoarea Medie de Circulație Actuală a proprietăților imobiliare de natura celor mai sus enumerate, o vom folosi în raport, ca tip de valoare neinclusă de standardele actuale de evaluare dar care are ca bază justificativă tipul de valoare definit de S.I.E. Ediția 2011-Cadru General (Sfera Misiunii de Evaluare, Premizele Evaluării, Raportarea Evaluării) anume Valoarea de Piață mai sus definită.*

### **II.5. Clientul Proprietarul și Destinatarul**

În condițiile specifice prezentului proces de evaluare, proprietarul este:

- Destinatarul:

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI**

**Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași, Str. Maior Popescu Eremia, Nr. 13; Cod**

**Fiscal: 8872463**

### **II.6. Data estimării valorii**

Data de mai sus coincide cu data evaluării și este: sfârșit de luna noiembrie – început de luna decembrie a anului 2013.

## **II.7. Moneda raportului** LEU

## **II.8. Inspecția proprietății**

Am inspectat a parte din proprietățile imobiliare de natura celor de mai sus, proprietăți tranzacționate în cursul anului 2013, tranzacții folosite ca bază pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, pe zone și microzone, prin metoda Cost de Înlocuire Net, Metoda Comparăției de Piață și Metoda Capitalizării Venitului Net generat de proprietatea imobiliară.

## **II.9. Sursele de informații utilizate**

- De la Destinatar, informații despre tranzacții recente cu proprietăți imobiliare din categoria celor enunțate mai sus. Informațiile sunt în responsabilitatea destinatarului și nu-mi asum responsabilitatea cu privire la acuratețea lor.
- Standarde Internaționale de Evaluare Ediția 2011 Valoarea de Piață,
- IROVAL – Cercetari in Evaluare – Bazele Evaluarii Ed. 2005
- Studii si Publicatii de evaluare, ex. „Evaluarea Rapida a Constructiilor, Autori Ing. Nicolae Georgescu; Doina Stoian Ed. MATRIX ROM 1995”
- Informații de la agenția Imobiliară Impact Vaslui
- site-uri imobiliare (tocmai.ro, mercador.ro, imobiliare.ro, altele)
- Oferte de vânzare ponderate cu până la 10% rezultând un pret ipotetic de tranzacționare

## **II.10. Clauze de nepublicare**

- Acest raport, în totalitate sau pe referințe, nu poate fi publicat fără acceptul scris al evaluatorului, cu privire la contextul acestei publicări.
- Acest raport este confidențial pentru destinatar și clienții destinatarului și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu accept nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

### Cap.III. PREZENTAREA DATELOR

#### III.1. Identificarea proprietăților

- Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural
- Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- Construcții agricole din mediul urban și rural
- Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- Luciu de ape,

Locația proprietăților imobiliare: Unitatea Administrativ Teritoriala a Județului Vaslui

#### III. 2. Analiza pieței imobiliare (Studiu de vandabilitate)

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un bun sau serviciu.

Analiza pieței constituie baza pentru *cea mai buna utilizare* a proprietatii.

Pentru aceasta:

1. **Definim piața imobiliară** ca fiind un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

În contextul definiției am examinat următorii factori:

1.a. *Tipul proprietăților*

Terenuri libere intravilane și extravilane, arabile/alte destinații

Apartamente în blocuri/vile de locuințe din mediul urban și rural, la fel construcții cu destinație rezidențială, anexe rezidențiale, sp comerciale/de birouri/de servicii, hale industriale și de producție, clădiri agricole, luciu de ape,

1.b. *Caracteristicile proprietății:*

1.b.1. Grad de ocupare a proprietăților – integral/parțial/neocupate.

1.b.2. Baza de clienți – orice persoană fizică sau juridică cu drept de reprezentare în tranzacționare ori raportare a tranzacțiilor proprietăților imobiliare pe teritoriul Județului Vaslui.

1.b.3 Calitatea construcțiilor – Starea tehnică a construcțiilor, permit tranzacționarea lor, acestea contribuind la valoarea proprietății fie penalizand proprietatea cu lipsa lor de utilizare (deteriorare fizică maximă)

1.b.4 Designul și avantajele – nu afectează/influențează explicit valorile estimate în prezentul raport

1.c. *Aria pieței*, definită geografic, este o piață imobiliară specifică fiecărei categorii de proprietăți, așa cum au fost categorisite, la nivelul Județului Vaslui.



1.d. *Proprietăți echivalente disponibile*, la data inspecției și data evaluării sunt disponibile spre vânzare, suficiente proprietăți imobiliare incluse în categoriile mai sus enunțate.

1.e. *Proprietăți complementare* – Pentru proprietățile imobiliare, mai ales cele construite, accesul/neaccesul la utilități, este un element definitoriu de care, atât cumpărătorii cât și vânzătorii au ținut seama în ofertele lor.

2. **Cererea**, reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

În aria pieței, la data evaluării, am estimat pentru anul 2013, o cerere ceva mai dinamică față de anul 2012, îndeosebi la locuințe rezidențiale unde doritorii tineri au avut acces la programe de creditare garantate de Statul Român, dar și proprietățile agricole – îndeosebi terenurile agricole cu suprafețe mari (peste 1 Ha).

3. **Oferta competitivă**,

În anul 2013, în aria pieței definite, au fost suficiente proprietăți imobiliare de natura celor categorisite, care au fost oferite la vânzare, multe schimbându-și proprietarul.

-alți factori au impact neglijabil asupra cererii competitive.

4. **Echilibrul pieței:**

*Pe termen scurt*, coroborând informațiile de mai sus, se poate afirma că piața-totuși puțin activă-va rămîne puternică a cumpărătorului, adică ofertanții vor fi mai mulți decât doritorii.

*Practic*, majoritatea solicitanților, și în anul 2014, vor fi din acea categorie de doritori specializați în tranzacții imobiliare în condiții de stress (vânzători obligați să vândă din motive de insolvență/faliment).

*Pe termen lung*, economia locală va asigura o stabilitate a forței de muncă și chiar vor veni alții în cautare de locuri de muncă decent plătite (zona este granița Uniunii Europene), astfel că piața imobiliară a proprietăților ale căror valoare de piață se estimează în acest raport va atinge un echilibru relativ.

## **IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**

### **IV.1. Cea mai bună utilizare (CMBU) a terenurilor considerate ca fiind neocupate**

Definitia CMBU: *Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare (maximum productivă).*

Pentru cea mai bună utilizare a terenurilor considerate libere, vom ține cont de utilizarea actuală dar și toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este dată de utilizarea potențială și nu de cea actuală, deoarece clădirile acum construite poate fi demolate și altele construite.

În cele ce urmează vom considera, pe rând, cele patru criterii, în ordinea dată în definiție:

#### **IV.1.1. Permise legal**

Presupunem utilizările terenurilor considerate libere *ca fiind permise legal* fără nici o obstrucție conform datelor din documentele de urbanism.

#### **IV.1.2. Posibile fizic**

Dimensiunile, formele, suprafețe, structura geologică a terenurilor, fac din terenurile considerate libere *apte fizic pentru scopurile pentru care au fost tranzacționate ori oferite la vânzare.*

#### **IV.1.3. Fezabile financiar**

Utilizările, permise legal și posibilă fizic, sunt analizate în continuare, dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Pentru aceasta ar trebui să prognozăm veniturile potențiale generate de proprietăți. Față de cele mai sus prezentate, se presupune ca *utilizarea terenurilor libere este fezabilă financiar.*

#### **IV.1.4. Maximum productive**

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare pe termen lung este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenurilor,

### **IV.2. Cea mai buna utilizare (CMBU) a proprietăților considerate așa cum sunt construite**

Cea mai bună utilizare a terenurilor construite este legată de utilizarea ce ar trebui dată proprietăților imobiliare prin construcțiile ce le aparțin.

În cazul proprietăților imobiliare supuse procesului de evaluare, construcțiile componente ale proprietății sunt: apartamente, construcții pentru birouri, sp. comerciale și de servicii, construcții agricole și zootehnice, hale, case, anexe, garaje, altele.

Cea mai bună utilizare a terenului construit are cel puțin două motive:

- Identificarea utilizării proprietății care va asigura cea mai înaltă rată de fructificare a capitalului investit.

- Identificarea proprietăților comparabile

Aceste motive au fost avute în vedere, printre altele, de către participanții pe piață, atunci când au decis să oferteze/vândă/cumpere, proprietățile din categoria celor de mai sus.

#### **IV.2.1. Permise legal**

Construcțiile ridicate pe terenurile mai sus analizate se presupune *că sunt permise legal, fără nici o obstrucție.*

#### **IV.2.2. Posibile fizic**

Construcțiile existente pe terenurile analizate la subcapitolul de mai sus, așa cum arată ca: dimensiuni, forme, suprafețe, calitate constructivă, construite pe terenuri cu structura geologică rezistentă (au un sol bun de fundare la adâncime mică sau au creat un sol de fundare bun prin supraînălțări), factorii geografici (curenții de aer, vântul, poziționarea fațadelor), fac construcțiile ca fiind posibile fizic.

#### **IV.2.3. Fezabile financiar**

Utilizările permise legal și posibilă fizic sunt analizate în continuare dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Pentru aceasta, participanții pe piața imobiliară au prognozat, mulți dintre ei, veniturile potențiale generate de proprietăți.

Se presupune că imobilele cu destinațiile de mai sus, generează fluxuri financiare care fac ca acestea să fie fezabile financiar, de aceea se și tranzacționează.

#### **IV.2.4. Maximum productive**

Dintre utilizările fezabile financiar, *cea mai bună utilizare pe termen lung este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului*

### **IV.3. Tehnici (Metode) de estimare a Valorii de Piață conform Standardelor de Evaluare în vigoare la data evaluării (Standarde Internaționale de Evaluare – Ediția 2011).**

**Acestea sunt prezentate de evaluator pentru utilizatorii raportului, cu scopul de a înțelege cum se estimează valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare, având ca scop schimbarea/transmiterea dreptului de proprietate asupra acesteia**  
**Informațiile prezentate în Anexele din raportul de evaluare însă, au la baza informații (măsurii) statistice despre tranzacții sau oferte prelucrate de pe piața imobiliară a UAT Vaslui în cuprinsul anului 2012 și 2013 până la data prezentului raport:**

#### **IV.3.1.**

##### **Valoarea terenului**

Pentru stabilirea valorii terenului, am folosit trei din cele șase tehnici (metode):

IV.3.1.1. *Metoda alocării (proporției)*, se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției care spune că în mod normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare. Această metodă are precizie redusă și se folosește când pe piață sunt tranzacții insuficiente cu terenuri comparabile.

IV.3.1.2. *Metoda extracției*, este o variantă a metodei alocării, prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin scăderea contribuției construcțiilor, care este estimată prin costuri și depreciere.

IV.3.1.3. *Metoda parcelării*, este utilizată în evaluarea terenurilor pentru care parcelarea este cea mai bună utilizare și există date de comparație.

IV.3.1.4. *Metoda reziduală*, folosită când nu sunt disponibile date despre loturi similare de teren.

IV.3.1.5. *Metoda capitalizării rentei funciare*,

Se folosește pentru estimarea valorii de piață, în special a terenurilor extravilane agricole, luciu de apă, pentru că sunt informații referitoare la renta funciară anuală.

IV.3.1.6. *Metoda comparației directe*, cea mai utilizată metodă, atunci când există suficiente informații despre proprietăți aprox. comparabile tranzacționate denumite în contex - comparabile.

Prin această metodă, prețurile de tranzacție referitoare la proprietăți imobiliare aprox. asemănătoare (ideal similare), sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau deosebiri cu elementele de comparație a proprietății subiect:

Elementele de comparație, în general sunt:

- drepturile de proprietate
- restricțiile legale
- condițiile pieței (data vâzării)
- localizarea
- caracteristicile fizice
- utilitățile disponibile
- zonarea
- cea mai bună utilizare,

dar se pot utiliza și alte elemente funcție de specificitatea fiecărei proprietăți supuse evaluării.

*Pentru estimarea Valorii de piață a majorității proprietăților imobiliare categorisite mai sus, se folosește această metodă de evaluare atunci când piața imobiliară specifică oferă suficiente informații despre tranzacții sau oferte despre proprietăți identice sau similare, pe care le compar cu proprietatea supusă evaluării.*

*Im multe cazuri această metodă de evaluare oferă a perspectivă asupra valorii ce reprezintă o adecvare și o precizie apropiate de optim.*

#### **IV.4. Abordarea prin comparația de piață a proprietății imobiliare (Construcții + teren)**

Metoda aceasta de estimare a *Valorii de piață*, pune mare preț pe analizarea pieței imobiliare specifice pentru a găsi proprietăți similare și apoi comparând acele proprietăți cu cele supuse procesului de evaluare.

Deci această metodă pune maxim accent pe asemănările și deosebirile între proprietățile comparative identificate și proprietatea subiect.

Pentru a aplica această metodă, se folosesc următoarele proceduri:

- se cercetează piața imobiliară locală pentru a obține informații despre tranzacții cu proprietăți imobiliare aprox. similare cu proprietățile de evaluat în ceea ce privește: tipul de proprietate, data tranzacției, dimensiuni, localizare, zonare.

- se verifică pe cât posibil ca informațiile sunt corecte și obiective, din discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare, cu cumpărătorii.

- se trece apoi la alegerea unor criterii de comparații și ajustarea prețului de oferta/vânzare a fiecărei proprietăți comparabile la nivelul proprietății subiect.

Elementele de comparație sunt:

- drepturile de proprietate transmise
  - condițiile de finanțare
  - condițiile de vânzare
  - condițiile pieței
  - localizarea
  - caracteristicile fizice
  - caracteristicile economice
  - utilizarea
  - componente non- imobiliare ale valorii
- dar se pot utiliza si alte elemente functie de specificitatea fiecărei proprietăți supuse evaluării.

Se compară proprietatea subiect cu cele comparabile prin filtrul elementelor de comparație de mai sus, în final comparabila care are corecțiile nete/procentuale cele mai mici fiind atribuită proprietății subiect.

#### **IV.6. Abordare prin Costuri**

Prin această metodă,

**Valoarea de piață a fiecărui activ = Costul de Nou (Reconstrucție/Înlocuire) – Deprecierea cumulată**

*Costul de nou poate fi **Costul de Reconstrucție**, adică costul estimat, pentru a construi în prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate de manopera și îngloband toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.*

*Costul de nou poate fi **Costul de înlocuire**, adică costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii de evaluat, folosind materiale moderne, normative, arhitectura si planuri actualizate.*

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului:

IV.6.1. *Metoda Comparațiilor Unitare*, estimează costul unitar/unitatea de suprafață sau de volum

*Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru condițiile pieței sau eventuale diferențe fizice.*

*Este o metodă mai puțin precisă, des utilizată.*

IV.6.2. *Metoda Costurilor segregate*, utilizează conturile unitare pentru diferitele componente ale activelor și exprimate în unități de măsură adecvate.

Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție la care se adaugă manopera, utilajele, transport. (ex. Cost/m<sup>2</sup> pardoseala, ml perete etc.)

IV.6.3. *Metoda devizelor*, cea mai completă, cea mai precisă, se fac calcule ce reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor utilizate și toate categoriile de manoperă necesara, la care se adaugă cheltuielile conexe, regia, profitul.

Pentru construcțiile noi, este cea mai folosită metodă de estimare a Costului de Înlocuire

IV.6.4. *Deprecierea cumulată*, este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză, față de Costul de înlocuire/reconstrucție.

Se compune din:

1. *Uzura fizică*, evidențiată de fisuri, cazături, defecte de structură, rosături.
  - *nerecuperabilă* – elemente cu viață scurtă
  - elemente cu viață lungă
  - *recuperabilă*, dacă poate fi recuperată la data evaluării și dacă costul remedierii este mai mic decât valoarea ce se adaugă la valoarea finală.
2. *Neadekvarea funcțională*, este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii ca dimensiuni, stil, instalații și echipamente atașate.  
Poate fi:
  - *recuperabilă*, cauzată de un neajuns recuperabil în structură
  - *nerecuperabilă*, cauzată de un neajuns nerecuperabil în structură
3. *Depreciere economică* (din cauze externe), se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, ca ex: modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

IV.6.5. *Metode de estimare a Deprecierii cumulate:*

*Deprecierea se aplică numai la costul construcției, pentru ca terenul se include în valoarea de piață.*

IV.6.5.1. *Metoda comparației*, consideră că deprecierea cumulată este diferența între costul de reconstrucție sau înlocuire și contribuția în valoare a construcțiilor, toate estimate la data evaluării.

Metoda nu face distincție între diferitele tipuri de depreciere: fizică, funcțională, externă.

Se folosește pentru estimarea deprecierei la o parte din imobile.

IV.6.5.2. *Metoda duratei de viață economică*. Prin această metodă, deprecierea cumulată se aplică la costul activelor ca un raport între vârsta efectivă și durata totală de viață economică, la data evaluării:

$D$  (Deprecierea) =  $V_{ef}(Vârsta\ efectivă)/D_{v\ ec}(Durata\ de\ viață\ economică) \times$   
Costul de reproducție/inlocuire

Dezavantajul metodei este faptul ca elementele recuperabile ale deprecierei nu sunt tratate separat, mai mult, metoda nu ia în considerare că anumite elemente ale construcției pot avea o durată de viață mai scurtă sau mai lungă.  
Se folosește pentru estimarea deprecierei la o parte din imobile.

IV.6.5.3.: *Metoda duratei de viață economică modificată*: Prin această metodă, se estimează mai întâi costul de a elimina toate elementele recuperabile ale uzurii fizice aparute ca urmare a întreținerii necorespunzătoare sau a nefinalizării unor lucrări, precum și cele ale neadecvării funcționale.

Suma se scade din costul activului estimat la data evaluării.

Apoi voi estima un procentaj sau o sumă globală care să acopere toate elementele nerecuperabile.

Această sumă este raportul dintre Vârsta efectivă și Durata totală de viață economică, aplicat la costul activului, minus toate elementele recuperabile ale uzurii fizice și funcționale.

IV.6.5.4. Metoda segregării, analizează separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să o totalizeze ca o sumă globală.

#### **IV.7. Abordarea pe baza de venit**

În cadrul acestei abordări, cel mai des se folosește **Metoda capitalizării directe**: Capitalizarea directă este o metodă de randament în evaluare, prin care venitul net estimat într-un an se transformă în estimare a valorii proprietății, împartind acest tip de venit la o rată de capitalizare, fie multiplicând venitul net cu un factor multiplicator (inversul ratei de capitalizare).

Metoda capitalizării directe nu face o distincție exactă între recuperarea capitalului investit și randamentul capitalului.

Însă o rată satisfăcătoare de randament a capitalului propriu ca și recuperarea capitalului investit, sunt elemente implicite, detinute în rata de capitalizare sau factorul de multiplicare utilizat deoarece acestea se deduc din analiza unor proprietăți imobiliare cu proprietatea de evaluat.

Capitalizarea directă se bazează pe mai multe feluri de venituri:

- venit brut potențial, venit brut efectiv, *venitul net din exploatare*, profitul net, venitul aferent creditului ipotecar, venit generat de teren, venitul generat de clădiri.



**Estimarea ratei de capitalizare.** Orice proprietate imobiliară care generează un venit din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă.

Dreptul deplin de proprietate este cel ce se evaluează cel mai des.

Formula care de aplică în acest caz de evaluare este:

$$\text{Valoarea} = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare generală}}$$

*Rata de capitalizare, se preia din tranzacții comparabile pe piața.*

#### **IV. 8. PRELUCRAREA DATELOR:**

### **TABELE DE CALCUL**

#### **ALE VALORILOR MEDII DE CIRCULAȚIE ACTUALĂ PENTRU:**

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

**Locația proprietăților imobiliare: Unitatea Administrativ Teritorială a Județului Vaslui**

În următoarele tabele sunt prezentate valorile medii unitare estimative ale proprietăților imobiliare din categoriile de mai sus.

Mod de calcul:

S-a pornit de la tranzacțiile efectuate cu proprietăți imobiliare din categoriile mai sus specificate și de la oferte de vânzare care nu s-au materializat cu tranzacții, oferte penalizate cu 10-15% (cât sunt dispuși ofertanții să lase din oferta inițială până când proprietatea se tranzacționează), în decursul anilor 2012 și 2013 – până la data raportului.

Toate tranzacțiile/ofertele ponderate le-am definit Populații Statistice.  
Am calculat Media, numită și medie aritmetică simplă, după formula:

$$\text{Media} = \bar{X} = \sum X / N$$

unde,

$\sum X$  = suma variabilelor (suma tranzacțiilor și a ofertelor micșorate/penalizate cu 10-15%

N = numărul de variabile (tranzacții și oferte penalizate)

Au rezultat valori medii, denumite în continuare **Valori Medii de Circulație**

Valorile sunt redată în lei/mp arie utilă sau arie utilă desfășurată ( aria utilă desfășurată este calculată și prezentată de specialistul cadastrist la construcțiile care au mai multe nivele ).

#### IMPORTANT!

Am arătat succint, imediat mai sus, cum am estimat valorile medii de circulație, și anume ca medie aritmetică a tranzacțiilor și ofertelor, acestea din urmă penalizate cu 10-15%.

Valoarea maximă rezultată, fie urmare a tranzacțiilor efectuate, fie a ofertei penalizate, pe parcursul anilor 2012, 2013 până la data prezentului, este mai mare față de valoarea medie de circulație cu până la:

- 100% pentru Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural
- 100% pentru Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural
- 50% pentru Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- 200% pentru Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- 50% pentru Construcții agricole din mediul urban și rural
- 100% pentru Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- 50% pentru Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- 50% pentru Luciu de ape,
- Valorile maxime de mai sus, rezultate din tranzacții ori oferte penalizate, au fost foarte puține, și pe cale de consecință, au un aport minim în estimarea valorii medii de circulație.

**Valorile Medii de Circulație au fost estimate diferențiat pe zone și microzone , pentru apartamente, locuințe individuale, spații comerciale, spații de birouri și de servicii, hale, depozite, construcții agricole, fără îmbunătățiri și finisaje superioare .**

Prin îmbunătățiri și finisaje superioare se va înțelege următoarele lucrări: pardoseli din gresie porțelanată, parchet laminat din bambus, placaje din faianță extralucioasă și marmură , zugrăveli în vopsele lavabile superioare și decorațiuni moderne, tâmplărie din lemn de esență rară, instalații bio/eco de condiționare a atmosferei interioare, dar nu mai vechi de 3 ani de la data prezentului.

**Mod de lucru :**

**Valorile Medii de Circulație Unitare din tabele se înmulțesc cu suprafețele/ariile utile desfășurate ale construcțiilor precizate în documentațiile cadastrale, extrasele de C.F. sau actul de proprietate și coeficienții de ponderare ai apartamentelor, ale construcțiilor cu destinație locuința, anexe, spații industriale/agricole/comerciale/birouri.**

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE PENTRU:  
-APARTAMENTE, DIN BLOCURI/VILE DE LOCUINȚE  
-BIROURI/SPAȚII DE SERVICII ÎN BLOCURI/VILE DE LOCUINȚE,  
-SPAȚII COMERCIALE LA PARTER/MEZANIN/DEMISOL/SUBSOL  
DE BLOC DE LOCUINȚE ORI ÎN COMPLEX DE SPAȚII COMERCIALE**

<b>Vechimea construcției ( ani )</b>	<b>Coeficient de uzură (%)</b>
<b>0-5</b>	<b>1</b>
<b>6-7</b>	<b>97</b>
<b>8-10</b>	<b>95</b>
<b>11-15</b>	<b>93</b>
<b>16-20</b>	<b>90</b>
<b>21-25</b>	<b>87</b>
<b>26-30</b>	<b>82</b>
<b>31-35</b>	<b>78</b>
<b>36-40</b>	<b>72</b>
<b>41-45</b>	<b>68</b>
<b>Peste 46</b>	<b>65</b>

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE PENTRU:  
LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, GARAJE**

<b>Vechimea clădirii ( ani )</b>	<b>Coeficient de uzură (%)</b>
<b>0-5</b>	<b>1</b>
<b>6-10</b>	<b>90</b>
<b>11-15</b>	<b>85</b>
<b>16-20</b>	<b>80</b>
<b>Peste 21</b>	<b>70</b>
<b>Pentru constructii in stare avansata de degradare, inutilizabile</b>	<b>30% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>

Pentru acele construcții care au astfel de finisaje și îmbunătățiri, superioare, se va aplica un coeficient de majorare de 20%.

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE  
- HALE INDUSTRIALE, DEPOZITE, CONSTRUCȚII AGRICOLE,  
CONSTRUCȚII ZOOTEHNICE**

<b>Vechimea (Ani)</b>	<b>constructii cu structura de rezistenta din beton.cadre din beton sau zidărie (%)</b>	<b>constructii cu structura de rezistenta metalica (%)</b>	<b>constructii cu structura de rezistenta din chirpici, vălătuci, stalpi din lemn (%)</b>
<b>0-5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>6-10</b>	<b>90</b>	<b>75</b>	<b>70</b>
<b>11-15</b>	<b>85</b>	<b>65</b>	<b>60</b>
<b>16-20</b>	<b>75</b>	<b>60</b>	<b>50</b>
<b>21-30</b>	<b>65</b>	<b>55</b>	<b>45</b>
<b>31-40</b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>40</b>
<b>Peste 41</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>35</b>
<b>Pentru constructii in stare avansata de degradare, inutilizabile</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>

**OBSERVAȚIE: Coeficienții de ponderare se vor aplica în cazul imobilelor care fac obiectul tuturor operațiunilor notariale.**

**Valoarea Medie de Circulație Actuală = Valoarea Unitară  
(din Tabele) x \*Aria.utilă desfășurată (A.u.) (din Doc Cadastrală,  
Extras de Cartea Funciară, Act de Proprietate) x Coef. De Ponderare.  
Valoarea nu conține TVA**

**\*A.u. desf. = Aria/Suprafața utilă desfășurată, din documentația cadastrală sau Extrasul de Carte Funciară pentru Informare/Autentificare sau Actul de Proprietate.**

**Acolo unde, pe documentațiile cadastrale/Extrasele de Carte Funciară, Actele de Proprietate, sunt date doar ariile construite (Ac), se convertesc în arii utile (A.u.), după cum urmează:**

**A.u. = A.c./(1,17 – 1,20).**

**1,17 – pentru pereți din plăci prefabricate, pereți sandwich, scîndură, tablă ondulată placată cu saltele de vată minerală.**

**1,2 – pentru pereți din zidărie de cărămidă, pereți din beton, paiantă, chirpici.**

**Data:  
06 12 2013**

**Evaluator autorizat:  
Ing. Cojocaru Costel**

# R A P O R T D E E V A L U A R E

## =PROPRIETĂȚI IMOBILIARE=

Nr. 4351/06 12 2013

### **PROPRIETĂȚILE:**

- Apartamente în blocuri de locuințe și vile, în mediul urban și rural
- Locuințe tip Case de Locuit și Anexe din mediul urban și rural
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- Construcții agricole din mediul urban și rural
- Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- Luciu de apă

**Adresa proprietatilor: Unitatea Administrativ Teritorială  
– Județul Vaslui -**

### **Destinatar:**

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI – SEDIUL SECUNDAR  
VASLUI**

**Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași, Str. Maior Popescu Eremia,  
Nr. 13; Cod Fiscal: 8872463**

**Executant:** Evaluator autorizat: ing. Cojocaru Costel  
Membru Asociația Nationala a Evaluatorilor Autorizați din Romania -  
ANEVAR.

Legitimația nr. 11592/2013  
Telefon: 0757080747; 0744/421771  
E mail: expert\_cojocaru@yahoo.com

=Decembrie 2013=

## CUPRINS

•	Pagină de gardă-----	pag1
•	Cuprins-----	2
•	Cap.I. INRTODUCERE-----	3
•	I.1. Scrisoare de transmitere-----	3
•	I.2. Certificarea evaluatorului. Semnatura-----	4
•	Cap. II. PREMISELE EVALUĂRII-----	5
•	II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative-----	5
•	II.1.1. Ipoteze speciale-----	5
•	II.1.2. Condiții limitative-----	5
•	II.2.. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii-----	6
•	II.2.1. Obiectul evaluarii-----	6
•	II.2.2. Scopul evaluarii-----	6
•	II.2.3. Utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii-----	6
•	II.3. Dreptul de proprietate evaluat-----	7
•	II.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate-----	7
•	II.5. Clientul si destinatarul-----	7
•	II.6. Data estimarii valorii-----	7
•	II.7. Moneda raportului-----	7
•	II.8. Inspectia proprietatii-----	8
•	II.9. Sursa de informatii utilizare-----	8
•	Cap. III. PREZENTAREA DATELOR-----	9
•	III.1. Identificarea proprietatilor. Descrierea juridica-----	9
•	III.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate-----	9
•	Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR-----	11
•	IV.1. CMBU a terenului considerat ca fiind neocupat-----	11
•	IV.2. CMBU a proprietatii construite-----	11
•	IV.3. Valoarea terenului-----	12
•	IV.4. Abordarea prin Comparația de Piață-----	13
•	IV.6. Abordarea prin costuri-----	14
•	IV.7. Prelucrarea Datelor – TABELE DE CALCUL-----	18
•	ANEXA 9-APARTAMENTE BLOCURI MURGE-----	23-31
•	ANEXA 10- LOCUINTE INDIVIDUALE,ANEXE, TERENURI DIN MUN BIRLAD+LOCALITATI JUDECATORIA MURGENI-----	32-35
•	ANEXA 11 - TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE, LUCIU DE APE, JUDETUL VASLUI 2012-----	36-37
•	ZONARE STRAZI MURGENI-----	38

## Cap.I. INTRODUCERE

### I.1. – Scrisoare de transmitere

Către: CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI – SEDIUL SECUNDAR VASLUI  
Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași,  
Str. Maior Popescu Eremia, Nr. 13; Cod Fiscal: 8872463

Stimați domni  
Stimate doamne,

Referitor la evaluarea proprietăților imobiliare:

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

află pe raza U.A.T.-Județului Vaslui, având ca scop estimarea Valorilor Medii de Circulație Actuală, pentru corelarea acestui tip de valoare estimată pentru proprietățile imobiliare din categoriile de mai sus, cu indicii de inflație, cu descrescerea/creșterea pieței imobiliare specifice imobilelor de mai sus, pentru prevenirea unor tranzacții imobiliare subiective/ireale, pentru evitarea raportării unor tranzacții cu prețuri neconforme cu piața imobiliară specifică proprietății imobiliare supuse tranzacționării/taxării.

Acest tip de valoare reprezintă o deviere de la Standardele de Evaluare actuale (Standarde Internaționale de Evaluare – Ediția 2011), nefiind definită de nici un standard, fiind solicitată de client, și care este o premisă de evaluare dar nici aceasta nu este definită.

Am stabilit împreună, la cererea clientului, tipul de valoare adecvat, denumită în continuare Valoarea Medie de Circulație Actuală, estimată în urma aplicării metodelor de evaluare prezentate și folosite în raport, în condițiile caracteristice ale pieței imobiliare specifice zonei U.A.T. Județul Vaslui, ghid îndrumător fiind Standardele Internaționale de Evaluare și Bazele Evaluării editate de IROVAL – Cercetări în Evaluare, Institut de Cercetare al Asociației Naționale a Evaluatoresilor Autorizați din România - ANEVAR.

Cu respect, Evaluator autorizat-Ing. Cojocaru Costel



## I.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.
- *Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes pentru proprietățile supuse prezentului proces de evaluare.*
- Comisionul de evaluare nu este conditionat de nici un aspect al raportului (ex. valoarea raportată).
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională.
- Evaluatorul nu a efectuat inspecția tuturor proprietăților tranzacționate ori ofertate pe piața imobiliară de profil, informații accesate din surse pe care evaluatorul le consideră de încredere dar nu dă garanții de acuratețe, tranzacții/oferte pe baza cărora s-a calculat tendința centrală (indicile statistic), respectiv MEDIA populației statistice (tranzacții pe piață iar ofertele de pe piață au fost ajustate cu un coeficient subunitar, funcție de fiecare categorie de proprietăți imobiliare supuse analizei, coeficienți argumentați pentru fiecare categorie de proprietăți în anexele la prezentul raport de estimare a valorii medii de circulație.
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietăților imobiliare supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți imobiliare identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a proprietăților imobiliare evaluate la data efectuării evaluării.
- Principial, raportul de evaluare respectă Standardele, Recomandările și Notele Corpului Experților Tehnici din România și ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR., precum și materialul bibliografic de specialitate.
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Evaluator autorizat:

Ing. Cojocaru Costel

Semnătura:

## **Cap.II. PREMISELE EVALUĂRII**

### **II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative**

#### **II.1.1 Ipoteze speciale**

- Nu îmi asum responsabilitatea pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau considerente juridice legate de dreptul de proprietate.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.
- Presupun că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietăților imobiliare supuse prezentului proces de evaluare care ar face ca acestea să valoreze mai mult sau mai puțin și nu îmi asum nici o răspundere pentru astfel de condiții ori pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietățile imobiliare supuse prezentului proces de evaluare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare, cu excepția situațiilor când, în raport, nu au fost identificate, descrise și considerate ca nonconformități.
- Nu îmi asum responsabilitatea pentru existența vreunui contaminant și nu mă angajez pentru o cercetare științifică pentru a fi descoperit.
- Nu am făcut o expertiză tehnică a tuturor construcțiilor supuse procesului de evaluare și nici nu le-am inspectat pe toate, iar la cele ce au fost inspectate nu am inspectat acele părți care sunt inaccesibile, acestea fiind considerate în stare bună/satisfăcătoare.

#### **II.1.2. Condiții limitative**

- Orice alocare a valorii totale estimată în acest raport, între diferitele părți componente ale proprietăților imobiliare evaluate în prezentul, se realizează în funcție de prevederile din raport.
- Valorile separate nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalabile.
- Evaluatorul, prin specificul muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanța în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost facute inițial angajamente în această privință.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport, se bazează pe condițiile curente de piață, pe evoluția pieții imobiliare specifice fiecărei categorii de imobile de mai sus, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile.

Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

## **Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării**

### **II.2.1. Obiectul evaluării**

**Proprietățile imobiliare** supuse procesului de estimare a valorii medii de circulație se denumesc:

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

### **II.2.2. Scopul evaluării**

**Estimarea Valorii Medii de Circulație Actuală, pentru corelarea valorii medii de circulație a proprietăților imobiliare din categoriile de mai sus cu indicele de inflație, cu descreșterea/creșterea pieții imobiliare specifice imobilelor de mai sus, pentru prevenirea unor tranzacții imobiliare subiective/ireale, pentru evitarea raportării unor tranzacții cu prețuri neconforme cu piața imobiliară specifică proprietății imobiliare supuse tranzacționării/taxării.**

Tipul de valoare solicitat de client, mai sus denumit, este unul neconform cu definiția tipurilor de valori conținute de standardele actuale de evaluare [Standarde Internaționale de Evaluare (S.I.E.) Ediția 2011].

De aceea, am stabilit de comun acord, după o prezentare și definire a *Valorii de piață*, că acest tip de valoare este adecvată dorinței și scopului dorit de parti, *Valoarea Medie de Circulație Actuală a proprietăților imobiliare fiind o premisă de evaluare nonstandard, astfel fiind considerată în continuare.*

### **II.2.3. Utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării**

Din Cererea de evaluare solicitarea evaluatorului, rezultă că prezenta evaluare, finalizată cu raportul de evaluare, este utilizată exclusiv pentru a afla *Valoarea Medie de Circulație Actuală*, în scopul și în premiza de mai sus.

Orice altă utilizare în afara celei de mai sus, exonerează evaluatorul de orice responsabilitate.

### **II.3. Drepturile de proprietate evaluate**

Se presupune că proprietățile imobiliare supuse prezentului proces de evaluare se conformează tuturor reglementărilor legale ale dreptului de proprietate definite de Codul Civil, cu restricțiile și reglementările de utilizare în vigoare, cu excepția situațiilor când, în raport, nu au fost identificate, descrise și considerate ca nonconformități.

### **II.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate**

Tipul valorii estimate este, la cererea beneficiarului, Valoarea de Circulație Medie. Baza de evaluare este *valoarea de piață* și care, conform Standardului Internațional de Evaluare Ediția 2011 (International Value Standard), are următoarea definiție:

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

*Fiind vorba de active imobiliare ce s-au tranzacționat ori s-au oferit în anul 2013, pe baza informațiilor despre tranzacții care au fost conforme cu termenii din definiția valorii de piață, cu studiul statistic privitor la evoluția prețurilor de tranzacționare ale imobilelor de mai sus în cursul aceluiași an, Valoarea Medie de Circulație Actuală a proprietăților imobiliare de natura celor mai sus enumerate, o vom folosi în raport, ca tip de valoare neinclusă de standardele actuale de evaluare dar care are ca bază justificativă tipul de valoare definit de S.I.E. Ediția 2011-Cadru General (Sfera Misiunii de Evaluare, Premizele Evaluării, Raportarea Evaluării) anume Valoarea de Piață mai sus definită.*

### **II.5. Clientul Proprietarul și Destinatarul**

În condițiile specifice prezentului proces de evaluare, proprietarul este:

- Destinatarul:

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI**

**Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași, Str. Maior Popescu Eremia, Nr. 13; Cod**

**Fiscal: 8872463**

### **II.6. Data estimării valorii**

Data de mai sus coincide cu data evaluării și este: sfârșit de luna noiembrie – început de luna decembrie a anului 2013.

## **II.7. Moneda raportului** LEU

## **II.8. Inspecția proprietății**

Am inspectat a parte din proprietățile imobiliare de natura celor de mai sus, proprietăți tranzacționate în cursul anului 2013, tranzacții folosite ca bază pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, pe zone și microzone, prin metoda Cost de Înlocuire Net, Metoda Comparății de Piață și Metoda Capitalizării Venitului Net generat de proprietatea imobiliară.

## **II.9. Sursele de informații utilizate**

- De la Destinatar, informații despre tranzacții recente cu proprietăți imobiliare din categoria celor enunțate mai sus. Informațiile sunt în responsabilitatea destinatarului și nu-mi asum responsabilitatea cu privire la acuratețea lor.
- Standarde Internaționale de Evaluare Ediția 2011 Valoarea de Piață,
- IROVAL – Cercetari in Evaluare – Bazele Evaluarii Ed. 2005
- Studii si Publicatii de evaluare, ex. „Evaluarea Rapida a Constructiilor, Autori Ing. Nicolae Georgescu; Doina Stoian Ed. MATRIX ROM 1995”
- Informații de la agenția Imobiliară Impact Vaslui
- site-uri imobiliare (tocmai.ro, mercador.ro, imobiliare.ro, altele)
- Oferte de vânzare ponderate cu până la 10% rezultând un pret ipotetic de tranzacționare

## **II.10. Clauze de nepublicare**

- Acest raport, în totalitate sau pe referințe, nu poate fi publicat fără acceptul scris al evaluatorului, cu privire la contextul acestei publicări.
- Acest raport este confidențial pentru destinatar și clienții destinatarului și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu accept nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

### Cap.III. PREZENTAREA DATELOR

#### III.1. Identificarea proprietăților

- Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural
- Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- Construcții agricole din mediul urban și rural
- Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- Luciu de ape,

Locația proprietăților imobiliare: Unitatea Administrativ Teritorială a Județului Vaslui

#### III. 2. Analiza pieței imobiliare (Studiu de vandabilitate)

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un bun sau serviciu.

Analiza pieței constituie baza pentru *cea mai buna utilizare* a proprietatii.

Pentru aceasta:

1. **Definim piața imobiliară** ca fiind un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

În contextul definiției am examinat următorii factori:

1.a. *Tipul proprietăților*

Terenuri libere intravilane și extravilane, arabile/alte destinații

Apartamente în blocuri/vile de locuințe din mediul urban și rural, la fel construcții cu destinație rezidențială, anexe rezidențiale, spații comerciale/de birouri/de servicii, hale industriale și de producție, clădiri agricole, luciu de ape,

1.b. *Caracteristicile proprietății:*

1.b.1. Grad de ocupare a proprietăților – integral/parțial/neocupate.

1.b.2. Baza de clienți – orice persoană fizică sau juridică cu drept de reprezentare în tranzacționare ori raportare a tranzacțiilor proprietăților imobiliare pe teritoriul Județului Vaslui.

1.b.3 Calitatea construcțiilor – Starea tehnică a construcțiilor, permit tranzacționarea lor, acestea contribuind la valoarea proprietății fie penalizând proprietatea cu lipsa lor de utilizare (deteriorare fizică maximă)

1.b.4 Designul și avantajele – nu afectează/influențează explicit valorile estimate în prezentul raport

1.c. *Aria pieței*, definită geografic, este o piață imobiliară specifică fiecărei categorii de proprietăți, așa cum au fost categorisite, la nivelul Județului Vaslui.

1.d. *Proprietăți echivalente disponibile*, la data inspecției și data evaluării sunt disponibile spre vânzare, suficiente proprietăți imobiliare incluse în categoriile mai sus enunțate.

1.e. *Proprietăți complementare* – Pentru proprietățile imobiliare, mai ales cele construite, accesul/neaccesul la utilități, este un element definitoriu de care, atât cumpărătorii cât și vânzătorii au ținut seama în ofertele lor.

2. **Cererea**, reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

În aria pieței, la data evaluării, am estimat pentru anul 2013, o cerere ceva mai dinamică față de anul 2012, îndeosebi la locuințe rezidențiale unde doritorii tineri au avut acces la programe de creditare garantate de Statul Român, dar și proprietățile agricole – îndeosebi terenurile agricole cu suprafețe mari (peste 1 Ha).

3. **Oferta competitivă**,

În anul 2013, în aria pieței definite, au fost suficiente proprietăți imobiliare de natura celor categorisite, care au fost oferite la vânzare, multe schimbându-și proprietarul.

-alți factori au impact neglijabil asupra cererii competitive.

4. **Echilibrul pieței:**

*Pe termen scurt*, coroborând informațiile de mai sus, se poate afirma că piața-totuși puțin activă-va rămâne puternică a cumpărătorului, adică ofertanții vor fi mai mulți decât doritorii.

*Practic*, majoritatea solicitanților, și în anul 2014, vor fi din acea categorie de doritori specializați în tranzacții imobiliare în condiții de stress (vânzători obligați să vândă din motive de insolvență/faliment).

*Pe termen lung*, economia locală va asigura o stabilitate a forței de muncă și chiar vor veni alții în căutare de locuri de muncă decent plătite (zona este granița Uniunii Europene), astfel că piața imobiliară a proprietăților ale căror valoare de piață se estimează în acest raport va atinge un echilibru relativ.

## **IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**

### **IV.1. Cea mai bună utilizare (CMBU) a terenurilor considerate ca fiind neocupate**

Definiția CMBU: *Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare (maximum productivă).*

Pentru cea mai bună utilizare a terenurilor considerate libere, vom ține cont de utilizarea actuală dar și toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este dată de utilizarea potențială și nu de cea actuală, deoarece clădirile acum construite poate fi demolate și altele construite.

În cele ce urmează vom considera, pe rând, cele patru criterii, în ordinea dată în definiție:

#### **IV.1.1. Permise legal**

Presupunem utilizările terenurilor considerate libere *ca fiind permise legal* fără nici o obstrucție conform datelor din documentele de urbanism.

#### **IV.1.2. Posibile fizic**

Dimensiunile, formele, suprafețe, structura geologică a terenurilor, fac din terenurile considerate libere *apte fizic pentru scopurile pentru care au fost tranzacționate ori oferite la vânzare.*

#### **IV.1.3. Fezabile financiar**

Utilizările, permise legal și posibilă fizic, sunt analizate în continuare, dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Pentru aceasta ar trebui să prognozăm veniturile potențiale generate de proprietăți. Față de cele mai sus prezentate, se presupune ca *utilizarea terenurilor libere este fezabilă financiar.*

#### **IV.1.4. Maximum productive**

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare pe termen lung este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenurilor,

### **IV.2. Cea mai buna utilizare (CMBU) a proprietăților considerate așa cum sunt construite**



Cea mai bună utilizare a terenurilor construite este legată de utilizarea ce ar trebui dată proprietăților imobiliare prin construcțiile ce le aparțin.

În cazul proprietăților imobiliare supuse procesului de evaluare, construcțiile componente ale proprietății sunt: apartamente, construcții pentru birouri, sp. comerciale și de servicii, construcții agricole și zootehnice, hale, case, anexe, garaje, altele.

Cea mai bună utilizare a terenului construit are cel puțin două motive:

- Identificarea utilizării proprietății care va asigura cea mai înaltă rată de fructificare a capitalului investit.

- Identificarea proprietăților comparabile

Aceste motive au fost avute în vedere, printre altele, de către participanții pe piață, atunci când au decis să oferteze/vândă/cumpere, proprietățile din categoria celor de mai sus.

#### **IV.2.1. Permise legal**

Construcțiile ridicate pe terenurile mai sus analizate se presupune *că sunt permise legal, fără nici o obstrucție.*

#### **IV.2.2. Posibile fizic**

Construcțiile existente pe terenurile analizate la subcapitolul de mai sus, așa cum arată ca: dimensiuni, forme, suprafețe, calitate constructivă, construite pe terenuri cu structura geologică rezistentă (au un sol bun de fundare la adâncime mică sau au creat un sol de fundare bun prin supraînălțări), factorii geografici (curenții de aer, vântul, poziționarea fațadelor), fac construcțiile ca fiind posibile fizic.

#### **IV.2.3. Fezabile financiar**

Utilizările permise legal și posibilă fizic sunt analizate în continuare dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Pentru aceasta, participanții pe piața imobiliară au prognozat, mulți dintre ei, veniturile potențiale generate de proprietăți.

Se presupune că imobilele cu destinațiile de mai sus, generează fluxuri financiare care fac ca acestea să fie fezabile financiar, de aceea se și tranzacționează.

#### **IV.2.4. Maximum productive**

Dintre utilizările fezabile financiar, *cea mai bună utilizare pe termen lung este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului*

### **IV.3. Tehnici (Metode) de estimare a Valorii de Piață conform Standardelor de Evaluare în vigoare la data evaluării (Standarde Internaționale de Evaluare – Ediția 2011).**

**Acestea sunt prezentate de evaluator pentru utilizatorii raportului, cu scopul de a înțelege cum se estimează valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare, având ca scop schimbarea/transmiterea dreptului de proprietate asupra acesteia**  
**Informațiile prezentate în Anexele din raportul de evaluare însă, au la baza informații (măsurii) statistice despre tranzacții sau oferte prelucrate de pe piața imobiliară a UAT Vaslui în cuprinsul anului 2012 și 2013 până la data prezentului raport:**

#### **IV.3.1.**

##### **Valoarea terenului**

Pentru stabilirea valorii terenului, am folosit trei din cele șase tehnici (metode):

IV.3.1.1. *Metoda alocării (proporției)*, se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției care spune că în mod normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare. Această metodă are precizie redusă și se folosește când pe piață sunt tranzacții insuficiente cu terenuri comparabile.

IV.3.1.2. *Metoda extracției*, este o variantă a metodei alocării, prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin scăderea contribuției construcțiilor, care este estimată prin costuri și depreciere.

IV.3.1.3. *Metoda parcelării*, este utilizată în evaluarea terenurilor pentru care parcelarea este cea mai bună utilizare și există date de comparație.

IV.3.1.4. *Metoda reziduală*, folosită când nu sunt disponibile date despre loturi similare de teren.

IV.3.1.5. *Metoda capitalizării rentei funciare*,

Se folosește pentru estimarea valorii de piață, în special a terenurilor extravilane agricole, luciu de apă, pentru că sunt informații referitoare la renta funciară anuală.

IV.3.1.6. *Metoda comparației directe*, cea mai utilizată metodă, atunci când există suficiente informații despre proprietăți aprox. comparabile tranzacționate denumite în contex - comparabile.

Prin această metodă, prețurile de tranzacție referitoare la proprietăți imobiliare aprox. asemănătoare (ideal similare), sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau deosebiri cu elementele de comparație a proprietății subiect:

Elementele de comparație, în general sunt:

- drepturile de proprietate
- restricțiile legale
- condițiile pieței (data vâzării)
- localizarea
- caracteristicile fizice
- utilitățile disponibile
- zonarea
- cea mai bună utilizare,

dar se pot utiliza și alte elemente funcție de specificitatea fiecărei proprietăți supuse evaluării.

*Pentru estimarea Valorii de piață a majorității proprietăților imobiliare categorisite mai sus, se folosește această metodă de evaluare atunci când piața imobiliară specifică oferă suficiente informații despre tranzacții sau oferte despre proprietăți identice sau similare, pe care le compar cu proprietatea supusă evaluării.*

*Im multe cazuri această metodă de evaluare oferă a perspectivă asupra valorii ce reprezintă o adecvare și o precizie apropiate de optim.*

#### **IV.4. Abordarea prin comparația de piață a proprietății imobiliare (Constructii + teren)**

Metoda aceasta de estimare a *Valorii de piață*, pune mare preț pe analizarea pieței imobiliare specifice pentru a găsi proprietăți similare și apoi comparând acele proprietăți cu cele supuse procesului de evaluare.

Deci această metodă pune maxim accent pe asemănările și deosebirile între proprietățile comparative identificate și proprietatea subiect.

Pentru a aplica această metodă, se folosesc următoarele proceduri:

- se cercetează piața imobiliară locală pentru a obține informații despre tranzacții cu proprietăți imobiliare aprox. similare cu proprietățile de evaluat în ceea ce privește: tipul de proprietate, data tranzacției, dimensiuni, localizare, zonare.

- se verifică pe cât posibil ca informațiile sunt corecte și obiective, din discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare, cu cumpărătorii.

- se trece apoi la alegerea unor criterii de comparații și ajustarea prețului de oferta/vânzare a fiecărei proprietăți comparabile la nivelul proprietății subiect.

Elementele de comparație sunt:

- drepturile de proprietate transmise
  - condițiile de finanțare
  - condițiile de vânzare
  - condițiile pieței
  - localizarea
  - caracteristicile fizice
  - caracteristicile economice
  - utilizarea
  - componente non-imobiliare ale valorii
- dar se pot utiliza și alte elemente funcție de specificitatea fiecărei proprietăți supuse evaluării.

Se compară proprietatea subiect cu cele comparabile prin filtrul elementelor de comparație de mai sus, în final comparabila care are corecțiile nete/procentuale cele mai mici fiind atribuită proprietății subiect.

#### **IV.6. Abordare prin Costuri**

Prin această metodă,

**Valoarea de piață a fiecărui activ = Costul de Nou (Reconstrucție/Înlocuire) – Deprecierea cumulată**

*Costul de nou poate fi **Costul de Reconstrucție**, adică costul estimat, pentru a construi în prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate de manopera și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.*

*Costul de nou poate fi **Costul de înlocuire**, adică costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii de evaluat, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.*

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului:

IV.6.1. *Metoda Comparațiilor Unitare*, estimează costul unitar/unitatea de suprafață sau de volum

*Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru condițiile pieței sau eventuale diferențe fizice.*

*Este o metodă mai puțin precisă, des utilizată.*

IV.6.2. *Metoda Costurilor segregate*, utilizează conturile unitare pentru diferitele componente ale activelor și exprimate în unități de măsură adecvate.

Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție la care se adaugă manopera, utilajele, transport. (ex. Cost/m<sup>2</sup> pardoseala, ml perete etc.)

IV.6.3. *Metoda devizelor*, cea mai completă, cea mai precisă, se fac calcule ce reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor utilizate și toate categoriile de manoperă necesara, la care se adaugă cheltuielile conexe, regia, profitul.

Pentru construcțiile noi, este cea mai folosită metodă de estimare a Costului de Înlocuire

IV.6.4. *Deprecierea cumulată*, este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză, față de Costul de înlocuire/reconstrucție.

Se compune din:

1. *Uzura fizică*, evidențiată de fisuri, cazături, defecte de structură, rosături.
  - *nerecuperabilă* – elemente cu viață scurtă
  - elemente cu viață lungă
  - *recuperabilă*, dacă poate fi recuperată la data evaluării și dacă costul remedierii este mai mic decât valoarea ce se adaugă la valoarea finală.
2. *Neadekvarea funcțională*, este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii ca dimensiuni, stil, instalații și echipamente atașate.  
Poate fi:
  - *recuperabilă*, cauzată de un neajuns recuperabil în structură
  - *nerecuperabilă*, cauzată de un neajuns nerecuperabil în structură
3. *Depreciere economică* (din cauze externe), se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, ca ex: modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

IV.6.5. *Metode de estimare a Deprecierii cumulate:*

*Deprecierea se aplică numai la costul construcției, pentru ca terenul se include în valoarea de piață.*

IV.6.5.1. *Metoda comparației*, consideră că deprecierea cumulată este diferența între costul de reconstrucție sau înlocuire și contribuția în valoare a construcțiilor, toate estimate la data evaluării.

Metoda nu face distincție între diferitele tipuri de depreciere: fizică, funcțională, externă.

Se folosește pentru estimarea deprecierei la o parte din imobile.

IV.6.5.2. *Metoda duratei de viață economică*. Prin această metodă, deprecierea cumulată se aplică la costul activelor ca un raport între vârsta efectivă și durata totală de viață economică, la data evaluării:

$D$  (Deprecierea) =  $V_{ef}(Vârsta\ efectivă)/D_{v\ ec}(Durata\ de\ viață\ economică) \times$   
Costul de reproducție/inlocuire

Dezavantajul metodei este faptul ca elementele recuperabile ale deprecierei nu sunt tratate separat, mai mult, metoda nu ia în considerare că anumite elemente ale construcției pot avea o durată de viață mai scurtă sau mai lungă.  
Se folosește pentru estimarea deprecierei la o parte din imobile.

IV.6.5.3.: *Metoda duratei de viață economică modificată*: Prin această metodă, se estimează mai întâi costul de a elimina toate elementele recuperabile ale uzurii fizice aparute ca urmare a întreținerii necorespunzătoare sau a nefinalizării unor lucrări, precum și cele ale neadecvării funcționale.

Suma se scade din costul activului estimat la data evaluării.

Apoi voi estima un procentaj sau o sumă globală care să acopere toate elementele nerecuperabile.

Această sumă este raportul dintre Vârsta efectivă și Durata totală de viață economică, aplicat la costul activului, minus toate elementele recuperabile ale uzurii fizice și funcționale.

IV.6.5.4. Metoda segregării, analizează separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să o totalizeze ca o sumă globală.

#### **IV.7. Abordarea pe baza de venit**

În cadrul acestei abordări, cel mai des se folosește **Metoda capitalizării directe**: Capitalizarea directă este o metodă de randament în evaluare, prin care venitul net estimat într-un an se transformă în estimare a valorii proprietății, împartind acest tip de venit la o rată de capitalizare, fie multiplicând venitul net cu un factor multiplicator (inversul ratei de capitalizare).

Metoda capitalizării directe nu face o distincție exactă între recuperarea capitalului investit și randamentul capitalului.

Însă o rată satisfăcătoare de randament a capitalului propriu ca și recuperarea capitalului investit, sunt elemente implicite, detinute în rata de capitalizare sau factorul de multiplicare utilizat deoarece acestea se deduc din analiza unor proprietăți imobiliare cu proprietatea de evaluat.

Capitalizarea directă se bazează pe mai multe feluri de venituri:

- venit brut potențial, venit brut efectiv, *venitul net din exploatare*, profitul net, venitul aferent creditului ipotecar, venit generat de teren, venitul generat de clădiri.

**Estimarea ratei de capitalizare.** Orice proprietate imobiliară care generează un venit din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă.

Dreptul deplin de proprietate este cel ce se evaluează cel mai des.

Formula care de aplică în acest caz de evaluare este:

$$\text{Valoarea} = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare generală}}$$

*Rata de capitalizare, se preia din tranzacții comparabile pe piața.*

#### **IV. 8. PRELUCRAREA DATELOR:**

### **TABELE DE CALCUL**

#### **ALE VALORILOR MEDII DE CIRCULAȚIE ACTUALĂ PENTRU:**

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

**Locația proprietăților imobiliare: Unitatea Administrativ Teritorială a Județului Vaslui**

În următoarele tabele sunt prezentate valorile medii unitare estimative ale proprietăților imobiliare din categoriile de mai sus.

Mod de calcul:

S-a pornit de la tranzacțiile efectuate cu proprietăți imobiliare din categoriile mai sus specificate și de la oferte de vânzare care nu s-au materializat cu tranzacții, oferte penalizate cu 10-15% (cât sunt dispuși ofertanții să lase din oferta inițială până când proprietatea se tranzacționează), în decursul anilor 2012 și 2013 – până la data raportului.

Toate tranzacțiile/ofertele ponderate le-am definit Populații Statistice.  
Am calculat Media, numită și medie aritmetică simplă, după formula:

$$\text{Media} = \bar{X} = \sum X / N$$

unde,

$\sum X$  = suma variabilelor (suma tranzacțiilor și a ofertelor micșorate/penalizate cu 10-15%

N = numărul de variabile (tranzacții și oferte penalizate)

Au rezultat valori medii, denumite în continuare **Valori Medii de Circulație**

Valorile sunt redată în lei/mp arie utilă sau arie utilă desfășurată ( aria utilă desfășurată este calculată și prezentată de specialistul cadastrist la construcțiile care au mai multe nivele ).

#### IMPORTANT!

Am arătat succint, imediat mai sus, cum am estimat valorile medii de circulație, și anume ca medie aritmetică a tranzacțiilor și ofertelor, acestea din urmă penalizate cu 10-15%.

Valoarea maximă rezultată, fie urmare a tranzacțiilor efectuate, fie a ofertei penalizate, pe parcursul anilor 2012, 2013 până la data prezentului, este mai mare față de valoarea medie de circulație cu până la:

- 100% pentru Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural
- 100% pentru Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural
- 50% pentru Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- 200% pentru Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- 50% pentru Construcții agricole din mediul urban și rural
- 100% pentru Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- 50% pentru Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- 50% pentru Luciu de ape,
- Valorile maxime de mai sus, rezultate din tranzacții ori oferte penalizate, au fost foarte puține, și pe cale de consecință, au un aport minim în estimarea valorii medii de circulație.



**Valorile Medii de Circulație au fost estimate diferențiat pe zone și microzone , pentru apartamente, locuințe individuale, spații comerciale, spații de birouri și de servicii, hale, depozite, construcții agricole, fără îmbunătățiri și finisaje superioare .**

Prin îmbunătățiri și finisaje superioare se va înțelege următoarele lucrări: pardoseli din gresie porțelanată, parchet laminat din bambus, placaje din faianță extralucioasă și marmură , zugrăveli în vopsele lavabile superioare și decorațiuni moderne, tâmplărie din lemn de esență rară, instalații bio/eco de condiționare a atmosferei interioare, dar nu mai vechi de 3 ani de la data prezentului.

**Mod de lucru :**

**Valorile Medii de Circulație Unitare din tabele se înmulțesc cu suprafețele/ariile utile desfășurate ale construcțiilor precizate în documentațiile cadastrale, extrasele de C.F. sau actul de proprietate și coeficienții de ponderare ai apartamentelor, ale construcțiilor cu destinație locuința, anexe, spații industriale/agricole/comerciale/birouri.**

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE PENTRU:  
-APARTAMENTE, DIN BLOCURI/VILE DE LOCUINȚE  
-BIROURI/SPAȚII DE SERVICII ÎN BLOCURI/VILE DE LOCUINȚE,  
-SPAȚII COMERCIALE LA PARTER/MEZANIN/DEMISOL/SUBSOL  
DE BLOC DE LOCUINȚE ORI ÎN COMPLEX DE SPAȚII COMERCIALE**

<b>Vechimea construcției ( ani )</b>	<b>Coeficient de uzură (%)</b>
<b>0-5</b>	<b>1</b>
<b>6-7</b>	<b>97</b>
<b>8-10</b>	<b>95</b>
<b>11-15</b>	<b>93</b>
<b>16-20</b>	<b>90</b>
<b>21-25</b>	<b>87</b>
<b>26-30</b>	<b>82</b>
<b>31-35</b>	<b>78</b>
<b>36-40</b>	<b>72</b>
<b>41-45</b>	<b>68</b>
<b>Peste 46</b>	<b>65</b>

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE PENTRU:  
LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, GARAJE**

Vechimea clădirii ( ani )	Coeficient de uzură (%)
<b>0-5</b>	<b>1</b>
<b>6-10</b>	<b>90</b>
<b>11-15</b>	<b>85</b>
<b>16-20</b>	<b>80</b>
<b>Peste 21</b>	<b>70</b>
<b>Pentru constructii in stare avansata de degradare, inutilizabile</b>	<b>30% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>

Pentru acele construcții care au astfel de finisaje și îmbunătățiri, superioare, se va aplica un coeficient de majorare de 20%.

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE  
- HALE INDUSTRIALE, DEPOZITE, CONSTRUCȚII AGRICOLE,  
CONSTRUCȚII ZOOTEHNICE**

Vechimea (Ani)	constructii cu structura de rezistenta din beton.cadre din beton sau zidărie (%)	constructii cu structura de rezistenta metalica (%)	constructii cu structura de rezistenta din chirpici, vălătuci, stalpi din lemn (%)
<b>0-5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>6-10</b>	<b>90</b>	<b>75</b>	<b>70</b>
<b>11-15</b>	<b>85</b>	<b>65</b>	<b>60</b>
<b>16-20</b>	<b>75</b>	<b>60</b>	<b>50</b>
<b>21-30</b>	<b>65</b>	<b>55</b>	<b>45</b>
<b>31-40</b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>40</b>
<b>Peste 41</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>35</b>
<b>Pentru constructii in stare avansata de degradare, inutilizabile</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>

**OBSERVAȚIE: Coeficienții de ponderare se vor aplica în cazul imobilelor care fac obiectul tuturor operațiunilor notariale.**

**Valoarea Medie de Circulație Actuală = Valoarea Unitară  
(din Tabele) x \*Aria.utilă desfășurată (A.u.) (din Doc Cadastrală,  
Extras de Cartea Funciară, Act de Proprietate) x Coef. De Ponderare.  
Valoarea nu conține TVA**

**\*A.u. desf. = Aria/Suprafața utilă desfășurată, din documentația cadastrală sau Extrasul de Carte Funciară pentru Informare/Autentificare sau Actul de Proprietate.**

**Acolo unde, pe documentațiile cadastrale/Extrasele de Carte Funciară, Actele de Proprietate, sunt date doar ariile construite (Ac), se convertesc în arii utile (A.u.), după cum urmează:**

**A.u. = A.c./ (1,17 – 1,20).**

**1,17 – pentru pereți din plăci prefabricate, pereți sandwich, scîndură, tablă ondulată placată cu saltele de vată minerală.**

**1,2 – pentru pereți din zidărie de cărămidă, pereți din beton, paianță, chirpici.**

**Data:  
06 12 2013**

**Evaluator autorizat:  
Ing. Cojocaru Costel**

# R A P O R T D E E V A L U A R E

## =PROPRIETĂȚI IMOBILIARE=

Nr. 4351/06 12 2013

### **PROPRIETATĂȚILE:**

- Apartamente în blocuri de locuințe și vile, în mediul urban și rural
- Locuințe tip Case de Locuit și Anexe din mediul urban și rural
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- Construcții agricole din mediul urban și rural
- Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- Luciu de apă

**Adresa proprietatilor: Unitatea Administrativ Teritorială  
– Județul Vaslui -**

### **Destinatar:**

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI – SEDIUL SECUNDAR  
VASLUI**

**Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași, Str. Maior Popescu Eremia,  
Nr. 13; Cod Fiscal: 8872463**

**Executant:** Evaluator autorizat: ing. Cojocaru Costel  
Membru Asociația Nationala a Evaluatorilor Autorizați din Romania -  
ANEVAR.

Legitimația nr. 11592/2013  
Telefon: 0757080747; 0744/421771  
E mail: expert\_cojocaru@yahoo.com

=Decembrie 2013=

## CUPRINS

•	Pagină de gardă-----	pag1
•	Cuprins-----	2
•	Cap.I. INRTODUCERE-----	3
•	I.1. Scrisoare de transmitere-----	3
•	I.2. Certificarea evaluatorului. Semnatura-----	4
•	Cap. II. PREMISELE EVALUĂRII-----	5
•	II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative-----	5
•	II.1.1. Ipoteze speciale-----	5
•	II.1.2. Condiții limitative-----	5
•	II.2.. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii-----	6
•	II.2.1. Obiectul evaluarii-----	6
•	II.2.2. Scopul evaluarii-----	6
•	II.2.3. Utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii-----	6
•	II.3. Dreptul de proprietate evaluat-----	7
•	II.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate-----	7
•	II.5. Clientul si destinatarul-----	7
•	II.6. Data estimarii valorii-----	7
•	II.7. Moneda raportului-----	7
•	II.8. Inspectia proprietatii-----	8
•	II.9. Sursa de informatii utilizare-----	8
•	Cap. III. PREZENTAREA DATELOR-----	9
•	III.1. Identificarea proprietatilor. Descrierea juridica-----	9
•	III.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate-----	9
•	Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR-----	11
•	IV.1. CMBU a terenului considerat ca fiind neocupat-----	11
•	IV.2. CMBU a proprietatii construite-----	11
•	IV.3. Valoarea terenului-----	12
•	IV.4. Abordarea prin Comparația de Piață-----	13
•	IV.6. Abordarea prin costuri-----	14
•	IV.7. Prelucrarea Datelor – TABELE DE CALCUL-----	18
•	ANEXA 3-APARTAMENTE BLOCURI NEGRESTI-----	23-31
•	ANEXA 4- LOCUINTE INDIVIDUALE,ANEXE, TERENURI DIN LOCALITATIEL COMPONENTE NEGRESTI-----	32-35
•	ANEXA 11 - TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE, LUCIU DE APE, JUDETUL VASLUI 2012-----	36-37
•	ZONARE STRAZI NEGRESTI-----	38-45

## Cap.I. INTRODUCERE

### I.1. – Scrisoare de transmitere

Către: CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI – SEDIUL SECUNDAR VASLUI  
Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași,  
Str. Maior Popescu Eremia, Nr. 13; Cod Fiscal: 8872463

Stimați domni  
Stimate doamne,

Referitor la evaluarea proprietăților imobiliare:

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

află pe raza U.A.T.-Județului Vaslui, având ca scop estimarea Valorilor Medii de Circulație Actuală, pentru corelarea acestui tip de valoare estimată pentru proprietățile imobiliare din categoriile de mai sus, cu indicele de inflație, cu descreșterea/creșterea pieții imobiliare specifice imobilelor de mai sus, pentru prevenirea unor tranzacții imobiliare subiective/ireale, pentru evitarea raportării unor tranzacții cu prețuri neconforme cu piața imobiliară specifică proprietății imobiliare supuse tranzacționării/taxării.

Acest tip de valoare reprezintă o deviere de la Standardele de Evaluare actuale (Standarde Internaționale de Evaluare – Ediția 2011), nefiind definită de nici un standard, fiind solicitată de client, și care este o premisă de evaluare dar nici aceasta nu este definită.

Am stabilit împreună, la cererea clientului, tipul de valoare adecvat, denumită în continuare Valoarea Medie de Circulație Actuală, estimată în urma aplicării metodelor de evaluare prezentate și folosite în raport, în condițiile caracteristice ale pieței imobiliare specifice zonei U.A.T. Județul Vaslui, ghid îndrumător fiind Standardele Internaționale de Evaluare și Bazele Evaluării editate de IROVAL – Cercetări în Evaluare, Institut de Cercetare al Asociației Naționale a Evaluatoților Autorizați din România - ANEVAR.

Cu respect, Evaluator autorizat-Ing. Cojocaru Costel

## I.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.
- *Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes pentru proprietățile supuse prezentului proces de evaluare.*
- Comisionul de evaluare nu este conditionat de nici un aspect al raportului (ex. valoarea raportată).
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională.
- Evaluatorul nu a efectuat inspecția tuturor proprietăților tranzacționate ori ofertate pe piața imobiliară de profil, informații accesate din surse pe care evaluatorul le consideră de încredere dar nu dă garanții de acuratețe, tranzacții/oferte pe baza cărora s-a calculat tendința centrală (indicile statistice), respectiv MEDIA populației statistice (tranzacții pe piață iar ofertele de pe piață au fost ajustate cu un coeficient subunitar, funcție de fiecare categorie de proprietăți imobiliare supuse analizei, coeficienți argumentați pentru fiecare categorie de proprietăți în anexele la prezentul raport de estimare a valorii medii de circulație.
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietăților imobiliare supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți imobiliare identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a proprietăților imobiliare evaluate la data efectuării evaluării.
- Principial, raportul de evaluare respectă Standardele, Recomandările și Notele Corpului Experților Tehnici din România și ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR., precum și materialul bibliografic de specialitate.
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Evaluator autorizat:

Ing. Cojocaru Costel

Semnătura:

## **Cap.II. PREMISELE EVALUĂRII**

### **II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative**

#### **II.1.1 Ipoteze speciale**

- Nu îmi asum responsabilitatea pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau considerente juridice legate de dreptul de proprietate.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.
- Presupun că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietăților imobiliare supuse prezentului proces de evaluare care ar face ca acestea să valoreze mai mult sau mai puțin și nu îmi asum nici o răspundere pentru astfel de condiții ori pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietățile imobiliare supuse prezentului proces de evaluare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare, cu excepția situațiilor când, în raport, nu au fost identificate, descrise și considerate ca nonconformități.
- Nu îmi asum responsabilitatea pentru existența vreunui contaminant și nu mă angajez pentru o cercetare științifică pentru a fi descoperit.
- Nu am făcut o expertiză tehnică a tuturor construcțiilor supuse procesului de evaluare și nici nu le-am inspectat pe toate, iar la cele ce au fost inspectate nu am inspectat acele părți care sunt inaccesibile, acestea fiind considerate în stare bună/satisfăcătoare.

#### **II.1.2. Condiții limitative**

- Orice alocare a valorii totale estimată în acest raport, între diferitele părți componente ale proprietăților imobiliare evaluate în prezentul, se realizează în funcție de prevederile din raport.
- Valorile separate nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalabile.
- Evaluatorul, prin specificul muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanța în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost făcute inițial angajamente în această privință.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport, se bazează pe condițiile curente de piață, pe evoluția pieții imobiliare specifice fiecărei categorii de imobile de mai sus, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile.



Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

## **Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării**

### **II.2.1. Obiectul evaluării**

**Proprietățile imobiliare** supuse procesului de estimare a valorii medii de circulație se denumesc:

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

### **II.2.2. Scopul evaluării**

**Estimarea Valorii Medii de Circulație Actuală, pentru corelarea valorii medii de circulație a proprietăților imobiliare din categoriile de mai sus cu indicele de inflație, cu descreșterea/creșterea pieții imobiliare specifice imobilelor de mai sus, pentru prevenirea unor tranzacții imobiliare subiective/ireale, pentru evitarea raportării unor tranzacții cu prețuri neconforme cu piața imobiliară specifică proprietății imobiliare supuse tranzacționării/taxării.**

Tipul de valoare solicitat de client, mai sus denumit, este unul neconform cu definiția tipurilor de valori conținute de standardele actuale de evaluare [Standarde Internaționale de Evaluare (S.I.E.) Ediția 2011].

De aceea, am stabilit de comun acord, după o prezentare și definire a *Valorii de piață*, că acest tip de valoare este adecvată dorinței și scopului dorit de parti, *Valoarea Medie de Circulație Actuală a proprietăților imobiliare fiind o premisă de evaluare nonstandard, astfel fiind considerată în continuare.*

### **II.2.3. Utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării**

Din Cererea de evaluare solicitarea evaluatorului, rezultă că prezenta evaluare, finalizată cu raportul de evaluare, este utilizată exclusiv pentru a afla *Valoarea Medie de Circulație Actuală*, în scopul și în premiza de mai sus.

Orice altă utilizare în afara celei de mai sus, exonerează evaluatorul de orice responsabilitate.

### **II.3. Drepturile de proprietate evaluate**

Se presupune că proprietățile imobiliare supuse prezentului proces de evaluare se conformează tuturor reglementărilor legale ale dreptului de proprietate definite de Codul Civil, cu restricțiile și reglementările de utilizare în vigoare, cu excepția situațiilor când, în raport, nu au fost identificate, descrise și considerate ca nonconformități.

### **II.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate**

Tipul valorii estimate este, la cererea beneficiarului, Valoarea de Circulație Medie. Baza de evaluare este *valoarea de piață* și care, conform Standardului Internațional de Evaluare Ediția 2011 (International Value Standard), are următoarea definiție:

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

*Fiind vorba de active imobiliare ce s-au tranzacționat ori s-au oferit în anul 2013, pe baza informațiilor despre tranzacții care au fost conforme cu termenii din definiția valorii de piață, cu studiul statistic privitor la evoluția prețurilor de tranzacționare ale imobilelor de mai sus în cursul aceluiași an, Valoarea Medie de Circulație Actuală a proprietăților imobiliare de natura celor mai sus enumerate, o vom folosi în raport, ca tip de valoare neinclusă de standardele actuale de evaluare dar care are ca bază justificativă tipul de valoare definit de S.I.E. Ediția 2011-Cadru General (Sfera Misiunii de Evaluare, Premizele Evaluării, Raportarea Evaluării) anume Valoarea de Piață mai sus definită.*

### **II.5. Clientul Proprietarul și Destinatarul**

În condițiile specifice prezentului proces de evaluare, proprietarul este:

- Destinatarul:

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI**

**Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași, Str. Maior Popescu Eremia, Nr. 13; Cod**

**Fiscal: 8872463**

### **II.6. Data estimării valorii**

Data de mai sus coincide cu data evaluării și este: sfârșit de luna noiembrie – început de luna decembrie a anului 2013.

## **II.7. Moneda raportului** LEU

## **II.8. Inspecția proprietății**

Am inspectat a parte din proprietățile imobiliare de natura celor de mai sus, proprietăți tranzacționate în cursul anului 2013, tranzacții folosite ca bază pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, pe zone și microzone, prin metoda Cost de Înlocuire Net, Metoda Comparății de Piață și Metoda Capitalizării Venitului Net generat de proprietatea imobiliară.

## **II.9. Sursele de informații utilizate**

- De la Destinatar, informații despre tranzacții recente cu proprietăți imobiliare din categoria celor enunțate mai sus. Informațiile sunt în responsabilitatea destinatarului și nu-mi asum responsabilitatea cu privire la acuratețea lor.
- Standarde Internaționale de Evaluare Ediția 2011 Valoarea de Piață,
- IROVAL – Cercetari in Evaluare – Bazele Evaluarii Ed. 2005
- Studii si Publicatii de evaluare, ex. „Evaluarea Rapida a Constructiilor, Autori Ing. Nicolae Georgescu; Doina Stoian Ed. MATRIX ROM 1995”
- Informații de la agenția Imobiliară Impact Vaslui
- site-uri imobiliare (tocmai.ro, mercador.ro, imobiliare.ro, altele)
- Oferte de vânzare ponderate cu până la 10% rezultând un pret ipotetic de tranzacționare

## **II.10. Clauze de nepublicare**

- Acest raport, în totalitate sau pe referințe, nu poate fi publicat fără acceptul scris al evaluatorului, cu privire la contextul acestei publicări.
- Acest raport este confidențial pentru destinatar și clienții destinatarului și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu accept nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

### Cap.III. PREZENTAREA DATELOR

#### III.1. Identificarea proprietăților

- Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural
- Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- Construcții agricole din mediul urban și rural
- Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- Luciu de ape,

Locația proprietăților imobiliare: **Unitatea Administrativ Teritorială a Județului Vaslui**

#### III. 2. Analiza pieței imobiliare (Studiu de vandabilitate)

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un bun sau serviciu.

Analiza pieței constituie baza pentru *cea mai buna utilizare* a proprietatii.

Pentru aceasta:

1. **Definim piața imobiliară** ca fiind un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

În contextul definiției am examinat următorii factori:

1.a. **Tipul proprietăților**

Terenuri libere intravilane și extravilane, arabile/alte destinații

Apartamente în blocuri/vile de locuințe din mediul urban și rural, la fel construcții cu destinație rezidențială, anexe rezidențiale, sp comerciale/de birouri/de servicii, hale industriale și de producție, clădiri agricole, luciu de ape,

1.b. **Caracteristicile proprietății:**

1.b.1. Grad de ocupare a proprietăților – integral/parțial/neocupate.

1.b.2. Baza de clienți – orice persoană fizică sau juridică cu drept de reprezentare în tranzacționare ori raportare a tranzacțiilor proprietăților imobiliare pe teritoriul Județului Vaslui.

1.b.3 Calitatea construcțiilor – Starea tehnică a construcțiilor, permit tranzacționarea lor, acestea contribuind la valoarea proprietății fie penalizând proprietatea cu lipsa lor de utilizare (deteriorare fizică maximă)

1.b.4 Designul și avantajele – nu afectează/influențează explicit valorile estimate în prezentul raport

1.c. **Aria pieței**, definită geografic, este o piață imobiliară specifică fiecărei categorii de proprietăți, așa cum au fost categorisite, la nivelul Județului Vaslui.

1.d. *Proprietăți echivalente disponibile*, la data inspecției și data evaluării sunt disponibile spre vânzare, suficiente proprietăți imobiliare incluse în categoriile mai sus enunțate.

1.e. *Proprietăți complementare* – Pentru proprietățile imobiliare, mai ales cele construite, accesul/neaccesul la utilități, este un element definitoriu de care, atât cumpărătorii cât și vânzătorii au ținut seama în ofertele lor.

2. **Cererea**, reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

În aria pieței, la data evaluării, am estimat pentru anul 2013, o cerere ceva mai dinamică față de anul 2012, îndeosebi la locuințe rezidențiale unde doritorii tineri au avut acces la programe de creditare garantate de Statul Român, dar și proprietățile agricole – îndeosebi terenurile agricole cu suprafețe mari (peste 1 Ha).

3. **Oferta competitivă**,

În anul 2013, în aria pieței definite, au fost suficiente proprietăți imobiliare de natura celor categorisite, care au fost oferite la vânzare, multe schimbându-și proprietarul.

-alți factori au impact neglijabil asupra cererii competitive.

4. **Echilibrul pieței:**

*Pe termen scurt*, coroborând informațiile de mai sus, se poate afirma că piața-totuși puțin activă-va rămîne puternică a cumpărătorului, adică ofertanții vor fi mai mulți decât doritorii.

*Practic*, majoritatea solicitanților, și în anul 2014, vor fi din acea categorie de doritori specializați în tranzacții imobiliare în condiții de stress (vânzători obligați să vândă din motive de insolvență/faliment).

*Pe termen lung*, economia locală va asigura o stabilitate a forței de muncă și chiar vor veni alții în cautare de locuri de muncă decent plătite (zona este granița Uniunii Europene), astfel că piața imobiliară a proprietăților ale căror valoare de piață se estimează în acest raport va atinge un echilibru relativ.

## **IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**

### **IV.1. Cea mai bună utilizare (CMBU) a terenurilor considerate ca fiind neocupate**

Definitia CMBU: *Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare (maximum productivă).*

Pentru cea mai bună utilizare a terenurilor considerate libere, vom ține cont de utilizarea actuală dar și toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este dată de utilizarea potențială și nu de cea actuală, deoarece clădirile acum construite poate fi demolate și altele construite.

În cele ce urmează vom considera, pe rând, cele patru criterii, în ordinea dată în definiție:

#### **IV.1.1. Permise legal**

Presupunem utilizările terenurilor considerate libere *ca fiind permise legal* fără nici o obstrucție conform datelor din documentele de urbanism.

#### **IV.1.2. Posibile fizic**

Dimensiunile, formele, suprafețe, structura geologică a terenurilor, fac din terenurile considerate libere *apte fizic pentru scopurile pentru care au fost tranzacționate ori oferite la vânzare.*

#### **IV.1.3. Fezabile financiar**

Utilizările, permise legal și posibilă fizic, sunt analizate în continuare, dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Pentru aceasta ar trebui să prognozăm veniturile potențiale generate de proprietăți. Față de cele mai sus prezentate, se presupune ca *utilizarea terenurilor libere este fezabilă financiar.*

#### **IV.1.4. Maximum productive**

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare pe termen lung este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenurilor,

### **IV.2. Cea mai buna utilizare (CMBU) a proprietăților considerate așa cum sunt construite**

Cea mai bună utilizare a terenurilor construite este legată de utilizarea ce ar trebui dată proprietăților imobiliare prin construcțiile ce le aparțin.

În cazul proprietăților imobiliare supuse procesului de evaluare, construcțiile componente ale proprietății sunt: apartamente, construcții pentru birouri, sp. comerciale și de servicii, construcții agricole și zootehnice, hale, case, anexe, garaje, altele.

Cea mai bună utilizare a terenului construit are cel puțin două motive:

- Identificarea utilizării proprietății care va asigura cea mai înaltă rată de fructificare a capitalului investit.

- Identificarea proprietăților comparabile

Aceste motive au fost avute în vedere, printre altele, de către participanții pe piață, atunci când au decis să oferteze/vândă/cumpere, proprietățile din categoria celor de mai sus.

#### **IV.2.1. Permise legal**

Construcțiile ridicate pe terenurile mai sus analizate se presupune *că sunt permise legal, fără nici o obstrucție.*

#### **IV.2.2. Posibile fizic**

Construcțiile existente pe terenurile analizate la subcapitolul de mai sus, așa cum arată ca: dimensiuni, forme, suprafețe, calitate constructivă, construite pe terenuri cu structura geologică rezistentă (au un sol bun de fundare la adâncime mică sau au creat un sol de fundare bun prin supraînălțări), factorii geografici (curenții de aer, vântul, poziționarea fațadelor), fac construcțiile ca fiind posibile fizic.

#### **IV.2.3. Fezabile financiar**

Utilizările permise legal și posibilă fizic sunt analizate în continuare dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Pentru aceasta, participanții pe piața imobiliară au prognozat, mulți dintre ei, veniturile potențiale generate de proprietăți.

Se presupune că imobilele cu destinațiile de mai sus, generează fluxuri financiare care fac ca acestea să fie fezabile financiar, de aceea se și tranzacționează.

#### **IV.2.4. Maximum productive**

Dintre utilizările fezabile financiar, *cea mai bună utilizare pe termen lung este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului*

### **IV.3. Tehnici (Metode) de estimare a Valorii de Piață conform Standardelor de Evaluare în vigoare la data evaluării (Standarde Internaționale de Evaluare – Ediția 2011).**

**Acestea sunt prezentate de evaluator pentru utilizatorii raportului, cu scopul de a înțelege cum se estimează valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare, având ca scop schimbarea/transmiterea dreptului de proprietate asupra acesteia**  
**Informațiile prezentate în Anexele din raportul de evaluare însă, au la baza informații (măsură) statistice despre tranzacții sau oferte prelucrate de pe piața imobiliară a UAT Vaslui în cuprinsul anului 2012 și 2013 până la data prezentului raport:**

#### **IV.3.1.**

##### **Valoarea terenului**

Pentru stabilirea valorii terenului, am folosit trei din cele șase tehnici (metode):

IV.3.1.1. *Metoda alocării (proporției)*, se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției care spune că în mod normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare. Această metodă are precizie redusă și se folosește când pe piață sunt tranzacții insuficiente cu terenuri comparabile.

IV.3.1.2. *Metoda extracției*, este o variantă a metodei alocării, prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin scăderea contribuției construcțiilor, care este estimată prin costuri și depreciere.

IV.3.1.3. *Metoda parcelării*, este utilizată în evaluarea terenurilor pentru care parcelarea este cea mai bună utilizare și există date de comparație.

IV.3.1.4. *Metoda reziduală*, folosită când nu sunt disponibile date despre loturi similare de teren.

IV.3.1.5. *Metoda capitalizării rentei funciare*,

Se folosește pentru estimarea valorii de piață, în special a terenurilor extravilane agricole, luciu de apă, pentru că sunt informații referitoare la renta funciară anuală.

IV.3.1.6. *Metoda comparației directe*, cea mai utilizată metodă, atunci când există suficiente informații despre proprietăți aprox. comparabile tranzacționate denumite în contex - comparabile.



Prin această metodă, prețurile de tranzacție referitoare la proprietăți imobiliare aprox. asemănătoare (ideal similare), sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau deosebiri cu elementele de comparație a proprietății subiect:

Elementele de comparație, în general sunt:

- drepturile de proprietate
- restricțiile legale
- condițiile pieței (data vâzării)
- localizarea
- caracteristicile fizice
- utilitățile disponibile
- zonarea
- cea mai bună utilizare,

dar se pot utiliza și alte elemente funcție de specificitatea fiecărei proprietăți supuse evaluării.

*Pentru estimarea Valorii de piață a majorității proprietăților imobiliare categorisite mai sus, se folosește această metodă de evaluare atunci când piața imobiliară specifică oferă suficiente informații despre tranzacții sau oferte despre proprietăți identice sau similare, pe care le compar cu proprietatea supusă evaluării.*

*Im multe cazuri această metodă de evaluare oferă a perspectivă asupra valorii ce reprezintă o adecvare și o precizie apropiate de optim.*

#### **IV.4. Abordarea prin comparația de piață a proprietății imobiliare (Construcții + teren)**

Metoda aceasta de estimare a *Valorii de piață*, pune mare preț pe analizarea pieței imobiliare specifice pentru a găsi proprietăți similare și apoi comparând acele proprietăți cu cele supuse procesului de evaluare.

Deci această metodă pune maxim accent pe asemănările și deosebirile între proprietățile comparative identificate și proprietatea subiect.

Pentru a aplica această metodă, se folosesc următoarele proceduri:

- se cercetează piața imobiliară locală pentru a obține informații despre tranzacții cu proprietăți imobiliare aprox. similare cu proprietățile de evaluat în ceea ce privește: tipul de proprietate, data tranzacției, dimensiuni, localizare, zonare.

- se verifică pe cât posibil ca informațiile sunt corecte și obiective, din discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare, cu cumpărătorii.

- se trece apoi la alegerea unor criterii de comparații și ajustarea prețului de oferta/vânzare a fiecărei proprietăți comparabile la nivelul proprietății subiect.

Elementele de comparație sunt:

- drepturile de proprietate transmise
  - condițiile de finanțare
  - condițiile de vânzare
  - condițiile pieței
  - localizarea
  - caracteristicile fizice
  - caracteristicile economice
  - utilizarea
  - componente non- imobiliare ale valorii
- dar se pot utiliza și alte elemente funcție de specificitatea fiecărei proprietăți supuse evaluării.

Se compară proprietatea subiect cu cele comparabile prin filtrul elementelor de comparație de mai sus, în final comparabila care are corecțiile nete/procentuale cele mai mici fiind atribuită proprietății subiect.

#### **IV.6. Abordare prin Costuri**

Prin această metodă,

**Valoarea de piață a fiecărui activ = Costul de Nou (Reconstrucție/Înlocuire) – Deprecierea cumulată**

*Costul de nou poate fi **Costul de Reconstrucție**, adică costul estimat, pentru a construi în prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate de manopera și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.*

*Costul de nou poate fi **Costul de înlocuire**, adică costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii de evaluat, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.*

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului:

IV.6.1. *Metoda Comparațiilor Unitare*, estimează costul unitar/unitatea de suprafață sau de volum

*Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru condițiile pieței sau eventuale diferențe fizice.*

*Este o metodă mai puțin precisă, des utilizată.*

IV.6.2. *Metoda Costurilor segregate*, utilizează conturile unitare pentru diferitele componente ale activelor și exprimate în unități de măsură adecvate.

Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție la care se adaugă manopera, utilajele, transport. (ex. Cost/m<sup>2</sup> pardoseala, ml perete etc.)

IV.6.3. *Metoda devizelor*, cea mai completă, cea mai precisă, se fac calcule ce reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor utilizate și toate categoriile de manoperă necesara, la care se adaugă cheltuielile conexe, regia, profitul.

Pentru construcțiile noi, este cea mai folosită metodă de estimare a Costului de Înlocuire

IV.6.4. *Deprecierea cumulată*, este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză, față de Costul de înlocuire/reconstrucție.

Se compune din:

1. *Uzura fizică*, evidențiată de fisuri, cazături, defecte de structură, rosături.
  - *nerecuperabilă* – elemente cu viață scurtă
  - elemente cu viață lungă
  - *recuperabilă*, dacă poate fi recuperată la data evaluării și dacă costul remedierii este mai mic decât valoarea ce se adaugă la valoarea finală.
2. *Neadekvarea funcțională*, este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii ca dimensiuni, stil, instalații și echipamente atașate.  
Poate fi:
  - *recuperabilă*, cauzată de un neajuns recuperabil în structură
  - *nerecuperabilă*, cauzată de un neajuns nerecuperabil în structură
3. *Depreciere economică* (din cauze externe), se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, ca ex: modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

IV.6.5. *Metode de estimare a Deprecierii cumulate:*

*Deprecierea se aplică numai la costul construcției, pentru ca terenul se include în valoarea de piață.*

IV.6.5.1. *Metoda comparației*, consideră că deprecierea cumulată este diferența între costul de reconstrucție sau înlocuire și contribuția în valoare a construcțiilor, toate estimate la data evaluării.

Metoda nu face distincție între diferitele tipuri de depreciere: fizică, funcțională, externă.

Se folosește pentru estimarea deprecierei la o parte din imobile.

IV.6.5.2. *Metoda duratei de viață economică*. Prin această metodă, deprecierea cumulată se aplică la costul activelor ca un raport între vârsta efectivă și durata totală de viață economică, la data evaluării:

$D$  (Deprecierea) =  $V_{ef}(Vârsta\ efectivă)/D_{v\ ec}(Durata\ de\ viață\ economică) \times$   
Costul de reproducție/inlocuire

Dezavantajul metodei este faptul ca elementele recuperabile ale deprecierei nu sunt tratate separat, mai mult, metoda nu ia în considerare că anumite elemente ale construcției pot avea o durată de viață mai scurtă sau mai lungă.  
Se folosește pentru estimarea deprecierei la o parte din imobile.

IV.6.5.3.: *Metoda duratei de viață economică modificată*: Prin această metodă, se estimează mai întâi costul de a elimina toate elementele recuperabile ale uzurii fizice aparute ca urmare a întreținerii necorespunzătoare sau a nefinalizării unor lucrări, precum și cele ale neadecvării funcționale.

Suma se scade din costul activului estimat la data evaluării.

Apoi voi estima un procentaj sau o sumă globală care să acopere toate elementele nerecuperabile.

Această sumă este raportul dintre Vârsta efectivă și Durata totală de viață economică, aplicat la costul activului, minus toate elementele recuperabile ale uzurii fizice și funcționale.

IV.6.5.4. Metoda segregării, analizează separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să o totalizeze ca o sumă globală.

#### **IV.7. Abordarea pe baza de venit**

În cadrul acestei abordări, cel mai des se folosește **Metoda capitalizării directe**: Capitalizarea directă este o metodă de randament în evaluare, prin care venitul net estimat într-un an se transformă în estimare a valorii proprietății, împartind acest tip de venit la o rată de capitalizare, fie multiplicând venitul net cu un factor multiplicator (inversul ratei de capitalizare).

Metoda capitalizării directe nu face o distincție exactă între recuperarea capitalului investit și randamentul capitalului.

Însă o rată satisfăcătoare de randament a capitalului propriu ca și recuperarea capitalului investit, sunt elemente implicite, detinute în rata de capitalizare sau factorul de multiplicare utilizat deoarece acestea se deduc din analiza unor proprietăți imobiliare cu proprietatea de evaluat.

Capitalizarea directă se bazează pe mai multe feluri de venituri:

- venit brut potențial, venit brut efectiv, *venitul net din exploatare*, profitul net, venitul aferent creditului ipotecar, venit generat de teren, venitul generat de clădiri.

**Estimarea ratei de capitalizare.** Orice proprietate imobiliară care generează un venit din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă.

Dreptul deplin de proprietate este cel ce se evaluează cel mai des.

Formula care de aplică în acest caz de evaluare este:

$$\text{Valoarea} = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare generală}}$$

*Rata de capitalizare, se preia din tranzacții comparabile pe piața.*

#### **IV. 8. PRELUCRAREA DATELOR:**

### **TABELE DE CALCUL**

#### **ALE VALORILOR MEDII DE CIRCULAȚIE ACTUALĂ PENTRU:**

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

**Locația proprietăților imobiliare: Unitatea Administrativ Teritorială a Județului Vaslui**

În următoarele tabele sunt prezentate valorile medii unitare estimative ale proprietăților imobiliare din categoriile de mai sus.

Mod de calcul:

S-a pornit de la tranzacțiile efectuate cu proprietăți imobiliare din categoriile mai sus specificate și de la oferte de vânzare care nu s-au materializat cu tranzacții, oferte penalizate cu 10-15% (cât sunt dispuși ofertanții să lase din oferta inițială până când proprietatea se tranzacționează), în decursul anilor 2012 și 2013 – până la data raportului.

Toate tranzacțiile/ofertele ponderate le-am definit Populații Statistice.  
Am calculat Media, numită și medie aritmetică simplă, după formula:

$$\text{Media} = \bar{X} = \sum X / N$$

unde,

$\sum X$  = suma variabilelor (suma tranzacțiilor și a ofertelor micșorate/penalizate cu 10-15%

N = numărul de variabile (tranzacții și oferte penalizate)

Au rezultat valori medii, denumite în continuare **Valori Medii de Circulație**

Valorile sunt redată în lei/mp arie utilă sau arie utilă desfășurată ( aria utilă desfășurată este calculată și prezentată de specialistul cadastrist la construcțiile care au mai multe nivele ).

#### IMPORTANT!

Am arătat succint, imediat mai sus, cum am estimat valorile medii de circulație, și anume ca medie aritmetică a tranzacțiilor și ofertelor, acestea din urmă penalizate cu 10-15%.

Valoarea maximă rezultată, fie urmare a tranzacțiilor efectuate, fie a ofertei penalizate, pe parcursul anilor 2012, 2013 până la data prezentului, este mai mare față de valoarea medie de circulație cu până la:

- 100% pentru Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural
- 100% pentru Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural
- 50% pentru Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- 200% pentru Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- 50% pentru Construcții agricole din mediul urban și rural
- 100% pentru Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- 50% pentru Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- 50% pentru Luciu de ape,
- Valorile maxime de mai sus, rezultate din tranzacții ori oferte penalizate, au fost foarte puține, și pe cale de consecință, au un aport minim în estimarea valorii medii de circulație.

**Valorile Medii de Circulație au fost estimate diferențiat pe zone și microzone , pentru apartamente, locuințe individuale, spații comerciale, spații de birouri și de servicii, hale, depozite, construcții agricole, fără îmbunătățiri și finisaje superioare .**

Prin îmbunătățiri și finisaje superioare se va înțelege următoarele lucrări: pardoseli din gresie porțelanată, parchet laminat din bambus, placaje din faianță extralucioasă și marmură , zugrăveli în vopsele lavabile superioare și decorațiuni moderne, tâmplărie din lemn de esență rară, instalații bio/eco de condiționare a atmosferei interioare, dar nu mai vechi de 3 ani de la data prezentului.

**Mod de lucru :**

**Valorile Medii de Circulație Unitare din tabele se înmulțesc cu suprafețele/ariile utile desfășurate ale construcțiilor precizate în documentațiile cadastrale, extrasele de C.F. sau actul de proprietate și coeficienții de ponderare ai apartamentelor, ale construcțiilor cu destinație locuința, anexe, spații industriale/agricole/comerciale/birouri.**

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE PENTRU:  
-APARTAMENTE, DIN BLOCURI/VILE DE LOCUINȚE  
-BIROURI/SPAȚII DE SERVICII ÎN BLOCURI/VILE DE LOCUINȚE,  
-SPAȚII COMERCIALE LA PARTER/MEZANIN/DEMISOL/SUBSOL  
DE BLOC DE LOCUINȚE ORI ÎN COMPLEX DE SPAȚII COMERCIALE**

<b>Vechimea construcției ( ani )</b>	<b>Coeficient de uzură (%)</b>
<b>0-5</b>	<b>1</b>
<b>6-7</b>	<b>97</b>
<b>8-10</b>	<b>95</b>
<b>11-15</b>	<b>93</b>
<b>16-20</b>	<b>90</b>
<b>21-25</b>	<b>87</b>
<b>26-30</b>	<b>82</b>
<b>31-35</b>	<b>78</b>
<b>36-40</b>	<b>72</b>
<b>41-45</b>	<b>68</b>
<b>Peste 46</b>	<b>65</b>

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE PENTRU:  
LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, GARAJE**

Vechimea clădirii ( ani )	Coeficient de uzură (%)
<b>0-5</b>	<b>1</b>
<b>6-10</b>	<b>90</b>
<b>11-15</b>	<b>85</b>
<b>16-20</b>	<b>80</b>
<b>Peste 21</b>	<b>70</b>
<b>Pentru construcții in stare avansata de degradare, inutilizabile</b>	<b>30% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>

Pentru acele construcții care au astfel de finisaje și îmbunătățiri, superioare, se va aplica un coeficient de majorare de 20%.

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE  
- HALE INDUSTRIALE, DEPOZITE, CONSTRUCȚII AGRICOLE,  
CONSTRUCȚII ZOOTEHNICE**

Vechimea (Ani)	construcții cu structura de rezistența din beton.cadre din beton sau zidărie (%)	construcții cu structura de rezistența metalica (%)	construcții cu structura de rezistența din chirpici, vălătuci, stalpi din lemn (%)
<b>0-5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>6-10</b>	<b>90</b>	<b>75</b>	<b>70</b>
<b>11-15</b>	<b>85</b>	<b>65</b>	<b>60</b>
<b>16-20</b>	<b>75</b>	<b>60</b>	<b>50</b>
<b>21-30</b>	<b>65</b>	<b>55</b>	<b>45</b>
<b>31-40</b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>40</b>
<b>Peste 41</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>35</b>
<b>Pentru construcții in stare avansata de degradare, inutilizabile</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>



**OBSERVAȚIE: Coeficienții de ponderare se vor aplica în cazul imobilelor care fac obiectul tuturor operațiunilor notariale.**

**Valoarea Medie de Circulație Actuală = Valoarea Unitară**  
**(din Tabele) x \*Aria.utilă desfășurată (A.u.) (din Doc Cadastrală,**  
**Extras de Cartea Funciară, Act de Proprietate) x Coef. De Ponderare.**  
**Valoarea nu conține TVA**

**\*A.u. desf. = Aria/Suprafața utilă desfășurată, din documentația cadastrală sau Extrasul de Carte Funciară pentru Informare/Autentificare sau Actul de Proprietate.**

**Acolo unde, pe documentațiile cadastrale/Extrasele de Carte Funciară, Actele de Proprietate, sunt date doar ariile construite (Ac), se convertesc în arii utile (A.u.), după cum urmează:**

**A.u. = A.c./(1,17 – 1,20).**

**1,17 – pentru pereți din plăci prefabricate, pereți sandwich, scîndură, tablă ondulată placată cu saltele de vată minerală.**

**1,2 – pentru pereți din zidărie de cărămidă, pereți din beton, paiantă, chirpici.**

**Data:**  
**06 12 2013**

**Evaluator autorizat:**  
**Ing. Cojocaru Costel**

# R A P O R T D E E V A L U A R E

## =PROPRIETĂȚI IMOBILIARE=

Nr. 4351/06 12 2013

### **PROPRIETATĂȚILE:**

- Apartamente în blocuri de locuințe și vile, în mediul urban și rural
- Locuințe tip Case de Locuit și Anexe din mediul urban și rural
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- Construcții agricole din mediul urban și rural
- Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- Luciu de apă

**Adresa proprietatilor: Unitatea Administrativ Teritorială  
– Județul Vaslui -**

### **Destinatar:**

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI – SEDIUL SECUNDAR  
VASLUI**

**Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași, Str. Maior Popescu Eremia,  
Nr. 13; Cod Fiscal: 8872463**

**Executant:** Evaluator autorizat: ing. Cojocaru Costel  
Membru Asociația Nationala a Evaluatorilor Autorizați din Romania -  
ANEVAR.

Legitimația nr. 11592/2013  
Telefon: 0757080747; 0744/421771  
E mail: expert\_cojocaru@yahoo.com

=Decembrie 2013=

## CUPRINS

•	Pagină de gardă-----	pag1
•	Cuprins-----	2
•	Cap.I. INRTODUCERE-----	3
•	I.1. Scrisoare de transmitere-----	3
•	I.2. Certificarea evaluatorului. Semnatura-----	4
•	Cap. II. PREMISELE EVALUĂRII-----	5
•	II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative-----	5
•	II.1.1. Ipoteze speciale-----	5
•	II.1.2. Condiții limitative-----	5
•	II.2.. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii-----	6
•	II.2.1. Obiectul evaluarii-----	6
•	II.2.2. Scopul evaluarii-----	6
•	II.2.3. Utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii-----	6
•	II.3. Dreptul de proprietate evaluat-----	7
•	II.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate-----	7
•	II.5. Clientul si destinatarul-----	7
•	II.6. Data estimarii valorii-----	7
•	II.7. Moneda raportului-----	7
•	II.8. Inspectia proprietatii-----	8
•	II.9. Sursa de informatii utilizare-----	8
•	Cap. III. PREZENTAREA DATELOR-----	9
•	III.1. Identificarea proprietatilor. Descrierea juridica-----	9
•	III.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate-----	9
•	Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR-----	11
•	IV.1. CMBU a terenului considerat ca fiind neocupat-----	11
•	IV.2. CMBU a proprietatii construite-----	11
•	IV.3. Valoarea terenului-----	12
•	IV.4. Abordarea prin Comparația de Piață-----	13
•	IV.6. Abordarea prin costuri-----	14
•	IV.7. Prelucrarea Datelor – TABELE DE CALCUL-----	18
•	ANEXA 1-APARTAMENTE BLOCURI VASLUI -----	23-31
•	ANEXA 2 - LOCUINTE INDIVIDUALE,ANEXE, TERENURI DIN MUN BIRLAD+LOCALITATI JUDECATORIA VASLUI-----	32-35
•	ANEXA 11 - TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE, LUCIU DE APE, JUDETUL VASLUI 2012-----	36-37
•	ZONARE STRAZI VASLUI-----	38-45

## Cap.I. INTRODUCERE

### I.1. – Scrisoare de transmitere

Către: CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI – SEDIUL SECUNDAR VASLUI  
Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași,  
Str. Maior Popescu Eremia, Nr. 13; Cod Fiscal: 8872463

Stimați domni  
Stimate doamne,

Referitor la evaluarea proprietăților imobiliare:

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

află pe raza U.A.T.-Județului Vaslui, având ca scop estimarea Valorilor Medii de Circulație Actuală, pentru corelarea acestui tip de valoare estimată pentru proprietățile imobiliare din categoriile de mai sus, cu indicele de inflație, cu descreșterea/creșterea pieții imobiliare specifice imobilelor de mai sus, pentru prevenirea unor tranzacții imobiliare subiective/ireale, pentru evitarea raportării unor tranzacții cu prețuri neconforme cu piața imobiliară specifică proprietății imobiliare supuse tranzacționării/taxării.

Acest tip de valoare reprezintă o deviere de la Standardele de Evaluare actuale (Standarde Internaționale de Evaluare – Ediția 2011), nefiind definită de nici un standard, fiind solicitată de client, și care este o premisă de evaluare dar nici aceasta nu este definită.

Am stabilit împreună, la cererea clientului, tipul de valoare adecvat, denumită în continuare Valoarea Medie de Circulație Actuală, estimată în urma aplicării metodelor de evaluare prezentate și folosite în raport, în condițiile caracteristice ale pieței imobiliare specifice zonei U.A.T. Județul Vaslui, ghid îndrumător fiind Standardele Internaționale de Evaluare și Bazele Evaluării editate de IROVAL – Cercetări în Evaluare, Institut de Cercetare al Asociației Naționale a Evaluatoilor Autorizați din România - ANEVAR.

Cu respect, Evaluator autorizat-Ing. Cojocaru Costel

## I.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.
- *Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes pentru proprietățile supuse prezentului proces de evaluare.*
- Comisionul de evaluare nu este conditionat de nici un aspect al raportului (ex. valoarea raportată).
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională.
- Evaluatorul nu a efectuat inspecția tuturor proprietăților tranzacționate ori ofertate pe piața imobiliară de profil, informații accesate din surse pe care evaluatorul le consideră de încredere dar nu dă garanții de acuratețe, tranzacții/oferte pe baza cărora s-a calculat tendința centrală (indicile statistice), respectiv MEDIA populației statistice (tranzacții pe piață iar ofertele de pe piață au fost ajustate cu un coeficient subunitar, funcție de fiecare categorie de proprietăți imobiliare supuse analizei, coeficienți argumentați pentru fiecare categorie de proprietăți în anexele la prezentul raport de estimare a valorii medii de circulație.
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietăților imobiliare supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți imobiliare identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a proprietăților imobiliare evaluate la data efectuării evaluării.
- Principial, raportul de evaluare respectă Standardele, Recomandările și Notele Corpului Experților Tehnici din România și ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR., precum și materialul bibliografic de specialitate.
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Evaluator autorizat:

Ing. Cojocaru Costel

Semnătura:

## **Cap.II. PREMISELE EVALUĂRII**

### **II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative**

#### **II.1.1 Ipoteze speciale**

- Nu îmi asum responsabilitatea pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau considerente juridice legate de dreptul de proprietate.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.
- Presupun că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietăților imobiliare supuse prezentului proces de evaluare care ar face ca acestea să valoreze mai mult sau mai puțin și nu îmi asum nici o răspundere pentru astfel de condiții ori pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietățile imobiliare supuse prezentului proces de evaluare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare, cu excepția situațiilor când, în raport, nu au fost identificate, descrise și considerate ca nonconformități.
- Nu îmi asum responsabilitatea pentru existența vreunui contaminant și nu mă angajez pentru o cercetare științifică pentru a fi descoperit.
- Nu am făcut o expertiză tehnică a tuturor construcțiilor supuse procesului de evaluare și nici nu le-am inspectat pe toate, iar la cele ce au fost inspectate nu am inspectat acele părți care sunt inaccesibile, acestea fiind considerate în stare bună/satisfăcătoare.

#### **II.1.2. Condiții limitative**

- Orice alocare a valorii totale estimată în acest raport, între diferitele părți componente ale proprietăților imobiliare evaluate în prezentul, se realizează în funcție de prevederile din raport.
- Valorile separate nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalabile.
- Evaluatorul, prin specificul muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanța în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost facute inițial angajamente în această privință.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport, se bazează pe condițiile curente de piață, pe evoluția pieții imobiliare specifice fiecărei categorii de imobile de mai sus, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile.

Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

## **Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării**

### **II.2.1. Obiectul evaluării**

**Proprietățile imobiliare** supuse procesului de estimare a valorii medii de circulație se denumesc:

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

### **II.2.2. Scopul evaluării**

**Estimarea Valorii Medii de Circulație Actuală, pentru corelarea valorii medii de circulație a proprietăților imobiliare din categoriile de mai sus cu indicele de inflație, cu descreșterea/creșterea pieții imobiliare specifice imobilelor de mai sus, pentru prevenirea unor tranzacții imobiliare subiective/ireale, pentru evitarea raportării unor tranzacții cu prețuri neconforme cu piața imobiliară specifică proprietății imobiliare supuse tranzacționării/taxării.**

Tipul de valoare solicitat de client, mai sus denumit, este unul neconform cu definiția tipurilor de valori conținute de standardele actuale de evaluare [Standarde Internaționale de Evaluare (S.I.E.) Ediția 2011].

De aceea, am stabilit de comun acord, după o prezentare și definire a *Valorii de piață*, că acest tip de valoare este adecvată dorinței și scopului dorit de parti, *Valoarea Medie de Circulație Actuală a proprietăților imobiliare fiind o premisă de evaluare nonstandard, astfel fiind considerată în continuare.*

### **II.2.3. Utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării**

Din Cererea de evaluare solicitarea evaluatorului, rezultă că prezenta evaluare, finalizată cu raportul de evaluare, este utilizată exclusiv pentru a afla *Valoarea Medie de Circulație Actuală*, în scopul și în premiza de mai sus.

Orice altă utilizare în afara celei de mai sus, exonerează evaluatorul de orice responsabilitate.

### **II.3. Drepturile de proprietate evaluate**

Se presupune că proprietățile imobiliare supuse prezentului proces de evaluare se conformează tuturor reglementărilor legale ale dreptului de proprietate definite de Codul Civil, cu restricțiile și reglementările de utilizare în vigoare, cu excepția situațiilor când, în raport, nu au fost identificate, descrise și considerate ca nonconformități.

### **II.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate**

Tipul valorii estimate este, la cererea beneficiarului, Valoarea de Circulație Medie. Baza de evaluare este *valoarea de piață* și care, conform Standardului Internațional de Evaluare Ediția 2011 (International Value Standard), are următoarea definiție:

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

*Fiind vorba de active imobiliare ce s-au tranzacționat ori s-au oferit în anul 2013, pe baza informațiilor despre tranzacții care au fost conforme cu termenii din definiția valorii de piață, cu studiul statistic privitor la evoluția prețurilor de tranzacționare ale imobilelor de mai sus în cursul aceluiași an, Valoarea Medie de Circulație Actuală a proprietăților imobiliare de natura celor mai sus enumerate, o vom folosi în raport, ca tip de valoare neinclusă de standardele actuale de evaluare dar care are ca bază justificativă tipul de valoare definit de S.I.E. Ediția 2011-Cadru General (Sfera Misiunii de Evaluare, Premizele Evaluării, Raportarea Evaluării) anume Valoarea de Piață mai sus definită.*

### **II.5. Clientul Proprietarul și Destinatarul**

În condițiile specifice prezentului proces de evaluare, proprietarul este:

- Destinatarul:

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI**

**Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași, Str. Maior Popescu Eremia, Nr. 13; Cod**

**Fiscal: 8872463**

### **II.6. Data estimării valorii**

Data de mai sus coincide cu data evaluării și este: sfârșit de luna noiembrie – început de luna decembrie a anului 2013.



## **II.7. Moneda raportului** LEU

## **II.8. Inspecția proprietății**

Am inspectat a parte din proprietățile imobiliare de natura celor de mai sus, proprietăți tranzacționate în cursul anului 2013, tranzacții folosite ca bază pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, pe zone și microzone, prin metoda Cost de Înlocuire Net, Metoda Comparăției de Piață și Metoda Capitalizării Venitului Net generat de proprietatea imobiliară.

## **II.9. Sursele de informații utilizate**

- De la Destinatar, informații despre tranzacții recente cu proprietăți imobiliare din categoria celor enunțate mai sus. Informațiile sunt în responsabilitatea destinatarului și nu-mi asum responsabilitatea cu privire la acuratețea lor.
- Standarde Internaționale de Evaluare Ediția 2011 Valoarea de Piață,
- IROVAL – Cercetari in Evaluare – Bazele Evaluarii Ed. 2005
- Studii si Publicatii de evaluare, ex. „Evaluarea Rapida a Constructiilor, Autori Ing. Nicolae Georgescu; Doina Stoian Ed. MATRIX ROM 1995”
- Informații de la agenția Imobiliară Impact Vaslui
- site-uri imobiliare (tocmai.ro, mercador.ro, imobiliare.ro, altele)
- Oferte de vânzare ponderate cu până la 10% rezultând un pret ipotetic de tranzacționare

## **II.10. Clauze de nepublicare**

- Acest raport, în totalitate sau pe referințe, nu poate fi publicat fără acceptul scris al evaluatorului, cu privire la contextul acestei publicări.
- Acest raport este confidențial pentru destinatar și clienții destinatarului și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu accept nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

### Cap.III. PREZENTAREA DATELOR

#### III.1. Identificarea proprietăților

- Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural
- Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- Construcții agricole din mediul urban și rural
- Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- Luciu de ape,

Locația proprietăților imobiliare: Unitatea Administrativ Teritorială a Județului Vaslui

#### III. 2. Analiza pieței imobiliare (Studiu de vandabilitate)

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un bun sau serviciu.

Analiza pieței constituie baza pentru *cea mai buna utilizare* a proprietatii.

Pentru aceasta:

1. **Definim piața imobiliară** ca fiind un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

În contextul definiției am examinat următorii factori:

##### 1.a. Tipul proprietăților

Terenuri libere intravilane și extravilane, arabile/alte destinații

Apartamente în blocuri/vile de locuințe din mediul urban și rural, la fel construcții cu destinație rezidențială, anexe rezidențiale, sp comerciale/de birouri/de servicii, hale industriale și de producție, clădiri agricole, luciu de ape,

##### 1.b. Caracteristicile proprietății:

1.b.1. Grad de ocupare a proprietăților – integral/parțial/neocupate.

1.b.2. Baza de clienți – orice persoană fizică sau juridică cu drept de reprezentare în tranzacționare ori raportare a tranzacțiilor proprietăților imobiliare pe teritoriul Județului Vaslui.

1.b.3 Calitatea construcțiilor – Starea tehnică a construcțiilor, permit tranzacționarea lor, acestea contribuind la valoarea proprietății fie penalizând proprietatea cu lipsa lor de utilizare (deteriorare fizică maximă)

1.b.4 Designul și avantajele – nu afectează/influențează explicit valorile estimate în prezentul raport

1.c. *Aria pieței*, definită geografic, este o piață imobiliară specifică fiecărei categorii de proprietăți, așa cum au fost categorisite, la nivelul Județului Vaslui.

1.d. *Proprietăți echivalente disponibile*, la data inspecției și data evaluării sunt disponibile spre vânzare, suficiente proprietăți imobiliare incluse în categoriile mai sus enunțate.

1.e. *Proprietăți complementare* – Pentru proprietățile imobiliare, mai ales cele construite, accesul/neaccesul la utilități, este un element definitoriu de care, atât cumpărătorii cât și vânzătorii au ținut seama în ofertele lor.

2. **Cererea**, reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

În aria pieței, la data evaluării, am estimat pentru anul 2013, o cerere ceva mai dinamică față de anul 2012, îndeosebi la locuințe rezidențiale unde doritorii tineri au avut acces la programe de creditare garantate de Statul Român, dar și proprietățile agricole – îndeosebi terenurile agricole cu suprafețe mari (peste 1 Ha).

3. **Oferta competitivă**,

În anul 2013, în aria pieței definite, au fost suficiente proprietăți imobiliare de natura celor categorisite, care au fost oferite la vânzare, multe schimbându-și proprietarul.

-alți factori au impact neglijabil asupra cererii competitive.

4. **Echilibrul pieței:**

*Pe termen scurt*, coroborând informațiile de mai sus, se poate afirma că piața-totuși puțin activă-va rămîne puternică a cumpărătorului, adică ofertanții vor fi mai mulți decât doritorii.

*Practic*, majoritatea solicitanților, și în anul 2014, vor fi din acea categorie de doritori specializați în tranzacții imobiliare în condiții de stress (vânzători obligați să vândă din motive de insolvență/faliment).

*Pe termen lung*, economia locală va asigura o stabilitate a forței de muncă și chiar vor veni alții în cautare de locuri de muncă decent plătite (zona este granița Uniunii Europene), astfel că piața imobiliară a proprietăților ale căror valoare de piață se estimează în acest raport va atinge un echilibru relativ.

## **IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**

### **IV.1. Cea mai bună utilizare (CMBU) a terenurilor considerate ca fiind neocupate**

Definitia CMBU: *Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare (maximum productivă).*

Pentru cea mai bună utilizare a terenurilor considerate libere, vom ține cont de utilizarea actuală dar și toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este dată de utilizarea potențială și nu de cea actuală, deoarece clădirile acum construite poate fi demolate și altele construite.

În cele ce urmează vom considera, pe rând, cele patru criterii, în ordinea dată în definiție:

#### **IV.1.1. Permise legal**

Presupunem utilizările terenurilor considerate libere *ca fiind permise legal* fără nici o obstrucție conform datelor din documentele de urbanism.

#### **IV.1.2. Posibile fizic**

Dimensiunile, formele, suprafețe, structura geologică a terenurilor, fac din terenurile considerate libere *apte fizic pentru scopurile pentru care au fost tranzacționate ori oferite la vânzare.*

#### **IV.1.3. Fezabile financiar**

Utilizările, permise legal și posibilă fizic, sunt analizate în continuare, dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Pentru aceasta ar trebui să prognozăm veniturile potențiale generate de proprietăți. Față de cele mai sus prezentate, se presupune ca *utilizarea terenurilor libere este fezabilă financiar.*

#### **IV.1.4. Maximum productive**

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare pe termen lung este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenurilor,

### **IV.2. Cea mai buna utilizare (CMBU) a proprietăților considerate așa cum sunt construite**

Cea mai bună utilizare a terenurilor construite este legată de utilizarea ce ar trebui dată proprietăților imobiliare prin construcțiile ce le aparțin.

În cazul proprietăților imobiliare supuse procesului de evaluare, construcțiile componente ale proprietății sunt: apartamente, construcții pentru birouri, sp. comerciale și de servicii, construcții agricole și zootehnice, hale, case, anexe, garaje, altele.

Cea mai bună utilizare a terenului construit are cel puțin două motive:

- Identificarea utilizării proprietății care va asigura cea mai înaltă rată de fructificare a capitalului investit.

- Identificarea proprietăților comparabile

Aceste motive au fost avute în vedere, printre altele, de către participanții pe piață, atunci când au decis să oferteze/vândă/cumpere, proprietățile din categoria celor de mai sus.

#### **IV.2.1. Permise legal**

Construcțiile ridicate pe terenurile mai sus analizate se presupune *că sunt permise legal, fără nici o obstrucție.*

#### **IV.2.2. Posibile fizic**

Construcțiile existente pe terenurile analizate la subcapitolul de mai sus, așa cum arată ca: dimensiuni, forme, suprafețe, calitate constructivă, construite pe terenuri cu structura geologică rezistentă (au un sol bun de fundare la adâncime mică sau au creat un sol de fundare bun prin supraînălțări), factorii geografici (curenții de aer, vântul, poziționarea fațadelor), fac construcțiile ca fiind posibile fizic.

#### **IV.2.3. Fezabile financiar**

Utilizările permise legal și posibilă fizic sunt analizate în continuare dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Pentru aceasta, participanții pe piața imobiliară au prognozat, mulți dintre ei, veniturile potențiale generate de proprietăți.

Se presupune că imobilele cu destinațiile de mai sus, generează fluxuri financiare care fac ca acestea să fie fezabile financiar, de aceea se și tranzacționează.

#### **IV.2.4. Maximum productive**

Dintre utilizările fezabile financiar, *cea mai bună utilizare pe termen lung este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului*

### **IV.3. Tehnici (Metode) de estimare a Valorii de Piață conform Standardelor de Evaluare în vigoare la data evaluării (Standarde Internaționale de Evaluare – Ediția 2011).**

**Acestea sunt prezentate de evaluator pentru utilizatorii raportului, cu scopul de a înțelege cum se estimează valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare, având ca scop schimbarea/transmiterea dreptului de proprietate asupra acesteia**  
**Informațiile prezentate în Anexele din raportul de evaluare însă, au la baza informații (măsurii) statistice despre tranzacții sau oferte prelucrate de pe piața imobiliară a UAT Vaslui în cuprinsul anului 2012 și 2013 până la data prezentului raport:**

#### **IV.3.1.**

##### **Valoarea terenului**

Pentru stabilirea valorii terenului, am folosit trei din cele șase tehnici (metode):

IV.3.1.1. *Metoda alocării (proporției)*, se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției care spune că în mod normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare. Această metodă are precizie redusă și se folosește când pe piață sunt tranzacții insuficiente cu terenuri comparabile.

IV.3.1.2. *Metoda extracției*, este o variantă a metodei alocării, prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin scăderea contribuției construcțiilor, care este estimată prin costuri și depreciere.

IV.3.1.3. *Metoda parcelării*, este utilizată în evaluarea terenurilor pentru care parcelarea este cea mai bună utilizare și există date de comparație.

IV.3.1.4. *Metoda reziduală*, folosită când nu sunt disponibile date despre loturi similare de teren.

IV.3.1.5. *Metoda capitalizării rentei funciare*,

Se folosește pentru estimarea valorii de piață, în special a terenurilor extravilane agricole, luciu de apă, pentru că sunt informații referitoare la renta funciară anuală.

IV.3.1.6. *Metoda comparației directe*, cea mai utilizată metodă, atunci când există suficiente informații despre proprietăți aprox. comparabile tranzacționate denumite în contex - comparabile.

Prin această metodă, prețurile de tranzacție referitoare la proprietăți imobiliare aprox. asemănătoare (ideal similare), sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau deosebiri cu elementele de comparație a proprietății subiect:

Elementele de comparație, în general sunt:

- drepturile de proprietate
- restricțiile legale
- condițiile pieței (data vâzării)
- localizarea
- caracteristicile fizice
- utilitățile disponibile
- zonarea
- cea mai bună utilizare,

dar se pot utiliza și alte elemente funcție de specificitatea fiecărei proprietăți supuse evaluării.

*Pentru estimarea Valorii de piață a majorității proprietăților imobiliare categorisite mai sus, se folosește această metodă de evaluare atunci când piața imobiliară specifică oferă suficiente informații despre tranzacții sau oferte despre proprietăți identice sau similare, pe care le compar cu proprietatea supusă evaluării.*

*Im multe cazuri această metodă de evaluare oferă a perspectivă asupra valorii ce reprezintă o adecvare și o precizie apropiate de optim.*

#### **IV.4. Abordarea prin comparația de piață a proprietății imobiliare (Construcții + teren)**

Metoda aceasta de estimare a *Valorii de piață*, pune mare preț pe analizarea pieței imobiliare specifice pentru a găsi proprietăți similare și apoi comparând acele proprietăți cu cele supuse procesului de evaluare.

Deci această metodă pune maxim accent pe asemănările și deosebirile între proprietățile comparative identificate și proprietatea subiect.

Pentru a aplica această metodă, se folosesc următoarele proceduri:

- se cercetează piața imobiliară locală pentru a obține informații despre tranzacții cu proprietăți imobiliare aprox. similare cu proprietățile de evaluat în ceea ce privește: tipul de proprietate, data tranzacției, dimensiuni, localizare, zonare.

- se verifică pe cât posibil ca informațiile sunt corecte și obiective, din discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare, cu cumpărătorii.

- se trece apoi la alegerea unor criterii de comparații și ajustarea prețului de oferta/vânzare a fiecărei proprietăți comparabile la nivelul proprietății subiect.

Elementele de comparație sunt:

- drepturile de proprietate transmise
  - condițiile de finanțare
  - condițiile de vânzare
  - condițiile pieței
  - localizarea
  - caracteristicile fizice
  - caracteristicile economice
  - utilizarea
  - componente non-imobiliare ale valorii
- dar se pot utiliza și alte elemente funcție de specificitatea fiecărei proprietăți supuse evaluării.

Se compară proprietatea subiect cu cele comparabile prin filtrul elementelor de comparație de mai sus, în final comparabila care are corecțiile nete/procentuale cele mai mici fiind atribuită proprietății subiect.

#### **IV.6. Abordare prin Costuri**

Prin această metodă,

**Valoarea de piață a fiecărui activ = Costul de Nou (Reconstrucție/Înlocuire) – Deprecierea cumulată**

*Costul de nou poate fi **Costul de Reconstrucție**, adică costul estimat, pentru a construi în prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate de manopera și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.*

*Costul de nou poate fi **Costul de înlocuire**, adică costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii de evaluat, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.*

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului:

IV.6.1. *Metoda Comparațiilor Unitare*, estimează costul unitar/unitatea de suprafață sau de volum

*Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru condițiile pieței sau eventuale diferențe fizice.*

*Este o metodă mai puțin precisă, des utilizată.*

IV.6.2. *Metoda Costurilor segregate*, utilizează conturile unitare pentru diferitele componente ale activelor și exprimate în unități de măsură adecvate.



Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție la care se adaugă manopera, utilajele, transport. (ex. Cost/m<sup>2</sup> pardoseala, ml perete etc.)

IV.6.3. *Metoda devizelor*, cea mai completă, cea mai precisă, se fac calcule ce reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor utilizate și toate categoriile de manoperă necesara, la care se adaugă cheltuielile conexe, regia, profitul.

Pentru construcțiile noi, este cea mai folosită metodă de estimare a Costului de Înlocuire

IV.6.4. *Deprecierea cumulată*, este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză, față de Costul de înlocuire/reconstrucție.

Se compune din:

1. *Uzura fizică*, evidențiată de fisuri, cazături, defecte de structură, rosături.
  - *nerecuperabilă* – elemente cu viață scurtă
  - elemente cu viață lungă
  - *recuperabilă*, dacă poate fi recuperată la data evaluării și dacă costul remedierii este mai mic decât valoarea ce se adaugă la valoarea finală.
2. *Neadekvarea funcțională*, este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii ca dimensiuni, stil, instalații și echipamente atașate. Poate fi:
  - *recuperabilă*, cauzată de un neajuns recuperabil în structură
  - *nerecuperabilă*, cauzată de un neajuns nerecuperabil în structură
3. *Depreciere economică* (din cauze externe), se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, ca ex: modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

IV.6.5. *Metode de estimare a Deprecierii cumulate:*

*Deprecierea se aplică numai la costul construcției, pentru ca terenul se include în valoarea de piață.*

IV.6.5.1. *Metoda comparației*, consideră că deprecierea cumulată este diferența între costul de reconstrucție sau înlocuire și contribuția în valoare a construcțiilor, toate estimate la data evaluării.

Metoda nu face distincție între diferitele tipuri de depreciere: fizică, funcțională, externă.

Se folosește pentru estimarea deprecierei la o parte din imobile.

IV.6.5.2. *Metoda duratei de viață economică*. Prin această metodă, deprecierea cumulată se aplică la costul activelor ca un raport între vârsta efectivă și durata totală de viață economică, la data evaluării:

$D$  (Deprecierea) =  $V_{ef}(Vârsta\ efectivă)/D_{v\ ec}(Durata\ de\ viață\ economică) \times$   
Costul de reproducție/inlocuire

Dezavantajul metodei este faptul ca elementele recuperabile ale deprecierei nu sunt tratate separat, mai mult, metoda nu ia în considerare că anumite elemente ale construcției pot avea o durată de viață mai scurtă sau mai lungă.  
Se folosește pentru estimarea deprecierei la o parte din imobile.

IV.6.5.3.: *Metoda duratei de viață economică modificată*: Prin această metodă, se estimează mai întâi costul de a elimina toate elementele recuperabile ale uzurii fizice aparute ca urmare a întreținerii necorespunzătoare sau a nefinalizării unor lucrări, precum și cele ale neadecvării funcționale.

Suma se scade din costul activului estimat la data evaluării.

Apoi voi estima un procentaj sau o sumă globală care să acopere toate elementele nerecuperabile.

Această sumă este raportul dintre Vârsta efectivă și Durata totală de viață economică, aplicat la costul activului, minus toate elementele recuperabile ale uzurii fizice și funcționale.

IV.6.5.4. Metoda segregării, analizează separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să o totalizeze ca o sumă globală.

#### **IV.7. Abordarea pe baza de venit**

În cadrul acestei abordări, cel mai des se folosește **Metoda capitalizării directe**: Capitalizarea directă este o metodă de randament în evaluare, prin care venitul net estimat într-un an se transformă în estimare a valorii proprietății, împartind acest tip de venit la o rată de capitalizare, fie multiplicând venitul net cu un factor multiplicator (inversul ratei de capitalizare).

Metoda capitalizării directe nu face o distincție exactă între recuperarea capitalului investit și randamentul capitalului.

Însă o rată satisfăcătoare de randament a capitalului propriu ca și recuperarea capitalului investit, sunt elemente implicite, detinute în rata de capitalizare sau factorul de multiplicare utilizat deoarece acestea se deduc din analiza unor proprietăți imobiliare cu proprietatea de evaluat.

Capitalizarea directă se bazează pe mai multe feluri de venituri:

- venit brut potențial, venit brut efectiv, *venitul net din exploatare*, profitul net, venitul aferent creditului ipotecar, venit generat de teren, venitul generat de clădiri.

**Estimarea ratei de capitalizare.** Orice proprietate imobiliară care generează un venit din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă.

Dreptul deplin de proprietate este cel ce se evaluează cel mai des.

Formula care de aplică în acest caz de evaluare este:

$$\text{Valoarea} = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare generală}}$$

*Rata de capitalizare, se preia din tranzacții comparabile pe piața.*

#### **IV. 8. PRELUCRAREA DATELOR:**

### **TABELE DE CALCUL**

#### **ALE VALORILOR MEDII DE CIRCULAȚIE ACTUALĂ PENTRU:**

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

**Locația proprietăților imobiliare: Unitatea Administrativ Teritorială a Județului Vaslui**

În următoarele tabele sunt prezentate valorile medii unitare estimative ale proprietăților imobiliare din categoriile de mai sus.

Mod de calcul:

S-a pornit de la tranzacțiile efectuate cu proprietăți imobiliare din categoriile mai sus specificate și de la oferte de vânzare care nu s-au materializat cu tranzacții, oferte penalizate cu 10-15% (cât sunt dispuși ofertanții să lase din oferta inițială pînă când proprietatea se tranzacționează), în decursul anilor 2012 și 2013 – pînă la data raportului.

Toate tranzacțiile/ofertele ponderate le-am definit Populații Statistice.  
Am calculat Media, numită și medie aritmetică simplă, după formula:

$$\text{Media} = \bar{X} = \frac{\sum X}{N}$$

unde,

$\sum X$  = suma variabilelor (suma tranzacțiilor și a ofertelor micșorate/penalizate cu 10-15%

N = numărul de variabile (tranzacții și oferte penalizate)

Au rezultat valori medii, denumite în continuare **Valori Medii de Circulație**

Valorile sunt redată în lei/mp arie utilă sau arie utilă desfășurată ( aria utilă desfășurată este calculată și prezentată de specialistul cadastrist la construcțiile care au mai multe nivele ).

#### IMPORTANT!

Am arătat succint, imediat mai sus, cum am estimat valorile medii de circulație, și anume ca medie aritmetică a tranzacțiilor și ofertelor, acestea din urmă penalizate cu 10-15%.

Valoarea maximă rezultată, fie urmare a tranzacțiilor efectuate, fie a ofertei penalizate, pe parcursul anilor 2012, 2013 până la data prezentului, este mai mare față de valoarea medie de circulație cu până la:

- 100% pentru Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural
- 100% pentru Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural
- 50% pentru Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- 200% pentru Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- 50% pentru Construcții agricole din mediul urban și rural
- 100% pentru Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- 50% pentru Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- 50% pentru Luciu de ape,
- Valorile maxime de mai sus, rezultate din tranzacții ori oferte penalizate, au fost foarte puține, și pe cale de consecință, au un aport minim în estimarea valorii medii de circulație.

**Valorile Medii de Circulație au fost estimate diferențiat pe zone și microzone , pentru apartamente, locuințe individuale, spații comerciale, spații de birouri și de servicii, hale, depozite, construcții agricole, fără îmbunătățiri și finisaje superioare .**

Prin îmbunătățiri și finisaje superioare se va înțelege următoarele lucrări: pardoseli din gresie porțelanată, parchet laminat din bambus, placaje din faianță extralucioasă și marmură , zugrăveli în vopsele lavabile superioare și decorațiuni moderne, tâmplărie din lemn de esență rară, instalații bio/eco de condiționare a atmosferei interioare, dar nu mai vechi de 3 ani de la data prezentului.

**Mod de lucru :**

**Valorile Medii de Circulație Unitare din tabele se înmulțesc cu suprafețele/ariile utile desfășurate ale construcțiilor precizate în documentațiile cadastrale, extrasele de C.F. sau actul de proprietate și coeficienții de ponderare ai apartamentelor, ale construcțiilor cu destinație locuința, anexe, spații industriale/agricole/comerciale/birouri.**

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE PENTRU:  
-APARTAMENTE, DIN BLOCURI/VILE DE LOCUINȚE  
-BIROURI/SPAȚII DE SERVICII ÎN BLOCURI/VILE DE LOCUINȚE,  
-SPAȚII COMERCIALE LA PARTER/MEZANIN/DEMISOL/SUBSOL  
DE BLOC DE LOCUINȚE ORI ÎN COMPLEX DE SPAȚII COMERCIALE**

<b>Vechimea construcției ( ani )</b>	<b>Coeficient de uzură (%)</b>
<b>0-5</b>	<b>1</b>
<b>6-7</b>	<b>97</b>
<b>8-10</b>	<b>95</b>
<b>11-15</b>	<b>93</b>
<b>16-20</b>	<b>90</b>
<b>21-25</b>	<b>87</b>
<b>26-30</b>	<b>82</b>
<b>31-35</b>	<b>78</b>
<b>36-40</b>	<b>72</b>
<b>41-45</b>	<b>68</b>
<b>Peste 46</b>	<b>65</b>

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE PENTRU:  
LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, GARAJE**

<b>Vechimea clădirii ( ani )</b>	<b>Coeficient de uzură (%)</b>
<b>0-5</b>	<b>1</b>
<b>6-10</b>	<b>90</b>
<b>11-15</b>	<b>85</b>
<b>16-20</b>	<b>80</b>
<b>Peste 21</b>	<b>70</b>
<b>Pentru constructii in stare avansata de degradare, inutilizabile</b>	<b>30% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>

Pentru acele construcții care au astfel de finisaje și îmbunătățiri, superioare, se va aplica un coeficient de majorare de 20%.

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE  
- HALE INDUSTRIALE, DEPOZITE, CONSTRUCȚII AGRICOLE,  
CONSTRUCȚII ZOOTEHNICE**

<b>Vechimea (Ani)</b>	<b>constructii cu structura de rezistenta din beton.cadre din beton sau zidărie (%)</b>	<b>constructii cu structura de rezistenta metalica (%)</b>	<b>constructii cu structura de rezistenta din chirpici, vălătuci, stalpi din lemn (%)</b>
<b>0-5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>6-10</b>	<b>90</b>	<b>75</b>	<b>70</b>
<b>11-15</b>	<b>85</b>	<b>65</b>	<b>60</b>
<b>16-20</b>	<b>75</b>	<b>60</b>	<b>50</b>
<b>21-30</b>	<b>65</b>	<b>55</b>	<b>45</b>
<b>31-40</b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>40</b>
<b>Peste 41</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>35</b>
<b>Pentru constructii in stare avansata de degradare, inutilizabile</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>

**OBSERVAȚIE:** Coeficienții de ponderare se vor aplica în cazul imobilelor care fac obiectul tuturor operațiunilor notariale.

**Valoarea Medie de Circulație Actuală = Valoarea Unitară**  
**(din Tabele) x \*Aria.utilă desfășurată (A.u.) (din Doc Cadastrală,**  
**Extras de Cartea Funciară, Act de Proprietate) x Coef. De Ponderare.**  
**Valoarea nu conține TVA**

**\*A.u. desf. = Aria/Suprafața utilă desfășurată, din documentația cadastrală sau Extrasul de Carte Funciară pentru Informare/Autentificare sau Actul de Proprietate.**

**Acolo unde, pe documentațiile cadastrale/Extrasele de Carte Funciară, Actele de Proprietate, sunt date doar ariile construite (Ac), se convertesc în arii utile (A.u.), după cum urmează:**

**A.u. = A.c./(1,17 – 1,20).**

**1,17 – pentru pereți din plăci prefabricate, pereți sandwich, scîndură, tablă ondulată placată cu saltele de vată minerală.**

**1,2 – pentru pereți din zidărie de cărămidă, pereți din beton, paianță, chirpici.**

**Data:**  
**06 12 2013**

**Evaluator autorizat:**  
**Ing. Cojocaru Costel**

# R A P O R T D E E V A L U A R E

## =PROPRIETĂȚI IMOBILIARE=

Nr. 4351/06 12 2013

### **PROPRIETATĂȚILE:**

- Apartamente în blocuri de locuințe și vile, în mediul urban și rural
- Locuințe tip Case de Locuit și Anexe din mediul urban și rural
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- Construcții agricole din mediul urban și rural
- Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- Luciu de apă

**Adresa proprietatilor: Unitatea Administrativ Teritorială  
– Județul Vaslui -**

### **Destinatar:**

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI – SEDIUL SECUNDAR  
VASLUI**

**Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași, Str. Maior Popescu Eremia,  
Nr. 13; Cod Fiscal: 8872463**

**Executant:** Evaluator autorizat: ing. Cojocaru Costel  
Membru Asociația Nationala a Evaluatorilor Autorizați din Romania -  
ANEVAR.

Legitimația nr. 11592/2013  
Telefon: 0757080747; 0744/421771  
E mail: expert\_cojocaru@yahoo.com

=Decembrie 2013=



## CUPRINS

•	Pagină de gardă-----	pag1
•	Cuprins-----	2
•	Cap.I. INRTODUCERE-----	3
•	I.1. Scrisoare de transmitere-----	3
•	I.2. Certificarea evaluatorului. Semnatura-----	4
•	Cap. II. PREMISELE EVALUĂRII-----	5
•	II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative-----	5
•	II.1.1. Ipoteze speciale-----	5
•	II.1.2. Condiții limitative-----	5
•	II.2.. Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii-----	6
•	II.2.1. Obiectul evaluarii-----	6
•	II.2.2. Scopul evaluarii-----	6
•	II.2.3. Utilizarea evaluarii. Instructiunile evaluarii-----	6
•	II.3. Dreptul de proprietate evaluat-----	7
•	II.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate-----	7
•	II.5. Clientul si destinatarul-----	7
•	II.6. Data estimarii valorii-----	7
•	II.7. Moneda raportului-----	7
•	II.8. Inspectia proprietatii-----	8
•	II.9. Sursa de informatii utilizare-----	8
•	Cap. III. PREZENTAREA DATELOR-----	9
•	III.1. Identificarea proprietatilor. Descrierea juridica-----	9
•	III.2. Identificarea bunurilor mobile evaluate-----	9
•	Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILOR-----	11
•	IV.1. CMBU a terenului considerat ca fiind neocupat-----	11
•	IV.2. CMBU a proprietatii construite-----	11
•	IV.3. Valoarea terenului-----	12
•	IV.4. Abordarea prin Comparația de Piață-----	13
•	IV.6. Abordarea prin costuri-----	14
•	IV.7. Prelucrarea Datelor – TABELE DE CALCUL-----	18
•	ANEXA 3-APARTAMENTE BLOCURI BARLAD-----	23-31
•	ANEXA 4- LOCUINTE INDIVIDUALE,ANEXE, TERENURI DIN MUN BIRLAD+LOCALITATI JUDECATORIA BIRLAD-----	32-35
•	ANEXA 11 - TERENURI AGRICOLE EXTRAVILANE, LUCIU DE APE, JUDETUL VASLUI 2012-----	36-37
•	ZONARE STRAZI BIRLAD-----	38-45

## Cap.I. INTRODUCERE

### I.1. – Scrisoare de transmitere

Către: CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI – SEDIUL SECUNDAR VASLUI  
Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași,  
Str. Maior Popescu Eremia, Nr. 13; Cod Fiscal: 8872463

Stimați domni  
Stimate doamne,

Referitor la evaluarea proprietăților imobiliare:

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

află pe raza U.A.T.-Județului Vaslui, având ca scop estimarea Valorilor Medii de Circulație Actuală, pentru corelarea acestui tip de valoare estimată pentru proprietățile imobiliare din categoriile de mai sus, cu indicele de inflație, cu descreșterea/creșterea pieții imobiliare specifice imobilelor de mai sus, pentru prevenirea unor tranzacții imobiliare subiective/ireale, pentru evitarea raportării unor tranzacții cu prețuri neconforme cu piața imobiliară specifică proprietății imobiliare supuse tranzacționării/taxării.

Acest tip de valoare reprezintă o deviere de la Standardele de Evaluare actuale (Standarde Internaționale de Evaluare – Ediția 2011), nefiind definită de nici un standard, fiind solicitată de client, și care este o premisă de evaluare dar nici aceasta nu este definită.

Am stabilit împreună, la cererea clientului, tipul de valoare adecvat, denumită în continuare Valoarea Medie de Circulație Actuală, estimată în urma aplicării metodelor de evaluare prezentate și folosite în raport, în condițiile caracteristice ale pieței imobiliare specifice zonei U.A.T. Județul Vaslui, ghid îndrumător fiind Standardele Internaționale de Evaluare și Bazele Evaluării editate de IROVAL – Cercetări în Evaluare, Institut de Cercetare al Asociației Naționale a Evaluatoilor Autorizați din România - ANEVAR.

Cu respect, Evaluator autorizat-Ing. Cojocaru Costel

## I.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

- Prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în raport.
- *Evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes pentru proprietățile supuse prezentului proces de evaluare.*
- Comisionul de evaluare nu este conditionat de nici un aspect al raportului (ex. valoarea raportată).
- Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională.
- Evaluatorul nu a efectuat inspecția tuturor proprietăților tranzacționate ori ofertate pe piața imobiliară de profil, informații accesate din surse pe care evaluatorul le consideră de încredere dar nu dă garanții de acuratețe, tranzacții/oferte pe baza cărora s-a calculat tendința centrală (indicile statistice), respectiv MEDIA populației statistice (tranzacții pe piață iar ofertele de pe piață au fost ajustate cu un coeficient subunitar, funcție de fiecare categorie de proprietăți imobiliare supuse analizei, coeficienți argumentați pentru fiecare categorie de proprietăți în anexele la prezentul raport de estimare a valorii medii de circulație.
- În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietăților imobiliare supuse evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți imobiliare identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a proprietăților imobiliare evaluate la data efectuării evaluării.
- Principial, raportul de evaluare respectă Standardele, Recomandările și Notele Corpului Experților Tehnici din România și ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR., precum și materialul bibliografic de specialitate.
- Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Evaluator autorizat:

Ing. Cojocaru Costel

Semnătura:

## **Cap.II. PREMISELE EVALUĂRII**

### **II.1. Ipoteze speciale și condiții limitative**

#### **II.1.1 Ipoteze speciale**

- Nu îmi asum responsabilitatea pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau considerente juridice legate de dreptul de proprietate.
- Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe.
- Presupun că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietăților imobiliare supuse prezentului proces de evaluare care ar face ca acestea să valoreze mai mult sau mai puțin și nu îmi asum nici o răspundere pentru astfel de condiții ori pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
- Se presupune că proprietățile imobiliare supuse prezentului proces de evaluare se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de utilizare în vigoare, cu excepția situațiilor când, în raport, nu au fost identificate, descrise și considerate ca nonconformități.
- Nu îmi asum responsabilitatea pentru existența vreunui contaminant și nu mă angajez pentru o cercetare științifică pentru a fi descoperit.
- Nu am făcut o expertiză tehnică a tuturor construcțiilor supuse procesului de evaluare și nici nu le-am inspectat pe toate, iar la cele ce au fost inspectate nu am inspectat acele părți care sunt inaccesibile, acestea fiind considerate în stare bună/satisfăcătoare.

#### **II.1.2. Condiții limitative**

- Orice alocare a valorii totale estimată în acest raport, între diferitele părți componente ale proprietăților imobiliare evaluate în prezentul, se realizează în funcție de prevederile din raport.
- Valorile separate nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalabile.
- Evaluatorul, prin specificul muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanța în legătură cu proprietățile evaluate, decât dacă au fost facute inițial angajamente în această privință.
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport, se bazează pe condițiile curente de piață, pe evoluția pieții imobiliare specifice fiecărei categorii de imobile de mai sus, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile.

Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

## **Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării**

### **II.2.1. Obiectul evaluării**

**Proprietățile imobiliare** supuse procesului de estimare a valorii medii de circulație se denumesc:

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

### **II.2.2. Scopul evaluării**

**Estimarea Valorii Medii de Circulație Actuală, pentru corelarea valorii medii de circulație a proprietăților imobiliare din categoriile de mai sus cu indicele de inflație, cu descreșterea/creșterea pieții imobiliare specifice imobilelor de mai sus, pentru prevenirea unor tranzacții imobiliare subiective/ireale, pentru evitarea raportării unor tranzacții cu prețuri neconforme cu piața imobiliară specifică proprietății imobiliare supuse tranzacționării/taxării.**

Tipul de valoare solicitat de client, mai sus denumit, este unul neconform cu definiția tipurilor de valori conținute de standardele actuale de evaluare [Standarde Internaționale de Evaluare (S.I.E.) Ediția 2011].

De aceea, am stabilit de comun acord, după o prezentare și definire a *Valorii de piață*, că acest tip de valoare este adecvată dorinței și scopului dorit de parti, *Valoarea Medie de Circulație Actuală a proprietăților imobiliare fiind o premisă de evaluare nonstandard, astfel fiind considerată în continuare.*

### **II.2.3. Utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării**

Din Cererea de evaluare solicitarea evaluatorului, rezultă că prezenta evaluare, finalizată cu raportul de evaluare, este utilizată exclusiv pentru a afla *Valoarea Medie de Circulație Actuală*, în scopul și în premiza de mai sus.

Orice altă utilizare în afara celei de mai sus, exonerează evaluatorul de orice responsabilitate.

### **II.3. Drepturile de proprietate evaluate**

Se presupune că proprietățile imobiliare supuse prezentului proces de evaluare se conformează tuturor reglementărilor legale ale dreptului de proprietate definite de Codul Civil, cu restricțiile și reglementările de utilizare în vigoare, cu excepția situațiilor când, în raport, nu au fost identificate, descrise și considerate ca nonconformități.

### **II.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate**

Tipul valorii estimate este, la cererea beneficiarului, Valoarea de Circulație Medie. Baza de evaluare este *valoarea de piață* și care, conform Standardului Internațional de Evaluare Ediția 2011 (International Value Standard), are următoarea definiție: *Valoarea de piață*, este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile implicate au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

*Fiind vorba de active imobiliare ce s-au tranzacționat ori s-au oferit în anul 2013, pe baza informațiilor despre tranzacții care au fost conforme cu termenii din definiția valorii de piață, cu studiul statistic privitor la evoluția prețurilor de tranzacționare ale imobilelor de mai sus în cursul aceluiași an, Valoarea Medie de Circulație Actuală a proprietăților imobiliare de natura celor mai sus enumerate, o vom folosi în raport, ca tip de valoare neinclusă de standardele actuale de evaluare dar care are ca bază justificativă tipul de valoare definit de S.I.E. Ediția 2011-Cadru General (Sfera Misiunii de Evaluare, Premizele Evaluării, Raportarea Evaluării) anume Valoarea de Piață mai sus definită.*

### **II.5. Clientul Proprietarul și Destinatarul**

În condițiile specifice prezentului proces de evaluare, proprietarul este:

- Destinatarul:

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI IAȘI**

**Sediul Social: Mun. Iași, Județul Iași, Str. Maior Popescu Eremia, Nr. 13; Cod**

**Fiscal: 8872463**

### **II.6. Data estimării valorii**

Data de mai sus coincide cu data evaluării și este: sfârșit de luna noiembrie – început de luna decembrie a anului 2013.

## **II.7. Moneda raportului** LEU

## **II.8. Inspecția proprietății**

Am inspectat a parte din proprietățile imobiliare de natura celor de mai sus, proprietăți tranzacționate în cursul anului 2013, tranzacții folosite ca bază pentru estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, pe zone și microzone, prin metoda Cost de Înlocuire Net, Metoda Comparății de Piață și Metoda Capitalizării Venitului Net generat de proprietatea imobiliară.

## **II.9. Sursele de informații utilizate**

- De la Destinatar, informații despre tranzacții recente cu proprietăți imobiliare din categoria celor enunțate mai sus. Informațiile sunt în responsabilitatea destinatarului și nu-mi asum responsabilitatea cu privire la acuratețea lor.
- Standarde Internaționale de Evaluare Ediția 2011 Valoarea de Piață,
- IROVAL – Cercetari in Evaluare – Bazele Evaluarii Ed. 2005
- Studii si Publicatii de evaluare, ex. „Evaluarea Rapida a Constructiilor, Autori Ing. Nicolae Georgescu; Doina Stoian Ed. MATRIX ROM 1995”
- Informații de la agenția Imobiliară Impact Vaslui
- site-uri imobiliare (tocmai.ro, mercador.ro, imobiliare.ro, altele)
- Oferte de vânzare ponderate cu până la 10% rezultând un pret ipotetic de tranzacționare

## **II.10. Clauze de nepublicare**

- Acest raport, în totalitate sau pe referințe, nu poate fi publicat fără acceptul scris al evaluatorului, cu privire la contextul acestei publicări.
- Acest raport este confidențial pentru destinatar și clienții destinatarului și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu accept nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el.

### Cap.III. PREZENTAREA DATELOR

#### III.1. Identificarea proprietăților

- Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural
- Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural
- Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- Construcții agricole din mediul urban și rural
- Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- Luciu de ape,

Locația proprietăților imobiliare: Unitatea Administrativ Teritorială a Județului Vaslui

#### III. 2. Analiza pieței imobiliare (Studiu de vandabilitate)

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un bun sau serviciu.

Analiza pieței constituie baza pentru *cea mai buna utilizare* a proprietatii.

Pentru aceasta:

1. **Definim piața imobiliară** ca fiind un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

În contextul definiției am examinat următorii factori:

##### 1.a. Tipul proprietăților

Terenuri libere intravilane și extravilane, arabile/alte destinații

Apartamente în blocuri/vile de locuințe din mediul urban și rural, la fel construcții cu destinație rezidențială, anexe rezidențiale, spații comerciale/de birouri/de servicii, hale industriale și de producție, clădiri agricole, luciu de ape,

##### 1.b. Caracteristicile proprietății:

1.b.1. Grad de ocupare a proprietăților – integral/parțial/neocupate.

1.b.2. Baza de clienți – orice persoană fizică sau juridică cu drept de reprezentare în tranzacționare ori raportare a tranzacțiilor proprietăților imobiliare pe teritoriul Județului Vaslui.

1.b.3 Calitatea construcțiilor – Starea tehnică a construcțiilor, permit tranzacționarea lor, acestea contribuind la valoarea proprietății fie penalizând proprietatea cu lipsa lor de utilizare (deteriorare fizică maximă)

1.b.4 Designul și avantajele – nu afectează/influențează explicit valorile estimate în prezentul raport

1.c. *Aria pieței*, definită geografic, este o piață imobiliară specifică fiecărei categorii de proprietăți, așa cum au fost categorisite, la nivelul Județului Vaslui.



1.d. *Proprietăți echivalente disponibile*, la data inspecției și data evaluării sunt disponibile spre vânzare, suficiente proprietăți imobiliare incluse în categoriile mai sus enunțate.

1.e. *Proprietăți complementare* – Pentru proprietățile imobiliare, mai ales cele construite, accesul/neaccesul la utilități, este un element definitoriu de care, atât cumpărătorii cât și vânzătorii au ținut seama în ofertele lor.

2. **Cererea**, reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor.

În aria pieței, la data evaluării, am estimat pentru anul 2013, o cerere ceva mai dinamică față de anul 2012, îndeosebi la locuințe rezidențiale unde doritorii tineri au avut acces la programe de creditare garantate de Statul Român, dar și proprietățile agricole – îndeosebi terenurile agricole cu suprafețe mari (peste 1 Ha).

3. **Oferta competitivă**,

În anul 2013, în aria pieței definite, au fost suficiente proprietăți imobiliare de natura celor categorisite, care au fost oferite la vânzare, multe schimbându-și proprietarul.

-alți factori au impact neglijabil asupra cererii competitive.

4. **Echilibrul pieței:**

*Pe termen scurt*, coroborând informațiile de mai sus, se poate afirma că piața-totuși puțin activă-va rămâne puternică a cumpărătorului, adică ofertanții vor fi mai mulți decât doritorii.

*Practic*, majoritatea solicitanților, și în anul 2014, vor fi din acea categorie de doritori specializați în tranzacții imobiliare în condiții de stress (vânzători obligați să vândă din motive de insolvență/faliment).

*Pe termen lung*, economia locală va asigura o stabilitate a forței de muncă și chiar vor veni alții în cautare de locuri de muncă decent plătite (zona este granița Uniunii Europene), astfel că piața imobiliară a proprietăților ale căror valoare de piață se estimează în acest raport va atinge un echilibru relativ.

## **IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE**

### **IV.1. Cea mai bună utilizare (CMBU) a terenurilor considerate ca fiind neocupate**

Definiția CMBU: *Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai bună valoare (maximum productivă).*

Pentru cea mai bună utilizare a terenurilor considerate libere, vom ține cont de utilizarea actuală dar și toate utilizările potențiale.

Valoarea terenului este dată de utilizarea potențială și nu de cea actuală, deoarece clădirile acum construite poate fi demolate și altele construite.

În cele ce urmează vom considera, pe rând, cele patru criterii, în ordinea dată în definiție:

#### **IV.1.1. Permise legal**

Presupunem utilizările terenurilor considerate libere *ca fiind permise legal* fără nici o obstrucție conform datelor din documentele de urbanism.

#### **IV.1.2. Posibile fizic**

Dimensiunile, formele, suprafețe, structura geologică a terenurilor, fac din terenurile considerate libere *apte fizic pentru scopurile pentru care au fost tranzacționate ori oferite la vânzare.*

#### **IV.1.3. Fezabile financiar**

Utilizările, permise legal și posibilă fizic, sunt analizate în continuare, dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Pentru aceasta ar trebui să prognozăm veniturile potențiale generate de proprietăți. Față de cele mai sus prezentate, se presupune ca *utilizarea terenurilor libere este fezabilă financiar.*

#### **IV.1.4. Maximum productive**

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare pe termen lung este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenurilor,

### **IV.2. Cea mai buna utilizare (CMBU) a proprietăților considerate așa cum sunt construite**

Cea mai bună utilizare a terenurilor construite este legată de utilizarea ce ar trebui dată proprietăților imobiliare prin construcțiile ce le aparțin.

În cazul proprietăților imobiliare supuse procesului de evaluare, construcțiile componente ale proprietății sunt: apartamente, construcții pentru birouri, sp. comerciale și de servicii, construcții agricole și zootehnice, hale, case, anexe, garaje, altele.

Cea mai bună utilizare a terenului construit are cel puțin două motive:

- Identificarea utilizării proprietății care va asigura cea mai înaltă rată de fructificare a capitalului investit.

- Identificarea proprietăților comparabile

Aceste motive au fost avute în vedere, printre altele, de către participanții pe piață, atunci când au decis să oferteze/vândă/cumpere, proprietățile din categoria celor de mai sus.

#### **IV.2.1. Permise legal**

Construcțiile ridicate pe terenurile mai sus analizate se presupune *că sunt permise legal, fără nici o obstrucție.*

#### **IV.2.2. Posibile fizic**

Construcțiile existente pe terenurile analizate la subcapitolul de mai sus, așa cum arată ca: dimensiuni, forme, suprafețe, calitate constructivă, construite pe terenuri cu structura geologică rezistentă (au un sol bun de fundare la adâncime mică sau au creat un sol de fundare bun prin supraînălțări), factorii geografici (curenții de aer, vântul, poziționarea fațadelor), fac construcțiile ca fiind posibile fizic.

#### **IV.2.3. Fezabile financiar**

Utilizările permise legal și posibilă fizic sunt analizate în continuare dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

Pentru aceasta, participanții pe piața imobiliară au prognozat, mulți dintre ei, veniturile potențiale generate de proprietăți.

Se presupune că imobilele cu destinațiile de mai sus, generează fluxuri financiare care fac ca acestea să fie fezabile financiar, de aceea se și tranzacționează.

#### **IV.2.4. Maximum productive**

Dintre utilizările fezabile financiar, *cea mai bună utilizare pe termen lung este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului*

### **IV.3. Tehnici (Metode) de estimare a Valorii de Piață conform Standardelor de Evaluare în vigoare la data evaluării (Standarde Internaționale de Evaluare – Ediția 2011).**

**Acestea sunt prezentate de evaluator pentru utilizatorii raportului, cu scopul de a înțelege cum se estimează valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare, având ca scop schimbarea/transmiterea dreptului de proprietate asupra acesteia**  
**Informațiile prezentate în Anexele din raportul de evaluare însă, au la baza informații (măsurii) statistice despre tranzacții sau oferte prelucrate de pe piața imobiliară a UAT Vaslui în cuprinsul anului 2012 și 2013 până la data prezentului raport:**

#### **IV.3.1.**

##### **Valoarea terenului**

Pentru stabilirea valorii terenului, am folosit trei din cele șase tehnici (metode):

IV.3.1.1. *Metoda alocării (proporției)*, se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției care spune că în mod normal există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare. Această metodă are precizie redusă și se folosește când pe piață sunt tranzacții insuficiente cu terenuri comparabile.

IV.3.1.2. *Metoda extracției*, este o variantă a metodei alocării, prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare a unei proprietăți, prin scăderea contribuției construcțiilor, care este estimată prin costuri și depreciere.

IV.3.1.3. *Metoda parcelării*, este utilizată în evaluarea terenurilor pentru care parcelarea este cea mai bună utilizare și există date de comparație.

IV.3.1.4. *Metoda reziduală*, folosită când nu sunt disponibile date despre loturi similare de teren.

IV.3.1.5. *Metoda capitalizării rentei funciare*,

Se folosește pentru estimarea valorii de piață, în special a terenurilor extravilane agricole, luciu de apă, pentru că sunt informații referitoare la renta funciară anuală.

IV.3.1.6. *Metoda comparației directe*, cea mai utilizată metodă, atunci când există suficiente informații despre proprietăți aprox. comparabile tranzacționate denumite în contex - comparabile.

Prin această metodă, prețurile de tranzacție referitoare la proprietăți imobiliare aprox. asemănătoare (ideal similare), sunt analizate, comparate și corectate funcție de asemănări sau deosebiri cu elementele de comparație a proprietății subiect:

Elementele de comparație, în general sunt:

- drepturile de proprietate
- restricțiile legale
- condițiile pieței (data vâzării)
- localizarea
- caracteristicile fizice
- utilitățile disponibile
- zonarea
- cea mai bună utilizare,

dar se pot utiliza și alte elemente funcție de specificitatea fiecărei proprietăți supuse evaluării.

*Pentru estimarea Valorii de piață a majorității proprietăților imobiliare categorisite mai sus, se folosește această metodă de evaluare atunci când piața imobiliară specifică oferă suficiente informații despre tranzacții sau oferte despre proprietăți identice sau similare, pe care le compar cu proprietatea supusă evaluării.*

*Im multe cazuri această metodă de evaluare oferă a perspectivă asupra valorii ce reprezintă o adecvare și o precizie apropiate de optim.*

#### **IV.4. Abordarea prin comparația de piață a proprietății imobiliare (Construcții + teren)**

Metoda aceasta de estimare a *Valorii de piață*, pune mare preț pe analizarea pieței imobiliare specifice pentru a găsi proprietăți similare și apoi comparând acele proprietăți cu cele supuse procesului de evaluare.

Deci această metodă pune maxim accent pe asemănările și deosebirile între proprietățile comparative identificate și proprietatea subiect.

Pentru a aplica această metodă, se folosesc următoarele proceduri:

- se cercetează piața imobiliară locală pentru a obține informații despre tranzacții cu proprietăți imobiliare aprox. similare cu proprietățile de evaluat în ceea ce privește: tipul de proprietate, data tranzacției, dimensiuni, localizare, zonare.

- se verifică pe cât posibil ca informațiile sunt corecte și obiective, din discuțiile cu reprezentanții agenților imobiliare, cu cumpărătorii.

- se trece apoi la alegerea unor criterii de comparații și ajustarea prețului de oferta/vânzare a fiecărei proprietăți comparabile la nivelul proprietății subiect.

Elementele de comparație sunt:

- drepturile de proprietate transmise
  - condițiile de finanțare
  - condițiile de vânzare
  - condițiile pieței
  - localizarea
  - caracteristicile fizice
  - caracteristicile economice
  - utilizarea
  - componente non- imobiliare ale valorii
- dar se pot utiliza și alte elemente funcție de specificitatea fiecărei proprietăți supuse evaluării.

Se compară proprietatea subiect cu cele comparabile prin filtrul elementelor de comparație de mai sus, în final comparabila care are corecțiile nete/procentuale cele mai mici fiind atribuită proprietății subiect.

#### **IV.6. Abordare prin Costuri**

Prin această metodă,

**Valoarea de piață a fiecărui activ = Costul de Nou (Reconstrucție/Înlocuire) – Deprecierea cumulată**

*Costul de nou poate fi **Costul de Reconstrucție**, adică costul estimat, pentru a construi în prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectura, planuri, calitate de manopera și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate.*

*Costul de nou poate fi **Costul de înlocuire**, adică costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii de evaluat, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.*

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului:

IV.6.1. *Metoda Comparațiilor Unitare*, estimează costul unitar/unitatea de suprafață sau de volum

*Metoda utilizează costurile cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru condițiile pieței sau eventuale diferențe fizice.*

*Este o metodă mai puțin precisă, des utilizată.*

IV.6.2. *Metoda Costurilor segregate*, utilizează conturile unitare pentru diferitele componente ale activelor și exprimate în unități de măsură adecvate.

Prin această metodă evaluatorul calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție la care se adaugă manopera, utilajele, transport. (ex. Cost/m<sup>2</sup> pardoseala, ml perete etc.)

IV.6.3. *Metoda devizelor*, cea mai completă, cea mai precisă, se fac calcule ce reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor utilizate și toate categoriile de manoperă necesara, la care se adaugă cheltuielile conexe, regia, profitul.

Pentru construcțiile noi, este cea mai folosită metodă de estimare a Costului de Înlocuire

IV.6.4. *Deprecierea cumulată*, este o pierdere de valoare a proprietății imobiliare din orice cauză, față de Costul de înlocuire/reconstrucție.

Se compune din:

1. *Uzura fizică*, evidențiată de fisuri, cazături, defecte de structură, rosături.
  - *nerecuperabilă* – elemente cu viață scurtă
  - elemente cu viață lungă
  - *recuperabilă*, dacă poate fi recuperată la data evaluării și dacă costul remedierii este mai mic decât valoarea ce se adaugă la valoarea finală.
2. *Neadekvarea funcțională*, este dată de demodarea, neadekvarea sau supradimensionarea clădirii ca dimensiuni, stil, instalații și echipamente atașate.  
Poate fi:
  - *recuperabilă*, cauzată de un neajuns recuperabil în structură
  - *nerecuperabilă*, cauzată de un neajuns nerecuperabil în structură
3. *Depreciere economică* (din cauze externe), se datorează unor factori externi proprietății imobiliare, ca ex: modificarea cererii, utilizarea proprietăților imobiliare în zonă, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

IV.6.5. *Metode de estimare a Deprecierii cumulate:*

*Deprecierea se aplică numai la costul construcției, pentru ca terenul se include în valoarea de piață.*

IV.6.5.1. *Metoda comparației*, consideră că deprecierea cumulată este diferența între costul de reconstrucție sau înlocuire și contribuția în valoare a construcțiilor, toate estimate la data evaluării.

Metoda nu face distincție între diferitele tipuri de depreciere: fizică, funcțională, externă.

Se folosește pentru estimarea deprecierei la o parte din imobile.

IV.6.5.2. *Metoda duratei de viață economică*. Prin această metodă, deprecierea cumulată se aplică la costul activelor ca un raport între vârsta efectivă și durata totală de viață economică, la data evaluării:

$D$  (Deprecierea) =  $V_{ef}(Vârsta\ efectivă)/D_{v\ ec}(Durata\ de\ viață\ economică) \times$   
Costul de reproducție/inlocuire

Dezavantajul metodei este faptul ca elementele recuperabile ale deprecierei nu sunt tratate separat, mai mult, metoda nu ia în considerare că anumite elemente ale construcției pot avea o durată de viață mai scurtă sau mai lungă.  
Se folosește pentru estimarea deprecierei la o parte din imobile.

IV.6.5.3.: *Metoda duratei de viață economică modificată*: Prin această metodă, se estimează mai întâi costul de a elimina toate elementele recuperabile ale uzurii fizice aparute ca urmare a întreținerii necorespunzătoare sau a nefinalizării unor lucrări, precum și cele ale neadecvării funcționale.

Suma se scade din costul activului estimat la data evaluării.

Apoi voi estima un procentaj sau o sumă globală care să acopere toate elementele nerecuperabile.

Această sumă este raportul dintre Vârsta efectivă și Durata totală de viață economică, aplicat la costul activului, minus toate elementele recuperabile ale uzurii fizice și funcționale.

IV.6.5.4. Metoda segregării, analizează separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să o totalizeze ca o sumă globală.

#### **IV.7. Abordarea pe baza de venit**

În cadrul acestei abordări, cel mai des se folosește **Metoda capitalizării directe**: Capitalizarea directă este o metodă de randament în evaluare, prin care venitul net estimat într-un an se transformă în estimare a valorii proprietății, împartind acest tip de venit la o rată de capitalizare, fie multiplicând venitul net cu un factor multiplicator (inversul ratei de capitalizare).

Metoda capitalizării directe nu face o distincție exactă între recuperarea capitalului investit și randamentul capitalului.

Însă o rată satisfăcătoare de randament a capitalului propriu ca și recuperarea capitalului investit, sunt elemente implicite, detinute în rata de capitalizare sau factorul de multiplicare utilizat deoarece acestea se deduc din analiza unor proprietăți imobiliare cu proprietatea de evaluat.

Capitalizarea directă se bazează pe mai multe feluri de venituri:

- venit brut potential, venit brut efectiv, *venitul net din exploatare*, profitul net, venitul aferent creditului ipotecar, venit generat de teren, venitul generat de clădiri.



**Estimarea ratei de capitalizare.** Orice proprietate imobiliară care generează un venit din exploatare poate fi evaluat prin capitalizare directă.

Dreptul deplin de proprietate este cel ce se evaluează cel mai des.

Formula care de aplică în acest caz de evaluare este:

$$\text{Valoarea} = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare generală}}$$

*Rata de capitalizare, se preia din tranzacții comparabile pe piața.*

#### **IV. 8. PRELUCRAREA DATELOR:**

### **TABELE DE CALCUL**

#### **ALE VALORILOR MEDII DE CIRCULAȚIE ACTUALĂ PENTRU:**

- **Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural**
- **Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural**
- **Hale industriale și de producție din mediul urban și rural**
- **Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural**
- **Construcții agricole din mediul urban și rural**
- **Terenuri intravilane din mediul rural și urban**
- **Terenuri extravilane din mediul urban și rural**
- **Luciu de ape,**

**Locația proprietăților imobiliare: Unitatea Administrativ Teritorială a Județului Vaslui**

În următoarele tabele sunt prezentate valorile medii unitare estimative ale proprietăților imobiliare din categoriile de mai sus.

Mod de calcul:

S-a pornit de la tranzacțiile efectuate cu proprietăți imobiliare din categoriile mai sus specificate și de la oferte de vânzare care nu s-au materializat cu tranzacții, oferte penalizate cu 10-15% (cât sunt dispuși ofertanții să lase din oferta inițială până când proprietatea se tranzacționează), în decursul anilor 2012 și 2013 – până la data raportului.

Toate tranzacțiile/ofertele ponderate le-am definit Populații Statistice.  
Am calculat Media, numită și medie aritmetică simplă, după formula:

$$\text{Media} = \bar{X} = \sum X / N$$

unde,

$\sum X$  = suma variabilelor (suma tranzacțiilor și a ofertelor micșorate/penalizate cu 10-15%

N = numărul de variabile (tranzacții și oferte penalizate)

Au rezultat valori medii, denumite în continuare **Valori Medii de Circulație**

Valorile sunt redată în lei/mp arie utilă sau arie utilă desfășurată ( aria utilă desfășurată este calculată și prezentată de specialistul cadastrist la construcțiile care au mai multe nivele ).

#### IMPORTANT!

Am arătat succint, imediat mai sus, cum am estimat valorile medii de circulație, și anume ca medie aritmetică a tranzacțiilor și ofertelor, acestea din urmă penalizate cu 10-15%.

Valoarea maximă rezultată, fie urmare a tranzacțiilor efectuate, fie a ofertei penalizate, pe parcursul anilor 2012, 2013 până la data prezentului, este mai mare față de valoarea medie de circulație cu până la:

- 100% pentru Apartamente în Blocuri de locuințe/Vile din mediul urban și rural
- 100% pentru Locuințe individuale tip Case de locuit cu/și Anexe din mediul urban și rural
- 50% pentru Hale industriale și de producție din mediul urban și rural
- 200% pentru Spații Comerciale/Birouri/Servicii din mediu urban și rural
- 50% pentru Construcții agricole din mediul urban și rural
- 100% pentru Terenuri intravilane din mediul rural și urban
- 50% pentru Terenuri extravilane din mediul urban și rural
- 50% pentru Luciu de ape,
- Valorile maxime de mai sus, rezultate din tranzacții ori oferte penalizate, au fost foarte puține, și pe cale de consecință, au un aport minim în estimarea valorii medii de circulație.

**Valorile Medii de Circulație au fost estimate diferențiat pe zone și microzone , pentru apartamente, locuințe individuale, spații comerciale, spații de birouri și de servicii, hale, depozite, construcții agricole, fără îmbunătățiri și finisaje superioare .**

Prin îmbunătățiri și finisaje superioare se va înțelege următoarele lucrări: pardoseli din gresie porțelanată, parchet laminat din bambus, placaje din faianță extralucioasă și marmură , zugrăveli în vopsele lavabile superioare și decorațiuni moderne, tâmplărie din lemn de esență rară, instalații bio/eco de condiționare a atmosferei interioare, dar nu mai vechi de 3 ani de la data prezentului.

**Mod de lucru :**

**Valorile Medii de Circulație Unitare din tabele se înmulțesc cu suprafețele/ariile utile desfășurate ale construcțiilor precizate în documentațiile cadastrale, extrasele de C.F. sau actul de proprietate și coeficienții de ponderare ai apartamentelor, ale construcțiilor cu destinație locuința, anexe, spații industriale/agricole/comerciale/birouri.**

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE PENTRU:  
-APARTAMENTE, DIN BLOCURI/VILE DE LOCUINȚE  
-BIROURI/SPAȚII DE SERVICII ÎN BLOCURI/VILE DE LOCUINȚE,  
-SPAȚII COMERCIALE LA PARTER/MEZANIN/DEMISOL/SUBSOL  
DE BLOC DE LOCUINȚE ORI ÎN COMPLEX DE SPAȚII COMERCIALE**

<b>Vechimea construcției ( ani )</b>	<b>Coeficient de uzură (%)</b>
<b>0-5</b>	<b>1</b>
<b>6-7</b>	<b>97</b>
<b>8-10</b>	<b>95</b>
<b>11-15</b>	<b>93</b>
<b>16-20</b>	<b>90</b>
<b>21-25</b>	<b>87</b>
<b>26-30</b>	<b>82</b>
<b>31-35</b>	<b>78</b>
<b>36-40</b>	<b>72</b>
<b>41-45</b>	<b>68</b>
<b>Peste 46</b>	<b>65</b>

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE PENTRU:  
LOCUINȚE INDIVIDUALE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, GARAJE**

Vechimea clădirii ( ani )	Coeficient de uzură (%)
<b>0-5</b>	<b>1</b>
<b>6-10</b>	<b>90</b>
<b>11-15</b>	<b>85</b>
<b>16-20</b>	<b>80</b>
<b>Peste 21</b>	<b>70</b>
<b>Pentru constructii in stare avansata de degradare, inutilizabile</b>	<b>30% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>

Pentru acele construcții care au astfel de finisaje și îmbunătățiri, superioare, se va aplica un coeficient de majorare de 20%.

**TABEL CU COEFICIENȚI DE PONDERARE  
- HALE INDUSTRIALE, DEPOZITE, CONSTRUCȚII AGRICOLE,  
CONSTRUCȚII ZOOTEHNICE**

Vechimea (Ani)	constructii cu structura de rezistenta din beton.cadre din beton sau zidărie (%)	constructii cu structura de rezistenta metalica (%)	constructii cu structura de rezistenta din chirpici, vălătuci, stalpi din lemn (%)
<b>0-5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>6-10</b>	<b>90</b>	<b>75</b>	<b>70</b>
<b>11-15</b>	<b>85</b>	<b>65</b>	<b>60</b>
<b>16-20</b>	<b>75</b>	<b>60</b>	<b>50</b>
<b>21-30</b>	<b>65</b>	<b>55</b>	<b>45</b>
<b>31-40</b>	<b>55</b>	<b>50</b>	<b>40</b>
<b>Peste 41</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>35</b>
<b>Pentru constructii in stare avansata de degradare, inutilizabile</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>	<b>35% din Valoarea de circulatie ponderata cu coeficientul aferent perioadei respective</b>

**OBSERVAȚIE: Coeficienții de ponderare se vor aplica în cazul imobilelor care fac obiectul tuturor operațiunilor notariale.**

**Valoarea Medie de Circulație Actuală = Valoarea Unitară  
(din Tabele) x \*Aria.utilă desfășurată (A.u.) (din Doc Cadastrală,  
Extras de Cartea Funciară, Act de Proprietate) x Coef. De Ponderare.  
Valoarea nu conține TVA**

**\*A.u. desf. = Aria/Suprafața utilă desfășurată, din documentația cadastrală sau Extrasul de Carte Funciară pentru Informare/Autentificare sau Actul de Proprietate.**

**Acolo unde, pe documentațiile cadastrale/Extrasele de Carte Funciară, Actele de Proprietate, sunt date doar ariile construite (Ac), se convertesc în arii utile (A.u.), după cum urmează:**

**A.u. = A.c./ (1,17 – 1,20).**

**1,17 – pentru pereți din plăci prefabricate, pereți sandwich, scîndură, tablă ondulată placată cu saltele de vată minerală.**

**1,2 – pentru pereți din zidărie de cărămidă, pereți din beton, paiantă, chirpici.**

**Data:  
06 12 2013**

**Evaluator autorizat:  
Ing. Cojocaru Costel**

ZONAREA DIN MUNICIPIULUI BARLAD

"ZONA CENTRALA"

Nr. crt.	DENUMIREA ACTUALA A STRAZII	DENUMIREA ANTERIOARA A STRAZII	DE LA NUMARUL LA NUMARUL	ZONA
1	Piata 9 Mai	***	INTEGRAL	A
2	PIATA VICTORIEI	***	INTEGRAL	A
3	STR 1 DECEMBRIE	STR VICTORIEI	1-51/2-38	A
4	STR 1 DECEMBRIE	STR VICTORIEI	53-89/40-88	A
5	STR 1 DECEMBRIE	STR VICTORIEI	91-93	B
6	STR GH ASACHI	STR SANTEIA	INTEGRAL	A
7	STR AVIATIEI	***	INTEGRAL	B
8	STR NICOLAE BALCESCU	***	INTEGRAL	A
9	ALEEA NICOLAE BALCESCU	***	INTEGRAL	B
10	STR STROE BELOESCU	***	NR. 1 BL. M1-4	A
11	STR STROE BELOESCU	***	3-65/2-48	B
12	FUND STROE BELOESCU	***	INTEGRAL	B
13	STR BRADULUI	***	INTEGRAL	A
14	STR I L CARAGIALE	***	INTEGRAL	A
15	STR CETATEA DE PAMANT	STR ION IACOMI	INTEGRAL	A
16	STR DR. CODRESCU	***	INTEGRAL	A
17	STR COMUNA DIN PARIS	***	INTEGRAL	A
18	STR VASILE CONTA	STR FILOZOFIEI	INTEGRAL	B
19	STR COSTACHE LUPU	FDT VIITORULUI	INTEGRAL	B
20	STR DAMBOVITEI	***	INTEGRAL	B
21	STR DRAGOS VODA -	STR SUSAI COV	zona Blocurilor	A
22	STR DRAGOS VODA -		zona de case de la Moara Ghimus spre terminare( zona deal)	C
23	STR DREPTATII	***	INTEGRAL	A
24	BLVD. EPUREANU	BLLVD. KARL MARX	1-23/2-24	A
25	BLVD. EPUREANU	BLLVD. KARL MARX	25-55/26-50	A
26	STR FAGULUI	***	INTEGRAL	A
27	STR EMIL GARLEANU	***	INTEGRAL	A
28	STR C-TIN HAMANGIU	STR SOMESULUI	INTEGRAL	A
29	STR SF. IOAN	STR PROGRESULUI	INTEGRAL	A
30	STR NICOLAE IORGA	***	INTEGRAL	A
31	FUND. NICOLAE IORGA	***	INTEGRAL	B
32	STR SF. ILIE	STR KIROV	INTEGRAL	B
33	STR M. KOGALNICEANU	***	INTEGRAL	A
34	STR LENINGRAD	***	INTEGRAL	A
35	STR VASILE LUPU	***	1-5/2-6	A
36	STR VASILE LUPU	***	7-43/8-60	B
37	STR VASILE LUPU	***	45-51/62-70	B

38	STR G-RAL NAUMESCU	STR CEHLAU	INTEGRAL	A
39	STR PALODA	***	INTEGRAL	A
40	STR TUDOR PAMFILE	STR PICTOR PALOS	INTEGRAL	A
41	ALEEA PARC	***	INTEGRAL	A
42	STR PARCUL LIBERTATII	***	INTEGRAL	B
43	STR PAUN PINCIO	***	INTEGRAL	B
44	STR VASILE PARVAN	STR STERIAN DUMBRAVA	1-7/2-12	A
45	STR VASILE PARVAN	STR STERIAN DUMBRAVA	9-81/14-80	A
46	STR SBL. POGONAT	STR ROZELOR	INTEGRAL	B
47	STR POPA SAPCA	***	INTEGRAL	A
48	STR IOAN POPESCU	STR ELECTRICITATII	1-11/2-10	A
49	STR IOAN POPESCU	STR ELECTRICITATII	13-25/12-16	C
50	STR IOAN POPESCU	STR ELECTRICITATII	27-29	A
51	STR STEFAN PROCOPIU	STR DESROBIRII	INTEGRAL	A
52	STR PRUTULUI	***	INTEGRAL	B
53	BVLD. REPUBLICII	***	1-103/2-116	A
54	BVLD. REPUBLICII	***	105-243/118-280	A
55	BVLD. REPUBLICII	***	245-281/282-306	A
56	BVLD. REPUBLICII	***	283-319/308-320	A
57	BVLD. REPUBLICII	***	321-T/322T	
58	STR M. SADOVEANU	***	INTEGRAL	A
59	STR ALEXANDRU SAHIA	***	INTEGRAL	B
60	FUND. I. ALEX. SAHIA	***	INTEGRAL	B
61	STR SFINTII VOIEVOZI	STR INAINTE	INTEGRAL	B
62	STR COL. SIMIONESCU SAVA	STR ZORILOR	INTEGRAL	A
63	STR SIRET	***	INTEGRAL	A
64	STR STEFAN CEL MARE	***	INTEGRAL	A
65	STR NICOLAE TONITZA	STR CETINI	INTEGRAL	A
66	STR TRANSILVANIEI	***	INTEGRAL	A
67	ALEEA VETERANILOR	***	INTEGRAL	D
68	STR DR. WEINFELD	***	INTEGRAL	A
69	STR STEFAN ZELETIN	STR. TH. NICULUTA	INTEGRAL	B
70	FUNDATURA ZORILOR	***	INTEGRAL	C

**CARTIER "TUGUIETA"**

<b>Nr. crt.</b>	<b>DENUMIREA ACTUALA A STRAZII</b>	<b>DENUMIREA ANTERIOARA A STRAZII</b>	<b>DE LA NUMARUL LA NUMARUL</b>	<b>ZONA</b>
1	STR PICTOR ADAMIU	STR PLANTELOR	INTEGRAL	B
2	STR ALEXANDRU CEL BUN	STR ENERGIEI	INTEGRAL	B
3	STR IOAN BUZDUGAN	STR FULGERULUI	INTEGRAL	B
4	STR TOMA CHIRICUTA	STR ORIZONTULUI	INTEGRAL	B
5	STR ROSCA CODREANU	***	INTEGRAL	B
6	STR GAROFITEI	***	INTEGRAL	D
7	STR GLADIOLELOR	***	INTEGRAL	D
8	STR LACRAMIOAREI	***	INTEGRAL	D
9	STR PANSELUTEI	***	INTEGRAL	D
10	STR IORGU RADU	FUND. ROSCA CODREANU	INTEGRAL	B
11	STR GEORGE TUTOVEANU	STR CAMINULUI	INTEGRAL	B
12	STR VASILE VOICULESCU	STR PLATOULUI	INTEGRAL	B
13	STR ZIMBRULUI	***	INTEGRAL	B
13	CARTIER TUGUIETA	Intre Str V Voiculescu si limita intravilan	INTEGRAL	D

CARTIER "COTU NEGRU"				
Nr. crt.	DENUMIREA ACTUALA A STRAZII	DENUMIREA ANTERIOARA A STRAZII	DE LA NUMARUL LA NUMARUL	ZONA
1	STR TUDOR ARGHEZI	STR BUMBESTI LIVEZENI	INTEGRAL	C
2	STR OCTAV BANCILA	STR SALVA VISEU	INTEGRAL	C
3	STR CASTANILOR	***	INTEGRAL	D
4	ALEEA CASTANILOR	***	INTEGRAL	D
5	STR CIRESILOR	***	INTEGRAL	D
6	ALEEA CIRESILOR	***	INTEGRAL	D
7	STR ION CODRESCU	STR 30 DECEMBRIE	1-73/2-96	B
8	STR ION CODRESCU	STR 30 DECEMBRIE	75-113/98-134	C
9	STR ION CREANGA	***	INTEGRAL	B
10	STR GHEORGHE AMANDI	STR 11 IUNIE	1-67/2-54	C
11	STR GHEORGHE AMANDI	STR 11 IUNIE	69-109/56-92	C
12	STR GRIVITEI	***	INTEGRAL	C
13	STR SERG MAIOR IVASCU	***	INTEGRAL	C
14	STR EROU SBL. MARIN LUCIAN	STR PARTIZANILOR	INTEGRAL	C
15	STR LOC MAIOR MARTAC	STR 13 DECEMBRIE	INTEGRAL	C
16	STR EROU SBL. OLARU CRISTIAN	STR BRIGADIERILOR	INTEGRAL	C
17	STR OPANEZ	***	INTEGRAL	B
18	STR PLEVNEI	***	INTEGRAL	B
19	STR PORADIM	***	INTEGRAL	B
20	BARIERA PUIESTI	***	INTEGRAL	C
21	STR NICOLAE TITULESCU	STR AGNITA BOTORCA	INTEGRAL	C
CARTIER "DEAL"				
Nr. crt.	DENUMIREA ACTUALA A STRAZII	DENUMIREA ANTERIOARA A STRAZII	DE LA NUMARUL LA NUMARUL	ZONA
1	STR 1848	***	INTEGRAL	B
2	STRADA 1907	***	INTEGRAL	B
3	STRADA 1 MAI	***	1-5/2-12	B
4	STRADA 1 MAI	***	7-11/14-24	B
5	ALEEA 1 MAI	***	INTEGRAL	B
6	STR CONSTANTIN BRANCOVEANU	STR NICOLAE HOBJILA	INTEGRAL	B
7	STR CARAIMAN	***	INTEGRAL	C
8	STR CAMPIA LIBERTATII	***	INTEGRAL	C
9	STR CERBULUI	***	2-T/1-13 și 85-T	A
10	STR CERBULUI	***	15-83	A
11	STR PANAINTE CHENCIU	STR BARBU LAZARESCU	INTEGRAL	B
12	STR ION CHIRICUTA	STR VASILE VASIA	INTEGRAL	B
13	STR CONSTANTIN COSTACHE	STR SANDOR PEOTOFI	1-3/2-8	B
14	STR CONSTANTIN COSTACHE	STR SANDOR PEOTOFI	5-31/10-32	C
15	STR DR. EMANOIL COSTIN	STR ION ARGHIRESCU	INTEGRAL	B
16	STR COZIA	***	INTEGRAL	D
17	STR GHEORGHE DOJA	***	INTEGRAL	A
18	STR DORNA	***	INTEGRAL	B
19	STR DOROBANTI	***	INTEGRAL	C
20	STR DRAGOMIRNA	STR 13 DECEMBRIE	INTEGRAL	C
21	STR OCTAVIAN GOGA	STR RASARITULUI	INTEGRAL	B
22	FUND I OCTAVIAN GOGA	FDT TEODOR ENACHE	INTEGRAL	B
23	FUND II OCTAVIAN GOGA	FUND RASARITULUI	INTEGRAL	C
24	STR NICOLAE GRIGORESCU	***	INTEGRAL	C



25	STR GARABET IBRAILEANU	***	INTEGRAL	B
26	FUND GARABET IBRAILEANU	***	INTEGRAL	C
27	STR ISLAZ	***	INTEGRAL	B
28	FUND ISLAZ	***	INTEGRAL	B
29	STR IORGU JUVARA	STR FREDERIC ENGELS	INTEGRAL	B
30	FUND I IORGU JUVARA	FUND I FREDERIC ENGELS	INTEGRAL	B
31	FUND II IORGU JUVARA	FUND II FREDERIC ENGELS	INTEGRAL	B
32	FUND III IORGU JUVARA	FUND III FREDERIC ENGELS	INTEGRAL	B
33	STR GENERAL MAGHERU	***	INTEGRAL	B
34	STR MUZELOR	***	INTEGRAL	B
35	FUND MUZELOR	***	INTEGRAL	B
36	STR STEFAN NEAGOE	STR MIHAI EMINESCU	INTEGRAL	B
37	STR ION NECULCE	STR THEODOR ENACHE	INTEGRAL	B
38	STR ALEXANDRU PHILIPPIDE	STR ECATERINA VARGA	INTEGRAL	B
39	STR PIATRA CRAIULUI	***	INTEGRAL	C
40	STR ION ROATA	***	INTEGRAL	B
41	FUND I ION ROATA	***	INTEGRAL	B
42	FUND II ION ROATA	***	INTEGRAL	C
43	STR ROSIORI	***	INTEGRAL	C
44	STR SATURN	***	INTEGRAL	B
45	STR SUCEAVA	***	1-32/2-16	A
46	STR SUCEAVA	***	25-35/18-32	B
47	STR TEIULUI	***	INTEGRAL	B
48	STR ECATERINA TEODOROIU	***	INTEGRAL	B
49	STRADA URANUS	***	INTEGRAL	B
50	STR GRIGORE URECHE	STR PANAIT MOSOIU	INTEGRAL	B
51	STR VENUS	STR BABUSCHIN	INTEGRAL	B
52	STR TUDOR VLADIMIRESCU	***	INTEGRAL	B
53	STR AUREL VLAICU	***	INTEGRAL	B
54	STR TRAIAN VUIA	***	INTEGRAL	B

56	DENUMIREA ACTUALA A STRAZII	DENUMIREA ANTERIOARA A STRAZII	DE LA NUMARUL LA NUMARUL	ZONA
1	STR 22 DECEMBRIE	STR PIETII	INTEGRAL	B
2	STR LUCA ARBORE	STR ARBORE	INTEGRAL	B
3	STR ARHIMEDE	***	INTEGRAL	D
4	STR VICTOR BABES	***	INTEGRAL	D
5	ALEEA BRANDUSA	***	INTEGRAL	B
6	STR I. C. BRATIANU	STR 13 DECEMBRIE	INTEGRAL	B
7	ALEEA BUJORILOR	***	INTEGRAL	B
8	STR HENRI COANDA	***	INTEGRAL	D
9	ALEEA MATEI CORVIN	ALEEA CRINILOR	INTEGRAL	B
10	STR CRANGULUI	***	1-53/2-110	B
11	STR CRANGULUI	***	155-177	D
12	ALEEA CRANGULUI	***	INTEGRAL	D
13	ALEEA CRIZANTEMELOR	***	INTEGRAL	B
14	STR DOSOFTEI	***	INTEGRAL	D
15	ALEEA GAROAFELOR	***	INTEGRAL	B
16	ALEEA GHIOCEILOR	***	INTEGRAL	B
17	ALEEA LALELELOR	***	INTEGRAL	B

18	ALEEA LILIACULUI	***	INTEGRAL	B
19	STR MIRCEA CEL BATRAN	STR SCOLII	1-17/2-62	B
20	STR MIRCEA CEL BATRAN	STR SCOLII	19-81/64-90	D
21	STR MOLDOVITEI	***	INTEGRAL	B
22	ALEEA NUCULUI	***	INTEGRAL	B
23	ALEEA PALTIN	***	INTEGRAL	B
24	STR C.I. PARHON	***	INTEGRAL	D
25	ALEEA PLOPILOR	***	INTEGRAL	B
26	STR CIPRIANM PORUMBESCU	***	INTEGRAL	D
27	STR PUTNA	***	INTEGRAL	D
28	STR EMIL RACOVITA	***	INTEGRAL	D
29	ALEEA SALCAMILOR	***	INTEGRAL	B
30	STR ANGHIEL SALIGNI	***	INTEGRAL	D
31	ALEEA SALCIOAREI	***	INTEGRAL	B
32	STR SUCEVITA	***	INTEGRAL	B
33	ALEEA TRANDAFIRILOR	***	INTEGRAL	B

**CARTIER "COMPLEX SCOLAR"**

<b>Nr. crt.</b>	<b>DENUMIREA ACTUALA A STRAZII</b>	<b>DENUMIREA ANTERIOARA A STRAZII</b>	<b>DE LA NUMARUL LA NUMARUL</b>	<b>ZONA</b>
1	STR MARESA AVERESCU	***	INTEGRAL	D
2	STR GEORGE BACOVIA	***	INTEGRAL	D
3	STR ARMAND CALINESCU	***	INTEGRAL	D
4	STR BARBU STEF, DELAVRANCEA	***	INTEGRAL	D
5	STR I.G. DUCA	***	INTEGRAL	D
6	STR MIHAI EMINESCU	STR OLGA BANCIC	INTEGRAL	B
7	ALEEA MIHAI EMINESCU	***	INTEGRAL	D
8	STR TITU MAIORESCU	***	INTEGRAL	D
9	ALEEA VERONICA MICLE	***	INTEGRAL	D
10	SOSEAUA TECUCIULUI	***	INTEGRAL	C
11	STR GEORGE TOPARCEANU	***	INTEGRAL	D

**CARTIER "MUNTENI"**

<b>Nr. crt.</b>	<b>DENUMIREA ACTUALA A STRAZII</b>	<b>DENUMIREA ANTERIOARA A STRAZII</b>	<b>DE LA NUMARUL LA NUMARUL</b>	<b>ZONA</b>
1	STRADA 1877	STR DESTEPTARI	INTEGRAL	C
2	STR VASILE ALECSANDRI	***	INTEGRAL	B
3	STR ARDEAL	***	INTEGRAL	B
4	STR SIMION BARNUTIU	STR SOLIDARITATII	INTEGRAL	C
5	STR BISTRITEI	***	INTEGRAL	C
6	STR GENERAL CHERCHEZ	STR EROULUI	INTEGRAL	C
7	STR CLOSCA	***	INTEGRAL	C
8	FUND CLOSCA I	***	INTEGRAL	C
9	STR COSTACHE CONACHE	STR PLUGULUI	INTEGRAL	C
10	STR MIRON COSTIN	STR SEMANATORII	INTEGRAL	C
11	STR CRISAN	***	INTEGRAL	C
12	STR DECEBAL	***	1-32/2-42	C
13	STR DECEBAL	***	25-51/44-92	D
14	FUND DECEBAL	***	INTEGRAL	C
15	STR IORDACHE GANE	STR BUCUR CIOBANU	INTEGRAL	C
16	STR GRIGORE GHICA	STR GRAPEI	INTEGRAL	C
17	STR VASILE GOLDIS	STR SECERATOAREI	INTEGRAL	C
18	STR GRAHILOR	***	INTEGRAL	C

19	STR HORIA	***	INTEGRAL	C
20	STR AVRAM IANCU	***	INTEGRAL	B
21	STR CAPITAN GRIGORE IGNAT	STR GANDIRII	ZONA LOC	C
22	STR CAPITAN GROGORE IGNAT	STR GANDIRII	ZONA IND.	D
23	STR CAPITAN GROGORE IGNAT	STR GANDIRII	PLATFORMA PIPS	C
24	STR INVATATURII	***	INTEGRAL	C
25	STR LUCEAFARULUI	***	INTEGRAL	C
26	STR LUNEI	***	INTEGRAL	C
27	STR PETRU MAIOR	STR BALOZEI	INTEGRAL	C
28	METALURGIEI	***	INTEGRAL	D
29	STR OLTENIEI	***	INTEGRAL	C
30	STR VICTOR ION POPA	STR 23 AUGUST	INTEGRAL	C
31	STR PUISOR	***	INTEGRAL	C
32	STR PETRU RARES	STR PESCARILOR	INTEGRAL	B
33	STR REVOLUTIEI	***	INTEGRAL	C
34	STR SOARELUI	***	INTEGRAL	C
35	STR VORNICU STURDZA	STR FLUTURILOR	INTEGRAL	B
36	STR GHEORGHE SINCAI	STR LUPTATORULUI	INTEGRAL	C
37	STR TINERETII	***	INTEGRAL	C
38	STR TURDA	***	INTEGRAL	C
39	STR G.G. URSU	STR FERMELORE	INTEGRAL	C
40	STR VIRTUTII	***	INTEGRAL	C

**CARTIER "PODENI"**

<b>Nr. crt.</b>	<b>DENUMIREA ACTUALA A STRAZII</b>	<b>DENUMIREA ANTERIOARA A STRAZII</b>	<b>DE LA NUMARUL LA NUMARUL</b>	<b>ZONA</b>
	STR ANTON PANN		INTEGRAL	A
1	STR BALTARETULUI		INTEGRAL	C
2	STR ALEXANDRU BELDIMAN	STR TRIUMFULUI	INTEGRAL	C
3	STR BOGDAN VODA	STR CORABIEI	INTEGRAL	C
4	STR BUREBISTA	STR STEAGU ROSU	INTEGRAL	C
5	STR BURIDAVA		INTEGRAL	C
6	STR DIMITRIE CANTEMIR		1-21/2-52	B
7	STR DIMITRIE CANTEMIR		23-67/54-102	C
8	FUND DIMITRIE CANTEMIR		INTEGRAL	C
9	STR CULTURII		INTEGRAL	C
10	STR ALEXANDRU IOAN CUZA		1-51/2-26	C
11	STR ALEXANDRU IOAN CUZA		53-149/28-100	C
12	STR DIMITRIU BARLAD	STR DRAGOSTEI	INTEGRAL	C
13	STR DOCHIA		INTEGRAL	C
14	STR DUMBRAVA ROSIE	STR KATIUSA	INTEGRAL	C
15	STR STEFAN DUMITRESCU	STR ARTEI	INTEGRAL	C
16	STR DUNARII		INTEGRAL	C
17	STR ELENA DOAMNA		INTEGRAL	C
18	FUND I ELENA DOAMNA		INTEGRAL	C
19	FUND II ELENA DOAMNA		INTEGRAL	C
20	FUND II ELENA DOAMNA		INTEGRAL	C
21	STR INFRAIIRII		INTEGRAL	C
22	STR LINISTITA		INTEGRAL	C
23	STR GHE MARINESCU		INTEGRAL	C
24	STRADA MARASESTI		INTEGRAL	C

25	STRADA MILCOV		INTEGRAL	C
26	STRADA MOTILOR		INTEGRAL	C
27	STRADA MUNCII		INTEGRAL	C
28	STRADA OITUZ		INTEGRAL	C
29	STR ANASTASE PANU	STR MUZICII	INTEGRAL	C
30	STRADA PACII		INTEGRAL	C
31	STR PRINCIPATELE UNITE		INTEGRAL	C
32	FUND PRINCIPATELE UNITE		INTEGRAL	C
33	STR COSTACHE ROBU	STR STAHOV	INTEGRAL	C
34	STR C.A. ROSETTI	STR TOAMNEI	INTEGRAL	C
35	STR THEODOR ROSETTI	STR ROSIEI	INTEGRAL	C
36	STR ROVINE		INTEGRAL	C
37	STRADA SANATATII		INTEGRAL	C
38	STRADA ION SLAVICI		INTEGRAL	D
39	STRADA SUCIDAVA		INTEGRAL	C
40	STRADA TRAIAN	STR TRACTORULUI	INTEGRAL	B
41	FUND I TRAIAN	FUND TRACTORULUI I	INTEGRAL	D
42	FUND II TRAIAN	FUND TRACTORULUI II	INTEGRAL	D
43	FUND III TRAIAN	FUND TRACTORULUI III	INTEGRAL	D
44	FUND IV TRAIAN	FUND TRACTORULUI IV	INTEGRAL	D
45	STRADA TRESTIANA		INTEGRAL	C
46	STR TUCHILOAIA	STR INTRECERII	INTEGRAL	C
47	STR ALEXANDRU VLAHUTA		1-145/2-116	B
48	STR ALEXANDRU VLAHUTA		147-161/118-132	C
49	FUND I ALEXANDRU VLAHUTA		INTEGRAL	D
50	FUND II ALEXANDRU VLAHUTA		INTEGRAL	D
51	FUND III ALEXANDRU VLAHUTA		INTEGRAL	C
52	STRADA VRANCEI		INTEGRAL	C
53	STRADA VULTURILOR		INTEGRAL	C
54	STRADA ZEFIRULUI		INTEGRAL	C

**CARTIER "GARA"**

<b>Nr. crt.</b>	<b>DENUMIREA ACTUALA A STRAZII</b>	<b>DENUMIREA ANTERIOARA A STRAZII</b>	<b>DE LA NUMARUL LA NUMARUL</b>	<b>ZONA</b>
1	PIATA TRICOLOR		INTEGRAL	A
2	STR EPISCOP IACOB ANTONOVICI	ALEEA TROTUS	INTEGRAL	A
3	STR DOCTOR BAGDASAR		INTEGRAL	C
4	STRADA BICAZ		INTEGRAL	B
5	STRADA CARPATI		INTEGRAL	A
6	STR CORNELIU COPOSU		INTEGRAL	D
7	STR GEORGE COSBUC		INTEGRAL	C
8	STR GRIGORAS DINICU		INTEGRAL	A
9	STR GEORGE ENESCU	STR CEREALE	1-9/2-12	A
10	STR GEORGE ENESCU	STR CEREALE	11-T/14-T	C
11	STRADA FLORILOR		1-5/2-4	B
12	STRADA FLORILOR		7-27/6-38	D
13	STRADA FRUNZELOR		INTEGRAL	A
14	STRADA HOTIN	STRADA STEFU	INTEGRAL	A
15	STRADA IOAN VODA	STR VASILE ROAITA	INTEGRAL	B
16	STR ANA IPATESCU		INTEGRAL	A
17	STRADA LAMAITA	STR ONOFRENCO	INTEGRAL	A

18	STRADA LIREI		INTEGRAL	A
19	STRA IULIU MANIU		INTEGRAL	D
20	STR MIHAI VITEAZUL		BLOCURI	A
21	STR MIHAI VITEAZUL		CASE	B
22	STR GRAL VASILE MILEA	STR FERA STRAIE	INTEGRAL	A
23	STR MINERVA		INTEGRAL	C
24	STR PALERMO		INTEGRAL	C
25	STR ANTON PANN		INTEGRAL	A
26	STR POSTA VECE	STR MAIACOVSKI	INTEGRAL	B
27	BDUL PRIMAVERII		INTEGRAL	A
28	STRADA SOVEJA		INTEGRAL	C
29	STR TREI IERARHI	FUND SOVEJA	INTEGRAL	C
30	STRADA TUTOVEI		INTEGRAL	C
31	FUND I TUTOVEI		INTEGRAL	C
32	FUND II TUTOVEI		INTEGRAL	C
33	FUND III TUTOVEI		INTEGRAL	C
34	STRADA VARARIEI		BLOCURI	A
35	STRADA VARARIEI		CASE	B
36	STRADA ION VOICU		INTEGRAL	A
37	STR PROF GHE VRABIE	STR TROTUS	INTEGRAL	A

Nr. crt	Zona "A" Denumire	limitele zonei
0	1	2
1	Aleea Sfinții Voievozi	toată
2	B-dul 1 Mai	de la intersecția cu str. General Teleman până la intersecția cu străzile: partea stângă - str. Jomir partea dreaptă - str. Luceafărul
3	Strada 1 Decembrie	de la intersecția cu str. M.Kogalniceanu până la limita cu str. A.I.Cuza partea stângă de la intersecția cu strada A.I.Cuza până la intersecția cu strada Castroian partea dreaptă numerele cu soț
4	Strada 14 Iulie	toată
5	Strada A.I.Cuza	partea stângă de la limita cu str. 1 Decembrie până la intersecția cu str. Luceafărul partea dreaptă de la limita cu str. 1 Decembrie până la intersecția cu str. Sf. Gheorghe
6	Strada Alexandru Giugaru fosta Teilor	toată
7	Strada Crizantemelor	toată
8	Strada Eroilor	toată
9	Strada Florilor	toată
10	Strada General Teleman	toată
11	Strada I.AI.Angheluș fosta 6 Martie	toată
12	Strada Lt. Aviator Mitache	toată
13	Strada Luceafărul	toată
14	Strada Mihail Kogălniceanu	de la intersecția cu str. Ștefan cel Mare până la intersecția cu strada 1 Decembrie partea dreaptă - numerele cu soț - toate
15	Strada Meleti Istrati	toată
16	Strada Piața Victoriei	toată
17	Strada Schit	de la intersecția cu str. Cpt. N.N.Cisman la limita cu str. Sf. Gheorghe partea dreaptă - blcurile H2, H3, H4
18	Strada Sf. Gheorghe	de la limita cu str. Schit până la intersecția cu str. A.I.Cuza partea dreaptă - blocurile I 8, I 7, I 6, I 5, I 4, I 3, I 2
19	Strada Ștefan Cel Mare	de la intersecția cu str. Mihail Kogălniceanu până la str. Jomir partea dreaptă - numerele cu soț

## Anexa nr. 2

Nr. crt	Zona "B" Denumire	limitele zonei
0	1	2
1	Aleea Mihail Kogălniceanu	toată
2	Aleea Stadionului	toată
3	B-dul 1 Mai	partea stângă și dreaptă - de la intersecția cu str. Jomir până la intersecția cu str. Calea Basarabiei
4	Fundătura Călărași	toată
5	Fundătura Cpt. N.N. Cișman	toată
6	Fundătura Movilelor	toată
7	Fundătura Ștefan Ionescu	toată (din str. Schit până la fostul PETAL)
8	Fundătura Viticulturii	toată
9	Șoseaua Huși - Stănilești	partea stângă - de la intersecția cu str. Calea Basarabiei până la SC ROMCEREAL (exclusiv) partea dreaptă - de la intersecția cu str. Calea Basarabiei până la intersecția cu str. Huși-Voloseni
10	Strada 1 Decembrie	de la intersecția cu str. M.Kogalniceanu până la limita cu str. Dobrina partea stângă - toată partea dreaptă - toată
11	Strada Al.I.Cuza	partea stângă - de la intersecția cu str. Luceafărul până la Birouri SC PETAL (inclusiv) partea dreaptă - de la intersecția cu str. Sf. Gheorghe până la intersecția cu str. Plt.Râscanu
12	Strada Alexandru Cel Bun	toată
13	Strada Călărași	dreapta - de la intersecția cu fundătura Viticulturii până la Liceul Viticol - inclusiv stanga - NU
14	Strada Calea Basarabiei	partea stângă - de la intersecția cu str. Ștefan cel Mare până la SC VIDISAMP SA (exclusiv) partea dreaptă - de la intersecția cu str. Al.I.Cuza până la SC HUSANA SA HUȘI (exclusiv)
15	Strada Castroian	toată
16	Strada Constantin David	toată
17	Strada Corni	partea stângă și partea dreaptă de la intersecția cu str. Mihail Kogălniceanu până la intersecția cu str. , Cotroceni (partea stângă), str. Frunzelor (partea dreaptă)
18	Strada Cpt. Anastasiu	toată
19	Strada Cpt. N.N.Cișman	Toată

20	Strada Diaconu Irimia	toată
21	Strada Dimitrie Cantemir	toată
22	Strada Dimitrie Sturza	toată
23	Strada Doctor N. Lupu	toată
24	Strada Erou Sergent Toma Anton	toată
25	Strada Frunzelor	toată
26	Strada Gheorghe Parpalea	toată
27	Strada G-ral Poenaru	toată
28	Strada I.L.Caragiale	toată
29	Strada Ioan Vodă Cel Viteaz	partea stanga - de la intersectia str. Al.I.Cuza până la intersecția cu str. Lt. Gavril Teodoru partea dreaptă - de la intersecția cu strada Al.I.Cuza până la intersecția cu strada Tudor Vladimirescu
30	Strada Ion Cernătescu	toată
31	Strada Jomir	toată
32	Strada Lăcrămioarelor	toată
33	Strada Lt. Dumitru Radu	toată
34	Strada Lt. Gavril Teodoru	toată
35	Strada Maior Popescu	toată
36	Strada Matei Stoenescu	toată
37	Strada Melchisedec	de la intersecția str. Ștefan cel Mare până la intersecția cu str. Corni
38	Strada Mihai Eminescu	toată
39	Strada Mihail Kogălniceanu	partea stângă - toată
40	Strada Mobilelor	toată
41	Strada Nicolae Bălcescu	toată
42	Strada Nicolae Popa	toată
43	Strada Paul Barais	toată
44	Strada Petru Tomescu	toată
45	Strada Preot Ion Coman	toată
46	Strada Saca	de la intersecția cu str. 1 Decembrie până la silozurile SC ROMCEREAL partea stângă și partea dreaptă, de la intersecția cu str. 1 Decembrie până la silozurile SC ROMCEREAL
47	Strada Scarlat Rosetti	toată
48	Strada Schit	partea stângă - de la intersecția cu str. Cpt. Carp până la intersecția cu Fundătura Ștefan Ionescu
49	Strada Sf. Gheorghe	partea stângă - toată
50	Strada Sgt. Major Erou Arhire Șt.	toată
51	Strada Școlii	Toată



52	Strada Ștefan Cel Mare	partea stângă - toată partea dreaptă - de la intersecția cu str. Jomir până la intersecția cu str. Calea Basarabiei
53	Strada Vâlcu Zaharia	toată
54	Strada Vasile Alecsandri	toată
55	Strada Zidari	toată

Presedinte de sedinta,  
Ciprian-Catalin Dogaru

Secretarul municipiului Huși,  
jr. Monica Dumitrașcu

## Anexa nr. 3

Nr. crt	Zona "C" Denumire	limitele zonei
0	1	2
1	Aleea Dobrina	toată
2	Drum Combinat	tot
3	Drum Cotoi	tot
4	Drum Dumitru Donea	tot
5	Fundătura Bariera Pascal	toată
6	Fundătura Gheorghe Vieru	toată
7	Fundătura Lt. Octav Hagiu	toată
8	Fundătura Pavel Țacu	toată
9	Fundătura Preot Isăcescu	toată
10	Fundătura Prut	toată
11	Fundătura Viilor	toată
12	Șoseaua Huși - Crasna	toată
13	Șoseaua Husi - Iași	de la intersecția cu str. Dobrina până la intersecția cu calea ferată
14	Șoseaua Huși - Stăniilești	partea stângă - de la SC ROMCEREAL (inclusiv) până la capăt partea dreaptă - de la intersecția cu str. Huși-Voloseni, până la capăt
15	Strada Aerodromului	toată
16	Strada Al.I.Cuza	partea stângă - de la Birouri SC PETAL SA HUȘI (exclusiv) până la capăt partea dreaptă - de la intersecția cu str. Plt.Râscanu până la prima casa (exclusiv) din fața SC PETAL SA HUȘI
17	Strada Albița	toată
18	Strada Alexandru Vlahuță	toată
19	Strada Alexandru Ghițescu	toată
20	Strada Alexandru Ionescu	toată
21	Strada Amurgului	toată
22	Strada Ana Ipătescu	toată
23	Strada Anton Adam	toată
24	Strada Anton Iacob	toată
25	Strada Anton Sîrbu	toată
26	Strada Avântului	Toată

27	Strada Barbu Lăutaru	toată
28	Strada Bariera Pascal	toată
29	Strada Bradului	toată
30	Strada Călărași	partea dreaptă - de la Liceul Viticol ( exclusiv) până la capăt partea stângă - toată
31	Strada Calea Basarabiei	partea stângă - de la SC VIDISAMP SA HUȘI (inclusiv) până la capăt partea dreaptă - de la SC HUSANA SA HUȘI (inclusiv) până la capăt
32	Strada Ciușmeaua Drăgoi	toată
33	Strada Corni	partea dreaptă de la intersecția cu str. Frunzelor până la capăt partea stângă de la intersecția cu str. Cotroceni până la capăt
34	Strada Cotroceni	toată
35	Strada Cpt. Carp	partea dreaptă - de la intersecția cu str. Schit până la intersecția cu aleea ce duce spre puntea dinspre Fundătura Gheorghe Vieru partea stângă - de la intersecția cu str. Schit până la casa din dreptul aleii ce duce la puntea dinspre Fundătura Gheorghe Vieru
36	Strada Cpt. Ianculescu	toată
37	Strada Crinilor	toată (6 familii - concesiuni)
38	Strada Crucii	toată
39	Strada Deal Cotroceni	toată
40	Strada Dobrina	partea stanga și partea dreaptă - de la limita cu str. 1 Decembrie până la intersecția cu Șoseaua Huși - Crasna
41	Strada Doctor Cherimbach	toată
42	Strada Doctor Gheorghe Balan	toată
43	Strada Dumitru Cotlon	toată
44	Strada Dumitru David	toată
45	Strada Dumitru Hodea	toată
46	Strada Episcopiei	toată
47	Strada Eternității	toată
48	Strada Fântânilor	toată
49	Strada Gării	toată
50	Strada George Coșbuc	toată
51	Strada Gheorghe Bucur	toată
52	Strada Gheorghe Doja	partea stângă și partea dreaptă de la str. Corni până la intersecția cu str. Salcâmului
53	Strada Gheorghe Frenț	toată
54	Strada Gheorghe Gociu	toată
55	Strada Gheorghe Paveliu	toată
56	Strada Grădinari	Toată

57	Strada Husi - Voloseni	partea dreaptă - toată partea stângă - de la intersecția cu Soseaua Huși - Stănilești până la SC RINADO SRL HUȘI (inclusiv)
58	Strada Iftene Căciulă	toată
59	Strada Ioan Vodă Cel Viteaz	partea stanga - de la intersecția cu str. Lt. Gavril Teodoru până la capăt partea dreaptă - de la intersecția cu strada Tudor Vladimirescu până la capăt
60	Strada Iojup Radu	toată
61	Strada Ion Balint	toată
62	Strada Ion Creangă	toată
63	Strada Ion Eșanu	toată
64	Strada Ion Patraș	toată
65	Strada Libertății	toată
66	Strada Lt. Drăguleț	toată
67	Strada Lt. Mucenic	toată
68	Strada Lt. Nicolae Teodoru	toată
69	Strada Lt. Octav Hagiu	toată
70	Strada M. Ralea	toată
71	Strada Maior Popovici	toată
72	Strada Melchisedec	partea stângă și partea dreaptă - de la intersecția cu str. Corni până la capăt
73	Strada Moldovei	toată
74	Strada Neagoe Basarab	toată
75	Strada Nedelcu	toată
76	Strada Nicolae Polojan	toată
77	Strada Pavel Țacu	toată
78	Strada Petru Filip	toată
79	Strada Petru Nicolau	toată
80	Strada Plaiului	toată
81	Strada Plt.Râscanu	toată
82	Strada Popa Ștefan Iliescu	toată
83	Strada Primăverii	toată
84	Strada Prut	toată
85	Strada Răiești	toată
86	Strada Saca	partea stângă și partea dreaptă, de la silozurile SC ROMCEREAL până la capăt
87	Strada Salcâmului	toată
88	Strada Schit	partea dreaptă - de la intersecția cu str. Cpt. N.N.Cișman până la intersecția cu str. Ion Ursulescu partea stângă - de la intersecția cu Fundătura Ștefan Ionescu până în dreptul str. Ion Ursulescu

89	Strada Sf. Dumitru	toată
90	Strada Sulfinei	toată
91	Strada Șara	partea stângă și partea dreaptă de la intersecția cu str. Corni până la Asociația Agricolă Corni (exclusiv - dreapta) și până la intersecția cu str. Doctor Gheorghe Balan (stânga)
92	Strada Ștefan Burghilea	toată
93	Strada Ștefan Călugaru	toată
94	Strada Toader Gaiță	toată
95	Strada Toader Țocu	toată
96	Strada Toma Kisacov	toată
97	Strada Tudor Vladimirescu	toată
98	Strada Vâlcu Veteranu	toată
99	Strada Vasile Croitoru	toată
100	Strada Vasile Lupu	toată
101	Strada Vasile Țâmpu	toată
102	Strada Viilor	partea dreaptă - de la intersecția cu Fundătura Viilor până la intersecția cu str. Stupinei partea stângă - de la intersecția cu str. Schit până la intersecția cu str. Ion Ursulescu
103	Strada Zorilor	Toată

45

Presedinte de sedinta,  
Ciprian-Catalin Dogaru

Secretarul municipiului Huși,  
jr. Monica Dumitrașcu

## Anexa nr. 4

Nr. crt	Zona "D" Denumire	limitele zonei
0	1	2
1	Crescătoria de fazani	toată
2	Drum Constantin Florescu	tot
3	Drum Constantin Pivniceru	tot
4	Drum Costin	tot
5	Drum Gavril Vicol	tot
6	Drum Mihai Romila	tot
7	Drum Râpanu	tot
8	Drum Recea	tot
9	Drum Tomiță Patraș	tot
10	Drum Zachiu	tot
11	Fostele ferme IAS și CAP	toate
12	Fundătura Ana Ipătescu	toată
13	Fundătura Dobrina	toată
14	Fundătura Erou Frențescu	toată
15	Fundătura Erou Ursan	toată
16	Fundătura Rotundoaia	toată
17	Fundătura Saca	toată
18	Obor	tot
19	Platforma de depozitare deșeuri - LOHAN	toată
20	Șoseaua Husi - Iași	partea stângă și partea dreaptă de la intersecția cu calea ferată până la capăt
21	Stația de epurare	toată
22	Stația Meteo	toată
23	Strada 22 Decembrie	toată
24	Strada Adam Balțatu	toată
25	Strada Alecu Beldiman	toată
26	Strada Anastasie Panu	toată
27	Strada Arinului	Toată

28	Strada Arion	toată
29	Strada Barbu Delavrancea	toată
30	Strada Ciprian Porumbescu	toată
31	Strada Costache Negri	toată
32	Strada Costache Olăreanu	toată
33	Strada Cpt. Carp	partea dreaptă - de la intersecția cu aleea ce duce la puntea dinspre Fundătura Gheorghe Vieru, până la capăt partea stângă - din dreptul aleii ce duce la puntea dinspre Fundătura Gheorghe Vieru până la capăt
34	Strada Dacia	toată
35	Strada Dobrina	partea stanga și partea dreaptă - de la intersecția cu Șoseaua Huși - Crasna, până la capăt (în vii)
36	Strada Doctor Corneliu Adameșteanu	toată
37	Strada Doctor Hortolomei Neculai	toată
38	Strada Doctor inginer Ioan Neamțu	toată
39	Strada Dumitru Dodan	toată
40	Strada Dumitru Patraș	toată
41	Strada Episcop Grigore Leu	toată
42	Strada Erou Frențescu	toată
43	Strada Erou Ursan	toată
44	Strada General Doctor Aviator Victor Anastasiu	toată
45	Strada George Topârceanu	toată
46	Strada Gheorghe Doja	partea stângă și partea dreaptă de la intersecția cu str. Salcâmului până la capăt
47	Strada Gheorghe Tucanu	toată
48	Strada Gheorghe Vătafu	toată
49	Strada G-ral Dabija Neculai	toată
50	<b>Strada Grigore Vieru</b>	<b>toată</b>
51	Strada Gugiuman Ion	toată
52	<b>Strada Husi - Pogonesti</b>	<b>toată</b>
53	Strada Husi - Voloseni	partea stângă - de la intersecția cu SC RINADO SRL HUȘI (exclusiv) până la capăt (seră flori - Cimitirul Evreiesc la vale)
54	Strada Iancu Postu	toată
55	Strada Ieremia Movilă	toată
56	Strada Ioan G. Vântu	toată
57	Strada Ioan Slavici	toată
58	Strada Iojup Patrașcu	toată
59	Strada Ion Ianoș	Toată

60	Strada Ion Minulescu	toată
61	Strada Ion Ursulescu	toată
62	Strada Ivanciu Ispas	toată
63	Strada Mihail Sadoveanu	toată
64	Strada Moș Ion Roată	toată
65	Strada Nicolae Labiș	toată
66	Strada Nicolae Malaxa	toată
67	Strada Obor	toată
68	Strada Octavian Cotescu	toată
69	Strada Orizontului	toată
70	<b>Strada Pictor Viorel Husi (fost Drum Gh. Alexandrescu)</b>	<b>toată</b>
71	Strada Recea	toată
72	Strada Schit	partea dreaptă - de la intersecția cu str. Ion Ursulescu până la capăt partea stângă - din dreptul str. Ion Ursulescu până la capăt
73	Strada Sf. Ion	toată
74	Strada Stupinei	toată
75	Strada Șara	partea stângă și partea dreaptă de la intersecția cu str. Doctor Gheorghe Balan, respectiv Asociația Agricolă Corni - inclusiv, pana la capat
76	Strada Ștefan Dimitrescu	toată
77	Strada Tudor Arghezi	toată
78	Strada Turbata	toată
79	Strada Victor Ion Popa	toată
80	Strada Viilor	partea dreaptă - de la intersecția cu str. Stupinei până la capăt partea stângă - de la intersecția cu str. Ion Ursulescu până la capăt

Presedinte de sedinta,  
Ciprian-Catalin Dogaru

Secretarul municipiului Huși,  
jr. Monica Dumitrașcu



ZONAREA DIN INTERVILANUL ORASULUI NEGRESTI

**"ZONA A"**

NR. CRT.	STRADA	ZONA
1	1 DECEMBRIE (1-3,3A)	A
2	1 DECEMBRIE (2-8)	A
3	DECEBAL (1-39)	A
4	DECEBAL (2-8)	A
5	MIHAI EMINESCU (2-12A)	A
6	MIHAI EMINESCU (1-11A)	A
7	MIHAIL KOGALNICEANU (2-32)	A
8	MIHAIL KOGALNICEANU (1-33)	A
9	MIHAIL SADOVEANU (2-8)	A
10	NICOLAE BALCESCU (2-10)	A
11	NICOLAE BALCESCU (1-9)	A
12	PACII (1A-13)	A
13	PACII (2-4)	A
14	PIETII (2-10)	A
15	PIETII (1-11)	A
16	UNIRII	A
17	UNIRII	A
18	VASILE ALECSANDRI (2-10)	A

**"ZONA B"**

NR. CRT.	STRADA	ZONA
1	1 DECEMBRIE (5-59)	B
2	1 DECEMBRIE (10-50)	B
3	1 MAI (2-18)	B
4	1 MAI (1-31)	B
5	13 SEPTEMBRIE (1-27)	B
6	13 SEPTEMBRIE (2-10)	B
7	1 IUNIE (1)	B
8	1 IUNIE (2)	B
11	ABATOR (1-3)	B
12	ABATOR (2-4)	B
13	CASA APELOR (1A)	B
14	CASA APELOR (2-32)	B
15	DECEBAL (41-161)	B
16	DECEBAL (10-86)	B
17	ETERNITATII (1-7)	B
18	ETERNITATII (2-12)	B
19	FLORILOR (1-21)	B
20	FLORILOR (2-16B)	B
21	GARII (8-54)	B
22	GARII (9-65)	B

23	MICSUNELELOR 92-4)	B
24	MICSUNELELOR (1-3, 3A)	B
25	MIHAIL KOGALNICEANU (35-41)	B
26	MIHAIL KOGALNICEANU (34-78)	B
27	TUDOR VLADIMIRESCU (1-35)	B
28	TUDOR VLADIMIRESCU 92-28)	B
29	VASILE ALECSANDRI (1-19)	B
30	VASILE ALECSANDRI (12-20)	B
<b>" ZONA C"</b>		
<b>NR. CRT.</b>	<b>STRADA</b>	<b>ZONA</b>
1	8 MARTIE (1-13)	C
2	8 MARTIE (2-28)	C
3	1 DECEMBRIE (61-69)	C
4	1 DECEMBRIE (52-66)	C
5	AL. IOAN CUZA	C
7	ABATOR (5-73)	C
8	ABATOR (6-66)	C
9	ALEEA NUCILOR (1-3, 3A)	C
10	ALEEA NUCILOR (2-6)	C
11	ALEEA PLOPILOR (1-3A)	C
12	ALEEA PLOPILOR (2-4)	C
13	BARLADULUI (1-25)	C
14	BARLADULUI (2-38)	C
15	C.A. ROSETTI (1-13)	C
16	C.A. ROSETTI (2-22)	C
17	CASA APELOR (1-17)	C
18	CASA APELOR (34-72)	C
19	CIPRIAN PORUMBESCU (1)	C
20	CLOSCA	C
21	CRISAN	C
22	DACIA	C
23	FLORARIEI - SLT. MITICA VASILIU	C
24	GEORGE COSBUC	C
25	GEORGE ENESCU	C
26	GHEORGHE DOJA	C
27	HORIA	C
28	I.C.FRIMU	C
29	IOAN LUCA CARAGIALE	C
30	ION CREANGA	C
31	LIBERTATII (1-5)	C
32	MICSUNELELOR (5-7)	C
33	MIHAI EMINESCU (14-18)	C
34	MIHAI EMINESCU (11B-23)	C
35	MIHAI VITEAZU (2-16)	C
36	MIHAI VITEAZU (1-21)	C
37	NEGREA (1-17)	C
38	NEGREA (2-10)	C
39	NICOLAE GRIGORESCU (2)	C
40	NICOLAE GRIGORESCU (1-9)	C
41	NICOLAE IORGA (1-59F)	C

42	NICOLAE IORGA (2-36)	C
43	NOUA (1-27A)	C
44	NOUA (2-30)	C
45	NUCULUI (1-5A)	C
46	NUCULUI (2-4)	C
47	OBOR (2-6)	C
48	OBOR (1)	C
49	ROZELOR (1-7)	C
50	STADIONULUI	C
51	STEFAN CEL MARE (2-8)	C
52	STEFAN CEL MARE (1-7)	C
53	TRAIAN (2-6)	C
54	TRAIAN (1-9)	C
55	VASILE ALECSANDRI (22-40)	C
56	VASILE ALECSANDRI (21-75)	C
57	VIORELELOR (2-6)	C
58	VIORELELOR(1)	C
59	GARII (1-7)	C
60	GARII (2-6)	C
61	ZUGRAVI (1-7)	C
62	ZUGRAVI (2-6)	C
<b>NR. CRT.</b>	<b>SATE COMPONENTE</b>	<b>RANG III</b>
1	CAZANESTI	D
2	CIOATELE	D
3	GLODENI	D
4	PARPANITA ASFALT D.N. 15D	D
5	PARPANITA ASFALT D.N. 15D	D
6	POIANA	D
7	VALEA MARE	D

**ZONAREA DIN MUNICIPIUL VASLUI**  
**ZONAREA DIN LOCALITATEA VASLUI**

<b>CRT.</b>	<b>STRADA</b>	<b>ZONA</b>
1	ADAM ION	D
2	ALBINELOR	C
3	ALECSANDRI VASILE	A
4	ALEXANDRU CEL BUN	A
5	ANGHELUTA SPATAR	A
6	ARDEALULUI	A
7	ASACHI GHEORGHE	A
8	23 AUGUST	A
9	AVINTULUI	A
10	BABES VICTOR	B
11	BADEA ROMEO	A
12	BALCESCU NICOLAE	A
13	BARBU EUGEN	C
14	BASARAB MATEI	A
15	BERZELOR	B
16	BIRUINTEI	A
17	BOLINTINEANU DIMITRIE	A
18	BUCOVINEI	B
19	BUCURESTI	B
20	BUJORILOR	B
21	BUREBISTA	B
22	BUNA VESTIRE	B
23	CALUGARENI - pina la sensul giratoriu	A
24	CALUGARENI - intre sensul giratoriu si MOTOR GRUP	B
25	CALUGARENI- intre MOTOR GRUP si pina la prima curba dupa statia PECO (imobil cu nr. 212 pe partea dreapta sens spre Negrești/imobil nr. 175 pe partea stinga sens spre Negresti)	C
26	CALUGARENI - Imobil cu nr. 212 pe partea dreapta sens spre Negrești/imobil nr. 175 pe partea stinga sens spre Negresti - pina la limita cu satul Maraseni	D
27	CANTEMIR DIMITRIE - de la str. Slt. Ioanieseii Adrian pina la Casa de apa	B
28	CANTEMIR DIMITRIE - de la Casa de apapana la intersectia cu str nr. 183	C
29	CANTEMIR DIMITRIE - de la nr. 183 la limita finala	D
30	CANTONULUI	C
31	CARAGIALE ION LUCA	B
32	CARAGIU TOMA	A
33	CASTANILOR Z1 - pana la POMPIERI	B
34	CASTANILOR Z2 - DE LA POMPIERI SPRE BARAJ DELEA , pana la nr. 17C sau Proprietatea Safir FN	C

35	CASTANILOR de la nr. 17C pina la intersectia cu str. Lacurilor	C
36	CASTANILOR de la intersectia cu str. Lacurilor la final (pe partea dreapta a lacului Delea)	D
37	CAZARMII	A
38	CERAMICA pana la Termica Vaslui inclusiv	B
39	CERAMICA de la Termica Vaslui pina la intersectia cu Soseaua Bacaului	C
40	COL. BUDEANU AUREL	D
41	COL. ONCESCU TRAIAN	D
42	COL. REBEGEA IOAN	D
43	CONSTANTIN PREZAN (Maresal)	A
43	CORNISEI	A
44	COSBUC GEORGE	A
45	COSTIN MIRON	A
46	CREANGA ION	A
47	CRIZANTEMELOR	A
48	CRANGULUI	D
49	CUZA VODA	A
50	DECEBAL	A
51	1 DECEMBRIE	A
52	COL REBEGEA TRAIAN	D
53	CORNISEI	D
54	CPT. FILOTE CLAUDIU	B
55	CRIZANTEMELOR	C
56	C-TIN POPESCU	A
57	C-TIN CIUHODARU	D
58	CONSTANTIN TANASE	D
59	CUZA VODA	C
60	DECEBAL	A
61	DELEA, de la intersectia cu str Slt Ionesii Adrian pana la Biserica Ortodoxa Sf. Andrei	B
62	DELEA, de la Biserica Ortodoxa Sf. Andrei pana la imobil cu nr. 73.	C
63	DELEA, de la imobil cu nr. 73 la final.	D
64	DOBROGEANU GHEREA	A
65	DONICI	A
66	DOROBANTI	A
67	DRAGOS VODA	A
68	ECONOMIEI	B
69	EMINESCU MIHAIL	A
70	ENESCU GEORGE	A
71	EROILOR	B
72	ETERNITATII	A
73	FABRICII	B
74	FAGULUI	C
75	FEROVIARI	A
76	FILATURII	B
77	FILOTE CLAUDIU	B
78	FLORILOR	A
79	FRUNZELOR	A
80	GARII	B
81	GHICA VODA	A
82	G-RAL CERCHEZ MIHAIL	D

83	G-RAL GUSA	C
84	G-RAL RASCANU ION	C
85	DR. GHELERTER	A
86	GHICA EDUARD	B
87	GRIVITEI	A
88	HAGI CHIRIAC	A
89	HARET SPIRU	A
90	HULUBAT ALEEA	C
91	HUSULUI de la intersectia cu str Stefan cel Mare pana la intersectia cu Str Decebal	A
92	HUSULUI,da la intersectia cu Str Decebal pina la intersectia cu str Burebista	B
93	HUSULUI,da la intersectia cu Str Burebista pina la intersectia cu str Stefan Ciubotarasu	C
94	HUSULUI,da la intersectia cu str Stefan Ciubotarasu la final	D
95	IANCU AVRAM	A
96	INDEPENDENTEI	A
97	METALURGIEI (fosta INDUSTRIEI)	C
98	IONESEI ADRIAN SLT, intre intersectia cu str. Castanilor si intersectia cu str Andrei Muresanu	B
99	IONESEI ADRIAN SLT , intre intersectia cu str. Andrei Muresanu pana la intersectia cu str. Stefan cel Mare	A
100	IORGA NICOLAE	A
101	IPATESCU ANA	A
102	IZVOARELOR	B
103	KOGALNICEANU MIHAIL	A
104	LACURILOR	D
105	LIBERTATII	A
106	LILACULUI	A
107	LIVEZILOR	A
108	LT.M. CURTA DUMITRU	D
109	LUPU VASILE	B
110	1 MAI	B
111	9 MAI	B
112	WALTER MARACINEANU	A
113	MARASESTI	A
114	8 MARTIE	B
115	MARTISORULUI	C
116	METALURGIEI	C
117	MIHAI VETEAZU	A
118	MILEA VASILE G-RAL	C
119	MILITARI	A
120	MUNCII	B
121	MURESANU ANDREI	A
122	NARCISELOR	B
123	NEGURA MIHAI	C
124	NICOLAE MILESCU	A
125	OBORULUI	D
126	OLTEA DOAMNA	C
127	PACII	A
128	PAIU	D
129	PETRE BRINZEI	C

130	PETRU RARES	A
131	PENES CURCANU	A
132	PLEVNEI	C
133	PODUL INALT Z1 (ZONA AGROIND)	C
134	PODUL INALT Z2 (ZONA CASE)	D
135	PODURILOR	A
136	POPESCU C-TIN	D
137	POPOVICI CONSTANTIN	C
138	PORUMBESCU CIPRIAN	A
139	PROF. VASILE CATARAMA	C
140	PROGRESULUI	C
141	RACOVA	C
142	RADU NEGRU	A
143	REPUBLICII	A
144	ROZELOR ALEEA	A
145	SAGUNA ANDREI	B
146	SALCAMILOR - de la intersectia cu str. Eternitatii pina la Pol. Mun. Vaslui (dreapta) si pina la nr. 3 ( stinga )	A
147	SALCAMILOR - Restul strazii pina la str. Calugareni	B
148	SCOLII	A
149	13 SEPTEMBRIE	C
150	SIRET	A
151	SILVESTRU VALENTIN	C
152	SMARDAN	A
153	SOLIDARITATII	C
154	SONTU MAIOR	B
155	SPITALULUI	C
156	STEFAN CEL MARE Z1 - Zona de la intrare dinspre Muntenii de Jos pina la rond OMV	C
157	STEFAN CEL MARE Z2 - ZONA DE ROND OMV la SPITALUL DE URGENTA	A
158	STEFAN CEL MARE Z3 - ZONA DE LA SPITALUL DE URGENTA PINA LA IESIRE SPRE MOARA GRECILOR (PENSIUNEA TOSCA)	C
159	TANASE CONSTANTIN	C
160	TAUTU LOGOFAT	A
161	TEODOROIU ECATERINA	A
162	TIPOGRAFIEI	A
163	TONITZA NICOLAE	C
164	TRAIAN	A
165	VETERAN TURCANU	A
166	STURZA DIMITRIE	A
167	SOSEAUA BACAULUI ZONA 1 de la intersectia cu str Calugareni pina la bariera CFR	B
168	SOSEAUA BACAULUI ZONA 2 de la intersectia de la bariera CFR la intersectia cu str. Plopilor	C
169	UNIRII	B
170	URECHE GRIGORE	B
171	VICTORIEI	A
172	VIDIN	A
173	VLADIMIRESCU TUDOR	A
174	VLAHUTA ALEXANDRU	B
175	VLAICU AUREL	C
176	ZIMBRULUI	A

<b>ZONAREA STRAZILOR DIN VASLUI - CARTIERUL BRODOC</b>		
1	BIRLADULUI	C
2	BRINCOVEANU CONSTANTIN	C
3	CIOCARLIEI	D
4	GHENCEA	D
5	GRADINITEI	D
6	GRIGORESCU NICOLAE	C
7	HORIA	D
8	LACRAMIOARELOR	D
9	MITROPOLIT VARLAAM	D
10	PRUTEANU AGLAE	D
11	PUSKIN	D
12	REVOLUTIEI	D
13	ROSETTI C.A.	D
14	TITULESCU NICOLAE	D
15	VACARESCU ENACHITA	C
16	ZORILOR	D
<b>ZONAREA STRAZILOR DIN VASLUI - CARTIERUL REDIU</b>		
1	BANCILA OCTAV	D
2	BELDIMAN ALECU	D
3	BISTRITEI	D
4	BRINZEI PETRE	D
5	CARAMIDARI	D
6	CAMPULUI	D
7	CIOHODARU CONSTANTIN	D
8	DEALULUI	D
9	GUTUIILOR	D
10	LUCHIAN STEFAN	D
11	NISIPARIEI	D
12	PANDURI	D
13	PLOPILOR	D
14	POMPELOR	D
15	SADOVEANU MIHAIL	D
16	TATARASI	D
17	VISINIILOR	D
18	ZIDARI	D
<b>ZONAREA STRAZILOR DIN VASLUI - CARTIERUL BAHNARI</b>		
1	ALUNELOR	D
2	APRODU PURICE	D
3	BRANISTEI	D
4	CAPRIOAREI	D
5	CARPATI	D
6	CIRESIILOR	D
7	FINTINIILOR	D



8	FLUIERAS	D
9	ISLAZULUI	D
10	MIERLEI	D
11	PERILOR	D
12	PIETRARILOR	D
13	POMPIERILOR	D
14	PRIVIGHETORII	D
15	PRUNILOR	D
16	RINDUNELELOR	D
17	RIPILOR	D
18	TEILOR	D
19	VIILOR	D
	<b>ZONAREA STRAZILOR DIN VASLUI - CARTIERUL MOARA GRECILOR</b>	
1	ACAD. C. MOTAS	C
2	ACAD. GH. VRINCEANU	D
3	ARBORE LUCA	B
4	BADEA CIRTAN	C
5	CODREANU ROSCA	C
6	COJOCARU EMIL	C
7	COMBINELOR	C
8	CRISAN	C
9	DRAGU TEODOR	C
10	DOJA GHEORGHE de la Soseaua Nationala pina la intersectia cu str. Iuliu Maniu	C
11	DOJA GHEORGHE de la intersectia cu str. Iuliu Maniu la final	D
12	GOGA OCTAVIAN	D
13	GHIOCELULUI	C
14	LEFTER ION IANCU	C
15	MANIU IULIU	D
16	MARCULESCU OCTAVIAN	D
17	MICLE VERONICA	D
18	MOARA DE VINT	D
19	MOISIL GRIGORE	C
20	OITUZ	C
21	PACURARI	C
22	POPA ION VICTOR	C
23	POSTEI	C
24	RAZBOIENI	D
25	SEMANATORILOR	D
26	STEJAR	C
27	SOSEAUA NATIONALA	C
28	TOPIRCEANU GEORGE	C
	<b>ZONAREA STRAZILOR DIN VASLUI - CARTIERUL VIISOARA</b>	
1	ARCULUI	D
2	BLAGA LUCIAN	D
3	BRADULUI	D
4	STEFAN CIUBOTARASU	D
5	COCORILOR	D
6	COSASILOR	D

7	CRINULUI	D
8	CURCUBEULUI	D
9	CUZA ELENA	D
10	DEALUL CORNULUI	D
11	DOSOFTEI	D
12	EGALITATII	D
13	MAIORESCU TITU	D
14	MURELOR	D
15	NECULCE ION	D
16	NISIPORENI	D
17	NUCILOR	D
18	OGOARELOR	D
19	PADURII	D
20	PIRVAN VASILE	D
21	RALEA MIHAI	D
22	STUPINEI	D
23	TOPORASI	D
24	TURTURELELOR	D
25	VIITORULUI	D
26	VLAICU AUREL	D
27	ZORILOR	D
28	STAN GOLESTAN	D
29	POET ION ENACHE	D