

STUDIU DE PIATĂ

cu informații privind valorile minime

consemnate pe piața imobiliară specifică în anul 2016

JUDEȚUL BOTOȘANI

**Valori minime de tranzacționare, valabile din
07 ianuarie 2017**



ÎNTOCMIT
ing. ȚURCANU IOAN
Evaluator autorizat ANEVAR
Expert tehnic judiciar

CUPRINS

INTRODUCERE, GENERALITĂȚI, IPOTEZE	3
BOTOȘANI	24
DOROHOI	43
DARABANI	58
SĂVENI	65

1. BENEFICIARUL LUCRARIII

Beneficiarul lucrării este **Camera Notarilor Publici Suceava**, cu sediul în mun. Suceava, Str. Curtea Domneasca, nr.6, Cod postal: 720004, jud. Suceava.

2. AUTORUL LUCRARIII

PFA Țurcanu Ioan, cu sediul în Botoșani, str. Maior Ignat nr. 21, CIF RO 20374290;

3. OBIECTUL LUCRARIII

“STUDIUL DE PIAȚĂ” - privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul 2016 în județul Suceava.

Lucrarea urmărește stabilirea valorilor minime pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial, comercial și industrial pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un studiu al pieței imobiliare locale, bazat pe analiza tranzacțiilor efectuate în anii anteriori, a ofertelor existente și pe anticiparea evoluției viitoare.

4. SCOPUL LUCRARIII

Lucrarea menționată la capitolul anterior a fost întocmită numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege, în conformitate cu prevederile contractului de prestări servicii, încheiat între beneficiar și autorul lucrării.

Utilizarea valorilor cuprinse în studiul de piață ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomandă, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR, presupune parcurgerea unor etape, inclusiv inspecția tehnică a fiecărei proprietăți.

5. BAZA LEGALA

- Codul Fiscal – art. 111 -, care prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent;
- Acte normative și de reglementare în domeniul proprietăților imobiliare din România;

6. METODOLOGIE

Pentru a răspunde cerințelor Noului Cod Fiscal, autorul lucrării a studiat terminologia specifică aflată în vigoare la data elaborării acesteia, considerând că în cazul calculului impozitului pe “venitul din transferul proprietăților imobiliare”, este adaptabilă valoarea de piață, definită de Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General .

Definirea termenilor folosiți :

Valoare de piață : 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 au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Procesul evaluării globale - utilizat ca o metodologie pentru impozitarea proprietatii in functie de valoarea acesteia sau ca studii statistice si economice; procedurile utilizate in cadrul misiunilor de evaluare globala pentru obtinerea unei baze de impozitare si/sau a unor indici.

Impozitarea in functie de valoarea proprietatii - procedura de prelevare a veniturilor, bazata pe estimarea valorii proprietatii, in corelare cu o scala a impozitarii defnita prin lege, cu specificarea intervalului de timp.

Valoarea de impozitare a fost determinata in functie de: identificarea pietei pe care activeaza proprietatile evalaute, caracteristicile fizice, legale si economice a proprietatilor, frecventa activitatilor pe piata, interesele imobiliare reflectate de piata .

Valorile evaluate au fost determinate in valorile minimale care actioneaza pe piata imobiliara, valori corectate statistic in functie de zona și de tipul proprietatii imobiliare.

Valorile minime evaluate nu trebuie asimilate in mod determinant cu valoarea de piață.

Actele normative si de reglementare, în principal din domeniul imobiliar, precum și bibliografia ce a fost avută în vedere, se referă la :

- Legea nr.114/1996 – Legea locuinței, republicată în dec. 1997;
- Metodologia pentru Evaluarea Clădirilor și Construcțiilor, aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.32/N/1995;
- Legea nr.18/1991 – Fond funciar, republicată în 1998;
- S.T.A.S. 4908-85 – Aree și volume convenționale;
- Decretul-Lege nr.61/1990;
- Normativul P-135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale;

- Indicii de actualizare întocmiți de INCERC și aprobați prin Ordin MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din România.
- Evaluarea proprietății imobiliare – Appraisal Institute, ed. română 2011;
- Standarde Internaționale de Evaluare – IVSC, Ed. 2013;
- Inspectia proprietăților în scopul evaluării, ing. C.Șchiopu, Ed.IROVAL 2008;
- Ghid practic de evaluare imobiliară – Ed. Tribuna Economică;
- Colecția: Buletine Tehnice Documentare – EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Experților Tehnici din România – C.E.T.-R.

7. STRUCTURA GENERALA A LUCRARIII

Lucrarea a fost structurată pe mai multe sectiuni si anume:

- Apartamente situate in blocuri de locuit ;
- Spații cu destinații diferite (comerciale, birouri, industriale, agricole)
- Locuințe – case individuale
- Terenuri ;

Prezentarea valorilor din acest studiu, a fost structurată ținând seama de următoarele criterii:

- arondarea unitatilor administrativ teritoriale la Judecatoriile din județul Suceava;
- împărțirea pe zone de interes a localitatilor si arondarea străzilor pe fiecare zona in parte;
- esalonarea valorilor dupa tipul de proprietate si elementele caracteristice care influenteaza valoarea de tranzactionare, astfel:

a) Apartamente

Valorile apartamentelor au fost estimate în strictă corelatie cu criteriile de corectie a pietei imobiliare:

- grad confort
- anul punerii in functiune
- zona.

Cuantificarea deprecierei fizice si corectarea valorii estimate a fost realizata in marja recunoscuta de piata imobiliara pe care activeaza.

b) Case

- solutie constructiva
- tipul finisajelor
- anul punerii in functiune
- anexe

c) Spatii comerciale

- zona
- localitatea unde este amplasat

d) Teren

- intravilan
- extravilan

8. IPOTEZE ȘI CONDITII LIMITATIVE

- Datorită lipsei de transparență a unor piețe (de exemplu: piața serviciilor de intermediere), precum și absenței multor informații statistice (dintre care cele mai importante sunt legate de volumul total al pieței imobiliare și evoluția prețurilor reale de tranzacționare), pe parcursul lucrării sunt folosite estimări, calcule proprii și scenarii standardizate.
- Astfel, principalele ipoteze luate în considerare sunt:
 - Dreptul de proprietate este considerat valabil;
 - Se presupune ca nu există vicii ascunse ale construcțiilor;
 - Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor urbanistice și restricțiilor de zonare și utilizare;
 - Se presupune că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
- Valorile estimate sunt valabile în condițiile economice, fiscale juridice și politice de la data întocmirii raportului de evaluare. Previzionările incluse în acest raport se bazează pe condițiile actuale ale pieței imobiliare și evoluția pe termen scurt a cererii și ofertei. Având în vedere că prețurile de piață a bunurilor imobile sunt în continua modificare, recomandăm ca valorile prezentate în această lucrare să fie actualizate cel puțin odată la 12 luni;
- Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului, iar variația lor în raport cu cursul monedei euro nu este liniară;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Destinația raportului de evaluare este limitată exclusiv scopului, respectiv: determinarea valorii dreptului deplin de proprietate asupra imobilului, așa cum este el la data evaluării și compararea lui cu valorile declarate de părțile implicate în tranzacțiile imobiliare, în vederea stabilirii valorii imobilului ca bază pentru calculul taxelor notariale;
- Confidențialitatea datelor și informațiilor furnizate de beneficiar și a celor rezultate din procesarea acestora, concretizate în raportul de evaluare, este

asigurata de evaluator, care nu isi asuma nici o responsabilitate fata de o alta terta parte, niciodata si in nici o circumstanta;

- Utilizarea prezentului studiu este permisa numai beneficiarilor săi, care pot permite accesul, limitat la consultarea acestuia, altor terțe părți față de care există interese ce nu îl privesc pe evaluator. Utilizarea prezentului studiu în alte scopuri decât cel pentru care a fost comandat și întocmit, cu alta destinație, în afara limitelor legale și fără acordul prealabil și în scris al evaluatorului, nu îl implică sub nici o formă pe aceasta din urmă și nu are acordul său.
- Evaluatorul își rezerva drepturile asupra prezentului raport de evaluare globală, care nu poate fi referit, nu poate fi publicat și nici inclus, total sau parțial, în nici un document destinat publicității, fără acordul său scris și prealabil, cu specificarea formei și contextului în care ar urma să apară. În caz de încălcare a drepturilor sale, evaluatorul are dreptul de a face apel la organele competente pentru recuperarea prejudiciilor financiare și morale.

9. PIATA IMOBILIARA: Definiții și concepte de bază

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și clădirilor.

Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sumă de bani.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă. Pentru a putea înțelege mai exact modul în care interacționează aceste forțe de piață, trebuie prezentate mai întâi caracteristicile speciale care diferențiază piața imobiliară de celelalte piețe.

Datorită caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietății sau folosinței acestora nu implică și transportul efectiv al bunului, iar fiecare clădire vândută sau cumpărată este diferită de celelalte prin poziționare, alcătuire, infrastructură aferentă etc.

Faptul că fiecare imobil este unic determină complexitatea foarte mare a acestei piețe și împărțirea acesteia în funcție de zone și de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv.

De asemenea, eterogenitatea duce la creșterea substanțială a costurilor de căutare, creează distribuția asimetrică a informațiilor și restricționează, în bună măsură, substituibilitatea.

Conform unei definiții generale, tranzacția financiară reprezintă cumpărarea, deținerea și vânzarea acțiunilor, obligațiunilor, mărfurilor, valutelor, bunurilor de colecție, bunurilor imobiliare și produselor derivate.

Pe lângă elementele investiționale/speculative ale pieței imobiliare, terenurile și clădirile prezintă și caracteristicile unui bun de consum.

Mai precis, există trei tipuri de motivații comune care stau la baza vânzărilor sau cumpărărilor de imobile: dorința de a deține un spațiu de locuit sau pentru alte scopuri de utilitate personală, dorința de a obține profit și dorința de a obține un venit fix în urma închirierii imobilului.

10. EVOLUȚIA PIEȚEI IMOBILIARE

Caracteristicile inerente ale pieței imobiliare, mai ales **informația imperfectă, rigiditatea ofertei și piețele financiare imperfecte**, contribuie la vulnerabilitatea acestei piețe în fața perioadelor prelungite în care prețurile deviază de la valoarea fundamentală.

Având în vedere faptul că prețul bunurilor imobiliare depinde de valoarea viitoare a datelor fundamentale, într-un mediu cu informație imperfectă, investitorii pot fie să subestimeze, fie să supraestimeze valoarea argumentată fundamental a prețurilor.

Prețul fundamental este definit ca fiind prețul la care valoarea curentă a stocului de structuri imobiliare este egală cu costul de înlocuire a acestora.

În România, piața imobiliară rezidențială cuprinde 8.451 mii de locuințe convenționale, având 22.739 mii camere și o suprafață locuibilă totală de peste 398.0374 m².

Proporțiile statistice prezente la nivel național se regăsesc destul de simetric și la nivelul marilor orașe, inclusiv a municipiului Suceava.

Mare parte a locuințelor au trecut din proprietatea statului în proprietate privată la începutul anilor 1990, acest lucru determinând ca populația să dețină în prezent aproximativ 98% din fondul locativ.

Ulterior anului 1989, începerea construcției de locuințe noi a cunoscut o perioadă de stagnare, numărul total de locuințe fiind suplimentat anual cu cele aflate deja în construcție.

Începând cu anii 2000, în România a apărut fenomenul de dezvoltare imobiliară ca efect al creșterii prețurilor pe piața rezidențială. Intensificarea activității de construire a locuințelor, creșterea numărului de tranzacții imobiliare și a valorii acestora au accelerat odată cu finalizarea procesului de tranziție de la economia planificată centralizat la economia de piață și au fost amplificate de aderarea României la Uniunea Europeană.

Ca urmare a fenomenului de împrăștiere masivă a populației la începutul anilor 1990, România ocupă în prezent locul 1, cu o rată de 96%, în rândul statelor membre UE ca procent de locuințe ocupate de proprietari din totalul locuințelor.

Pe piața din România nu există încă un indice imobiliar oficial calculat pe

baza valorilor de tranzacționare, existând în schimb mai mulți astfel de indicatori calculați de organisme private pe baza prețurilor afișate.

Toate datele disponibile în piață arată o scădere generală a prețului activelor imobiliare în ultima perioadă, fără ca amplitudinea acesteia să poată fi măsurată cu precizie.

Cu toate acestea, un indiciu important privind evoluția pieței este oferit de lichiditate (numărul de tranzacții), element puternic corelat cu prețurile.

Conform datelor statistice ale Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate, în primele nouă luni ale anului 2016 au fost înregistrate, la nivel național, 703.509 de tranzacții imobiliare, cu peste 56.000 mai multe față de perioada ianuarie-septembrie 2015. În luna septembrie 2016 au fost tranzacționate 85.838 de imobile în toată țara, în creștere cu peste 1.200 față de luna precedentă. Comparativ cu luna septembrie 2015, numărul tranzacțiilor a crescut cu aproape 7.500.

Cele mai multe tranzacții imobiliare, în primele nouă luni ale anului 2016, au fost înregistrate în București - 69.678, Ilfov - 40.158 și Timiș - 32.836. Județele în care au fost înregistrate cele mai puține imobile tranzacționate în aceeași perioadă sunt: Gorj - 6.538, Covasna - 6415 și Bistrița-Năsăud - 6.161.

În luna septembrie 2016 cele mai multe tranzacții imobiliare au fost înregistrate în București - 8.024, Ilfov - 4.691 și Cluj - 4.349.

În primele nouă luni ale anului 2016, numărul ipotecilor și al privilegiilor înscrise în cartea funciară la nivel național a fost 148.267, în creștere cu aproape 15.000 față de aceeași perioadă a anului 2015.

11. ANALIZA CONCURENȚEI PE PIAȚA IMOBILIARĂ

Datorită numărului mare de vânzători și volumului tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte.

Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare.

Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul, consacrat în teoria microeconomică, de „price takers”.

Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de **interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei**.

Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente:

- **caracteristicile proprietăților**
și
- **comportamentul participanților pe piață.**

Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin:

- **asimetriei informaționale,**
- **prețuri rigide,**

- **fluctuații semnificative de lichiditate,**
- **lipsă de transparență**
- **ineficiență economică**

Având în vedere cele menționate, lucrarea de față propune utilizarea unor valori minime ale proprietăților, valori rezultate în urma unui studiu al pieței imobiliare specifice în anul 2016, dar luând în calcul caracteristici de ordin general al acestora.

12. TERMENI UTILIZATI

- **Locuinta** - Construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

- **Suprafata locuabila**- este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.

- **Suprafata utila**- este suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă pereților.

Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde:

- camera de zi,
- dormitoare,
- bai, WC, dus,
- bucatarie,
- spații de depozitare
- spații de circulație din interiorul locuinței.

Nu se cuprind:

- suprafața logiilor și a balcoanelor,
- pragurile golurilor de ușă, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m,
- nisele de radiatoare,
- suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (cate 0,50 m² pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe.

În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palieretele, nu se cuprind în suprafața utilă a locuinței.

- **Suprafata construita pe locuinta**, este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-partii din suprafețele partilor comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu

sunt cuprinse suprafatele aferente boxelor de la subsol si ale garajelor care pot fi prevazute distinct.

- **Suprafata construita desfasurata** este suma suprafetelor sectiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuintei, delimitate de conturul exterior al peretilor exteriori, inclusiv al peretilor balcoanelor si al logiilor."

- **Aria desfasurata** – Ad : care in cazul cladirilor cu un singur nivel (parter) este suprafata orizontala a cladirii, masurata imediat deasupra soclului, pe conturul exterior al obiectului. In cazul constructiilor cu mai multe niveluri, aria desfasurata (Ad) este egala cu suma ariilor fiecarui nivel, masurata pe conturul exterior la 1 m deasupra pardoselii nivelului respective;

- **Condominiu** -Imobilul format din teren cu una sau mai multe constructii, din care unele proprietati sunt comune, iar restul sunt proprietati individuale, pentru care se intocmesc o carte funciara colectiva si cate o carte funciara individuala pentru fiecare unitate individuala aflata in proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe si spații cu altă destinație, după caz.

- **Constituie condominiu:** un corp de cladire sau un tronson cu una saumai multe scari din cadrul cladirii de locuit multietajate, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna;

- un ansamblu rezidential format din locuinte individuale, amplasate izolat, insiruit sau cuplat, in care exista proprietati comune si proprietati individuale.

- **Unitate individuala:** unitate functionala, componenta a unui condominiu, formata din una sau mai multe camere de locuit situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, avand acces direct si intrare separata, si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita, de regula, de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. In cazul in care accesul la locuinta individuala sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-ocale de acces sau servitute de trecere, mentionate obligato riu in actele juridice si inscrise in cartea funciara.

Abordare prin piață - O cale generală de estimare a valorii unui activ corporal sau necorporal prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară activul în cauză cu active similare care au fost vândute. O cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau unei acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte întreprinderi similare, participații sau acțiuni similare, care au fost vândute.

Cea mai bună utilizare - Cea mai probabilă utilizare a proprietății careeste fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

- **Evaluare** - Procesul de estimare a valorii.

- **Preț** - O sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu.

- **Valoare** - Prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea stabilește prețul ipotetic pe care cumpărătorii și vânzătorii îl vor conveni pentru un bun sau un serviciu. Deci valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la un anumit moment dat.

- **Finisaj inferior** : tencuieli exterioare brute sau driscuite fin până la grund sau stratul vizibil, tâmplărie de lemn sau metal, pardoseli șapă beton, dusumele la camerele de locuit, pardoseli de ciment sclivisit in celelalte incaperi, finisaje interioare cu spoieli lapte de var și vopsitorii în culori ulei , instalații electrice, alimentare cu apă, canalizare fosă septică, obiecte sanitare incomplete.

Finisaj mediu: zugrăveli exterioare simple, învelitoare tablă sau țiglă, tâmplărie lemn sau aluminiu, placări cu faianță până la 1,5 m înălțime în camerele de baie, 3 rânduri deasupra frontului de lucru în bucătăriei, pardoseli parchet sau linoleum în camere, mozaic, gresie obișnuită în celelalte spații, zugrăveli obișnuite, vopsitorii în ulei, instalații electrice, încălzire cu sobe sau centrale termice manufacturate, instalații de alimentare cu apă și canalizare, cu toate obiectele sanitare aferente bucătăriei și camerelor de baie (spălător, lavoar, cadă, vas WC).

- **Finisaj superior** : tencuieli interioare gletuite cu var si partial cu ipsos, partial stucaturi si lambriuri din lemn sau diverse materiale, zugraveli interioare de calitate superioara, faianta la bai si bucatarii, tencuieli exterioare din piatra artificial, terasit, placaje, etc., pardoseli din parchet de calitate superioara, placi de gresie sau piscoturi, mozaic venetian sau marmura, tâmplărie PVC sau lemn multistrat și geam termopan, utilități complete: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă și canalizare, obiecte sanitare complete, instalații de încălzire cu centrală termică proprie, aer condiționat;

13. DOCUMENTATIE PRIVIND STABILIREA VALORILOR MINIME DE PE PIATA IMOBILIARA

Potrivit Noului Cod de Procedură Fiscală, lucrarea de față reprezintă un studiu de piață cu informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul 2016.

Valorile stabilite in prezentul studiu, sunt valori minimale, totusi nu se exclude posibilitatea unor valori mai mici, data fiind diversitatea si unicitatea amplasamentelor, modul de intretinere si exploatare, precum si diferitele cazuri particulare din piata imobiliara.

Daca partile sunt nemulumite de valorile stabilite in prezentul studiu sau se incadreaza in anumite cazuri particulare (imobil foarte degradat, modificari interioare, neindeplinirea uneia din cerintele de calitate stabilite de Legea 10/1995 privind calitatea in constructii, se va solicita intocmirea unui Raport de Expertiza Tehnica sau Raport de Evaluare pentru stabilirea valorii de piata.

Prezentul studiu considera indeplinite cerintele de calitate impuse de Legea 10/1995. Astfel, art.5 din L10/1995 actualizata prin L123/2007 definește în mod clar cerințele de calitate obligatorii pentru construcții și anume:

1. Rezistența mecanica și stabilitate;
2. Securitate la incendiu;
3. Igiene, sănătatea oamenilor, refacerea și protecția mediului;
4. Siguranța în exploatare;
5. Protectie impotriva zgomotului;
6. Izolația termică, hidrofugă si economie de energie;

Măsura în care aceste cerințe sunt satisfăcute de construcția analizată ne va oferi date certe vizând durabilitatea ei, adică durata de funcționare normală în timp a principalelor elemente de construcție, fără pierderea calităților necesare de exploatare, cu următoarea clasificare:

- Construcții cu durabilitate ridicată (de gradul I), respectiv mai mare de 100 ani;
- Construcții cu durabilitate mijlocie (de gradul II), respectiv de 50 până la 100 ani;
- Construcții cu durabilitate normală (de gradul III), respectiv de 20 până la 50 ani.

Rezumând, în analiza generală a diverselor tipuri de construcții se vor avea în vedere satisfacerea de către acestea a exigențelor de natură structurală, funcțională și economică.

Eventualele abateri de la reglementările legale care pot prejudicia în special interesele cumpărătorilor de bunuri imobiliare sunt

reglementate prin Codul Civil din Romania unde sunt precizate răspunderile părților la încheierea tranzacțiilor imobiliare și este definit **viciul ascuns**, iar în trei dintre articole sunt definite aceste responsabilități.

Viciul este un defect ascuns și poate fi definit ca un defect care este cunoscut vânzătorului și care nu se poate descoperi printr-o inspecție obișnuită.

Conform art 1707 din Codul Civil:

(1) Vânzătorul garantează cumpărătorul contra oricăror vicii ascunse care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic.

(2) Este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate, de către un cumpărător prudent și diligent.

(3) Garanția este datorată dacă viciul sau cauza lui exista la data predării bunului.

(4) Vânzătorul nu datorează garanție contra viciilor pe care cumpărătorul le cunoștea la încheierea contractului.

(5) În vânzările silite nu se datorează garanție contra viciilor ascunse.

Față de cele prezentate, în cazul în care există suspiciuni de nesatisfacere a reglementărilor și exigențelor impuse construcțiilor tranzacționate se va solicita întocmirea unui Raport de Expertiză Tehnică ce va evidenția pierderile de valoare cauzate de neîndeplinirea condițiilor enumerate mai sus.

Apartamentele pe baza carora s-au stabilit preturile minimale sunt apartamente in blocuri noi la stadiul de semifinisat sau finisat sau in blocuri vechi, cu 4 pana la 10 etaje, fara imbunatatiri, libere de sarcini,

plata cu cash si cu nivel de depreciere a elementelor componente date de normativele tehnice.

Orice imbunatatire poate duce la marirea pretului de tranzactionare. Prin imbunatatire intelegem: marirea confortului termic, reparatii capitale ale elementelor componente sau ale intregului imobil, utilizarea unor materiale de finisaj moderne cu parametri tehnici si estetici superiori, imbunatatirea functionalului.

Pretul apartamentelor imbunatatite poate fi cu pana la 30% mai mare.

Sporul de valoare realizat prin îmbunătățiri semnificative de natura structurala (elemente de rezistenta, inchideri perimetrare, compartimentari, acoperis, etc.) va fi evidențiat printr-un Raport de Expertiză Tehnică ce va trebui să se încadreze strict în prevederile Normativului P135-99 (ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloace fixe din grupa I - construcții) elaborat de Consiliul Stiintific al MLPAT cu aportul Corpului Expertilor Tehnici din Romania.

Lucrarea are ca bază de referință clădiri din cadrul proprietatilor de tip rezidential-comercial, de tip industrial, administrative și agroindustriale, ce pot exista numai în perimetrul constructibil al localităților.

Clădirile având caracter rezidențial s-au diferențiat astfel:

- **Blocurile de apartamente** - amplasate în zonele intravilane ale localităților, cu poziționări pornind de la zonele ultracentrale până la cele de periferie. Sunt în general concepute a fi grupate în cartiere, în care se găsesc și clădirile cu spații comerciale - la parter de bloc sau în clădiri independente.
- **Clădiri cu caracter rezidențial folosite ca locuință** - se regăsesc în intravilan, localizate pe cartiere, în care fiecare dintre clădiri are și o zonă de curte. Cartierele cu astfel de clădiri sunt cartiere de tip rezidențial, iar în cadrul unei localități ele sunt situate în mai multe zone (centrală, mediană sau periferică).
- **Clădirile cu specific comercial** – se regăsesc sub două forme distincte și anume spații comerciale situate la parterul blocurilor de locuit și clădiri independente. Aceste spații comerciale se regăsesc atât în cartierele de locuințe, cât și în zonele centrale ale localității.

Complexele comerciale se regăsesc în zona ultracentrală a localității, numărul produselor comercializate fiind diversificat numai în domeniul produselor de folosință îndelungată și al produselor alimentare.

Pentru spații comerciale specializate există posibilitatea ca acestea să fie în zone periferice, sub formă de clădiri cu suprafețe mari, situație în care suprafețele de vânzare sunt completate cu spații largi de parcare.

- **Clădiri industriale** - care cuprind clădiri de producție (uzine, fabrici, ateliere) și clădiri de deservirea producției (magazii, rezervoare, centrale, silozuri etc).

-**Clădiri agrozootehnice (agricole)** - cuprind clădiri pentru adăpostirea animalelor, construcții legumicole, (sere, răsadnițe etc.), clădiri pentru adăpostirea inventarului agricol și a produselor agricole (ateliere, remize, magazii, silozuri etc).

- **Clădiri administrative (sedii firme - birouri)** - care cuprind spații destinate conducerii societății, a personalului tehnic, social și administrativ, anexe sociale (vestiare, grupuri sociale, centrală telefonică etc.).

Trăsăturile amplasamentului

Deși clădirea și terenul sunt unite fizic, este totdeauna necesară și utilă evaluarea lor separată cu estimarea distinctă a valorilor acestora.

Trăsăturile amplasamentului proprietății includ:

- topografia;
- mărimea și dimensiunile amplasamentului;
- lungimea la fațadă;
- utilitățile existente pe amplasament.

Evaluatorul trebuie să noteze orice amenajare a amplasamentului care reduce sau mărește utilizarea probabilă a proprietății. Valoarea amenajărilor este considerată, în mod obișnuit, ca parte din valoarea amplasamentului.

Din documentele cadastrale pot fi obținute informații precum: suprafața terenului; suprafața construită, utilă sau locuibilă a unei clădiri; coordonatele planimetrice (X,Y) și altimetrice (cota) ale punctelor ce definesc limitele proprietății; orientarea parcelei de teren; vechimea

construcției; utilități existente; dreptul de proprietate exercitat asupra proprietății sau dezmembramintele dreptului de proprietate; tipul structurii acestora și altele.

Cadastrul constituie un sistem prin care se asigură evidența tuturor bunurilor imobiliare, fie ca acestea sunt terenuri libere sau terenuri construite, aflate pe teritoriul țării, finalitatea constituind-o înscrierea lor în registrul de publicitate imobiliară (carte funciara). Legea care stă la baza acestui sistem este Legea cadastrului și publicității imobiliare nr 7/1996 cu completările și modificările ulterioare apărute de-a lungul timpului: OU 70/2001 și OU 41/2004 care au adus mici modificări, iar ultima dintre acestea, OU 64/2010, introduce modificări consistente.

Terenurile sunt clasificate conform art.2 L18/1991 în funcție de destinație, în cinci mari categorii, denumite și grupe de destinații:

1. grupa terenurilor cu destinație agricolă, cuprinde;

- terenuri arabile
- terenuri cu pasuni, fanete, vii sau livezi
- pepiniere viticole sau pomicele
- plantații de hamei și duzi
- sere, solarii, rasadnite
- terenuri cu vegetație forestieră - dacă acestea nu fac parte din amenajări silvice
- pasuni împadurite
- terenuri ocupate cu construcții agrozootehnice și cu instalațiile aferente
- amenajări piscicole
- amenajări de îmbunătățiri funciare
- drumuri tehnologice și de exploatare agricolă
- platforme și spații de depozitare agricolă
- terenuri neproductive care pot fi amenajate și folosite pentru producția agricolă

2. grupa terenurilor cu destinație forestieră, include:

- terenuri împadurite
- terenurile pentru cultură, producție sau administrare silvică
- terenuri destinate împaduririlor

- terenurile neproductive precum rape, ravene si altele- daca sunt incadrate in amenajarile silvice

3. grupa terenurilor din intravilan cuprinde acele terenuri situate in interiorul limitelor localitatilor, pe care sunt amplasate cladiri, constructii si amenajari, dar si terenuri agricole sau forestiere aferente

4. grupa terenurilor aflate permanent sub ape, cuprinde.

- albiile minore(propriu-zise) ale cursurilor de ape

- cuvetele lacurilor(terenul ocupat de acesta) la nivelurile maxime de retentie

- fundul apelor maritime interioare si ale marii teritoriale (pana la 12 mile marine in largul marii- aproximativ 22.000 m)

Statul este principalul titular al dreptului de folosire a apelor, albiilor si malurilor acestora, iar detinatorii de terenuri traversate de ape au dreptul de a consuma/folosi pentru uz propriu, pentru uz industrial necesitand autorizatie MAPM.

5. grupa terenurilor cu destinatie speciala, include terenurile folosite pentru:

- constructii si instalatii pentru telecomunicatii

- constructii si instalatii pentru exploatare miniere, petroliere

- cariere si halde

- constructii destinate apararii

- plaje, rezervatii naturale, monumente ale naturii

- ansambluri si situri arheologice si istorice

14. IPOTEZE ȘI CONDIȚII DE INVESTIGARE

Proprietatea ca si concept fundamental in evaluare are mai multe acceptiuni:

a) proprietatea reala, intangibila sau necorporala este formata din suma drepturilor asociate proprietatii: posesie, coproprietate, utilizare, vanzare, inchiriere, arenda);

b) proprietate imobiliara, tangibila sau corporala;

c) proprietatea personala care poate fi detasabila (mobila, aparate, masini) si fixa (utilaje, echipamente);

d) proprietatea propriu-zisa, formata din terenuri, cladiri, constructii, instalatii atasate constructiilor si mediul natural(paduri, lacuri);

Definirea corectă a proprietății imobiliare reprezintă baza abordării în evaluarea imobiliară din punctul de vedere al aspectelor juridice, economice, sociale și de impact cu mediul natural

În aceste condiții se poate face o distincție clară între conceptul de **proprietate imobiliară** ca o entitate fizică și conceptul de **drepturi reale imobiliare**, care implică deținerea proprietății imobiliare și toate interesele, drepturile și beneficiile asociate acesteia (concept legal).

Valoarea de piață este „prețul cel mai probabil” și este definită de către IVS – cadru general, astfel:

„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 au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

În accepțiunea aceluiași standarde, evaluarea globală, reprezintă evaluarea sistematică a unor grupuri de bunuri, utilizând proceduri standardizate, fără a fi necesară inspecția bunurilor respective.,

Definim astfel **impozitarea în funcție de valoarea proprietății** ca fiind o procedură de prelevare a veniturilor, bazată pe estimarea valorii proprietății, în corelare cu o scală a impozitării definită prin lege, cu specificarea intervalului de timp.

Caracteristicile de piață care sunt relevante pentru scopul și destinația evaluării globale, vor fi înregistrate în sistem incluzând:

- Localizarea ariei definite a pieței;
- Caracteristicile fizice, legale și economice ale proprietății;
- Frecvența activităților de piață;
- Interesele imobiliare reflectate de piață.

NOTĂ: Listele de estimări trebuie să permită efectuarea unor corecții sau modificări periodice pentru a asigura actualitatea și consecvența valorilor estimate.

Valorile minime recomandate în prezentul studiu, nu conțin TVA.

Prezentul material reprezintă o actualizare a valorilor în funcție de evoluția pieței imobiliare, fiind păstrată forma și metodologia de calcul anterioară.

Lucrarea NU prezintă valori în conformitate cu definiția valorii de piață din Standardele de Evaluare ANEVAR 2015, ci reprezintă o deviere de la standarde, valoarea obținută având ca scop stabilirea unor valori minime necesare calculului taxelor notariale.

În conformitate cu prevederile noului Cod Fiscal, valorile din prezentul studiu, reprezintă valori minime ale tranzacțiilor în cursul anului 2016 și vor fi utilizate începând cu 01.01.2017. Se presupune a nu exista modificări semnificative ale pieței bunurilor imobiliare tranzacționate.

Prețurile propuse au un caracter strict informativ fiind rezultatul unor estimări globale a valorilor minime de tranzacționare și nu trebuie folosite de partile în contract ca sistem de referință, ele neînlocuind obligația partilor de a declara prețul real.

Este interzisă folosirea prețurilor din prezentul studiu de piață, în Rapoartele de Evaluare deoarece sunt prețuri informative minime și nu țin cont de unicitatea fiecărui imobil.

Este interzisă folosirea prețurilor din prezentul studiu în Rapoartele de Verificare, sau ca reper pentru Expertizele Judiciare.

Este interzisă folosirea prețurilor din ghid ca referință în litigii, procese civile, penale și alte domenii cu implicarea valorii imobilelor.

Prețurile de referință stabilite în prezenta lucrare se adresează strict la:

- locuințe situate în blocuri de apartamente care nu au suportat îmbunătățiri, libere de sarcini, cu deteriorări fizice și deprecieri funcționale și economice normale, tranzacționate cu plata cash;

- locuințe situate în clădiri cu caracter rezidențial (case individuale, case cuplate) în condițiile de la punctul a).
- Spații comerciale, industriale, agroindustriale, administrative în condițiile de la punctul a).
- amplasamente (terenuri) situate atât în intravilanul cât și extravilanul localităților ce au ca destinație utilizări diferite.

Pornind de la ipoteza estimării valorilor de tranzacționare pentru locuințe, spații comerciale și terenuri ce nu au suferit îmbunătățiri sau amenajări deosebite se acceptă condiția suplimentării valorii acestora cu sporul de valoare ce va fi evidențiat prin Raport de Expertiza Tehnica care să confirme în mod evident și justificat executarea lucrărilor mai sus amintite.

Conform dispozițiilor legale, pentru tranzacționarea imobilelor nefinalizate cât și a celor finalizate (clădiri puse în funcțiune în anul 2017) se recomandă estimarea valorii acestora printr-o expertiză imobiliară.

Data fiind marea diversitate și caracteristicile de unicitate ale unor bunuri imobile tranzacționate se acceptă și varianta în care (justificată tehnic) prețurile minimale propuse în lucrarea de față pot suporta unele reduceri (în cazuri particulare de deteriorări fizice accentuate, neconformități structurale, modificări de compartimentări interioare, nerespectarea cerințelor de calitate și a exigențelor construcției etc).

Elaboratorul prezentului studiu, prin natura muncii sale nu este obligat să ofere consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietăți tranzacționate pe baza datelor din prezenta lucrare.

Evaluatorul nu are interes prezent sau viitor legat de estimările valorilor înscrise în prezenta lucrare.

Evaluatorul a utilizat în elaborarea prezentei lucrări numai datele și informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea unor date și informații pe care acestea să nu le fi cunoscut sau investigat.

Având în vedere tipul demersului pe care m-am angajat să-l realizez potrivit cererii clientului, potrivit numărului mare de proprietăți și caracterului statistic al lucrării, **forma raportului nu este în concordanță cu prevederile standardelor de evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatoarelor din România.**

15. PROCEDURA DE CALCUL. LEGENDA

Pentru blocurile construite până în anul 2000, inclusiv, prețurile sunt estimate în lei/mp x suprafața utilă. Pentru aceasta s-au luat ca bază apartamente fără îmbunătățiri, ce au specific un anumit număr de camere, cu suprafața utilă aproximativă de: 50 mp pentru 2 camere, 65 mp pentru 3 camere, 75 mp pentru 4 camere, amplasamentul (parter/ ultimul, etaj intermediar, mansarda) precum și zona în care este amplasat imobilul.

Pentru blocurile construite după anul 2000, prețurile sunt exprimate tot în lei/mp x suprafața utilă, dar pentru diferite stadii de finisare. Stadiul de semifinisat se referă la un apartament care nu are montate usile interioare, gresie, faianță, parchet, obiecte sanitare.

Boxele situate în general la subsolul blocurilor de locuințe, anexe ale apartamentelor, se vor evalua cu $0,35 \times P_u$ aferent apartamentului respectiv.

Terasele acoperite (poduri) sau terasele necompartimentate, se vor evalua la prețul minim unitar este 226 lei/mp terasă, la un curs de 4,5194 lei/euro, din 20.12.2016. Aceste terase constituie părți ale condominiului.

Datele referitoare la străzi și zonări ale locuințelor au fost puse la dispoziție de reprezentanții legali ai primăriilor din localitățile județului.

Proprietatea imobiliară alcătuită din clădirea de locuit (locuință), construcții anexe și terenul pe care sunt amplasate acestea va avea valoare totală estimată din însumarea valorii acestora (locuința + anexe + teren).

Valoarea terenului se obține prin înmulțirea suprafeței acestuia cu prețul estimat pe mp conform încadrării din lucrare.

Pentru mansardele construite pe terasele blocurilor de locuințe s-a estimat o valoare de tranzacționare cu 20% mai mică decât apartamentul pe care este amplasată, la un grad superior de utilare și finisare. **In localitatile unde nu sunt mansarde nu se vor lua in considerare valorile din tabel.**

Lucrarea conține valori exprimate pentru:

- **apartamente** : în lei/mp x suprafață utila
- **spații comerciale, administrative(birouri), industriale, agroindustriale**: în lei/mp x suprafata desfasurata
- **case individuale/case cuplate**: în lei/mp x suprafață desfasurata;
- **anexe**: în lei/mp x suprafață desfasurata;
- **garaje/parcare subterana**: în lei / buc
- **terenuri (intravilan si extravilan)** : în lei/mp; 1ha=10.000 mp

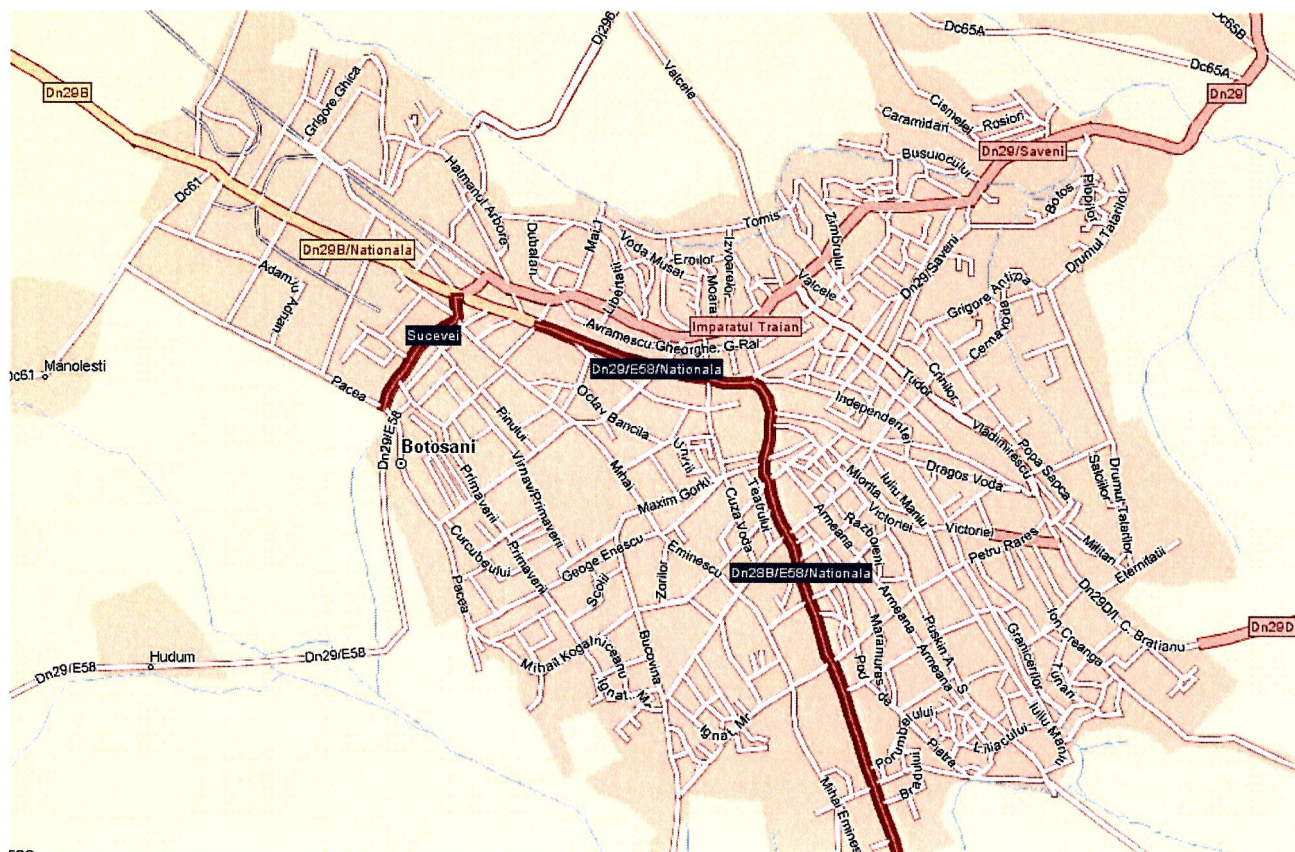
Cu precizarea că estimarea prețurilor s-a făcut la un curs de 4,5194 lei/euro, din 20.12.2016

Aria desfășurată este suma ariilor fiecărui nivel (etaj), măsurată pe conturul exterior la 1 m deasupra pardoselii nivelului respectiv. Nu intră în aria desfășurată : copertinele, brâurile, cornișele, rampele de încărcare, terasele, verandele, golurile mai mari de 4 mp fiecare în parte, scările exterioare de acces deschise.

Aria utila a apartamentului reprezintă suma ariilor utile ale incaperilor din apartament(camere de locuit, bai, wc, bucatarii, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul apartamentului), fara sa includa: ariile logiilor sau balcoanelor, pragurile golurilor de usi ale trecerilor cu deschideri pana la 1m, nisele de radiatoare, suprafetele ocupate de sobe (in cazul in care incalzirea se face astfel) si cazane de baie.

In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palierele nu se cuprind in suprafata utila a apartamentului.

BOTOȘANI



BOTOȘANI – ANEXE STRĂZI

Nr. crt	DENUMIREA STRĂZII	Zona	Explicații asupra limitelor zonării	
			Numere impare de la - la	Numere pare de la - la
1	1 DECEMBRIE	A		
2	1 MAI	C	1-7	2-18
3	1 MAI	D	9 - nr. finale	20 - nr. finale
4	A.T. LAURIAN	C		
5	ADRIAN ADAMIU	C		
6	ALEEA ALBA IULIA	A		
7	ALEEA ALBINA	D		
8	ALEEA ALEXANDRU DONICI	C		
9	ALEEA ALEXANDRU GRAUR	D		
10	ALEEA ALEXANDRU GRIGORE GHICA	D		
11	ALEEA AMURGULUI	B		
12	ALEEA ARCULUI	A		
13	ALEEA ARMEANA	A		
14	ALEEA ARTUR ENASESCU	B		
15	ALEEA AZURULUI	B		
16	ALEEA BERZELOR	D		
17	ALEEA BRADULUI	D		
18	ALEEA BUCOVINA	B		
19	ALEEA CALUGARENI	B		
20	ALEEA CANDIESCU C. TEODOR	D		
21	ALEEA CAPITAN ROMANO	A		
22	ALEEA CARMEN SYLVA	C		
23	ALEEA CINEMA	B		
24	ALEEA CIRESULUI	C		
25	ALEEA COLONEL TOMOROVEANU	A		
26	ALEEA CONSTANTIN GANE	B		
27	ALEEA CONSTANTIN IORDACHESCU	D		
28	ALEEA CONSTANTIN PILIUTA	B		
29	ALEEA CRIZANTEMELOR	A		
30	ALEEA CRONICARILOR	D		
31	ALEEA CU TEI	C		
32	ALEEA CURCUBEULUI	B		
33	ALEEA DIMITRIE BRANDZA	A		
34	ALEEA DIMITRIECANTEMIR	D		
35	ALEEA DIMITRIELEMNEA	B		
36	ALEEA DOCHIA	C		
37	ALEEA DOI BRAZI	C		
38	ALEEA DUMBRAVA ROSIE	B		

Nr. crt	DENUMIREA STRĂZII	Zona	Explicații asupra limitelor zonării	
			Numere impare de la - la	Numere pare de la - la
39	ALEEA DUMBRAVITA	C		
40	ALEEA ELENA NICULITA VORONCA	D		
41	ALEEA ELIBERARII	A		
42	ALEEA ELIE RADU	B		
43	ALEEA FLORILOR	C		
44	ALEEA FLUERASI	D		
45	ALEEA GEN. ALEXANDRU IOANITIU	B		
46	ALEEA GEN. DUMITRU VASILIU	B		
47	ALEEA GEN. GHEORGHE AVRAMESCU	B		
48	ALEEA GEORGE ENESCU	D		
49	ALEEA GHEORGHE HASNAS	C		
50	ALEEA GRADINARILOR	D		
51	ALEEA GRIVITA	B	1-11	2-12
52	ALEEA GRIVITA	C	13 - nr. finale	14 – nr. finale
53	ALEEA HUMULESTI	D		
54	ALEEA I.P. DARIE	D		
55	ALEEA IACOB IACOBOVICI	D		
56	ALEEA IAZULUI	D		
57	ALEEA ILIE CIOLAC	D		
58	ALEEA IMPARAT TRAIAN	C		
59	ALEEA ION ISTRATI	D		
60	ALEEA ION PILLAT	B		
61	ALEEA IRISILOR	D		
62	ALEEA LAVAL	C		
63	ALEEA LEBADA	C		
64	ALEEA LICEULUI	A		
65	ALEEA IOAN MISSIR	D		
66	ALEEA LUDOVIC DAUS	D		
67	ALEEA LUIZOAIA	D		
68	ALEEA MAGNOLIILOR	C		
69	ALEEA MARCEL OLINESCU	D		
70	ALEEA MARGARETELOR	B		
71	ALEEA MAXIM GORKI	A		
72	ALEEA MIHAIL KOGALNICEANU	B		
73	ALEEA MIHAIL SORBUL	D		
74	ALEEA MIHAI URSACHE	D		
75	ALEEA N.N. RAUTU	D		
76	ALEEA NICOLAE LEON	D		
77	ALEEA NICOLAE PISOSKI	D		
78	ALEEA NOUA	A		
79	ALEEA NUCULUI	B		
80	ALEEA OECEBAL	B		

Nr. crt	DENUMIREA STRĂZII	Zona	Explicații asupra limitelor zonării	
			Numere impare de la - la	Numere pare de la - la
81	ALEEA OSTASILOR	C		
82	ALEEA OUMITRU FURTUNA	D		
83	ALEEA PACEA	B		
84	ALEEA PAJISTEI	C		
85	ALEEA PARCUL TINERETULUI	C		
86	ALEEA PARCULUI	B		
87	ALEEA PASTOREL TEODOREANU	D		
88	ALEEA PETALELOR	C		
89	ALEEA PETRU RARES	B		
90	ALEEA PICTORULUI	A		
91	ALEEA PINULUI	A		
92	ALEEA PRIETENIEI	A		
93	ALEEA PRIMAVERII	A		
94	ALEEA PUSKIN	C		
95	ALEEA RAPSODIEI	A		
96	ALEEA SCIPIONE BADESCU	A		
97	ALEEA SCOLII	A		
98	ALEEA SCURTA	B		
99	ALEEA SERGIU IACOVLOV	B		
100	ALEEA SF. IOAN IACOB HOZEVITUL	B		
101	ALEEA SF.GHEORGHE	B		
102	ALEEA SFANTUL NICOLAE	D		
103	ALEEA SLT.ION ELEFTERESCU	C		
104	ALEEA SLT.ION FRUNZETTI	A		
105	ALEEA SMARDAN	C		
106	ALEEA SOFIA NADEJDE	D		
107	ALEEA SPATARI	B		
108	ALEEA STEJARI	A		
109	ALEEA TEODOR BOYAN	A		
110	ALEEA TEODOR CALLIMACHI	A		
111	ALEEA TIBERIU CRUDU	B		
112	ALEEA TRANDAFIRILOR	B		
113	ALEEA TREI COLINE	D		
114	ALEEA UNIRII	A		
115	ALEEA VASILE BOGREA	D		
116	ALEEA VICTOR TUFESCU	D		
117	ALEEA VIILOR	A		
118	ALEEA VIORELELOR	B		
119	ALEEA ZIMBRULUI	C		
120	ALEEA ZORILOR	A		
121	ALEXANDRU CEL BUN	B	1-57	2-46
122	ALEXANDRU CEL BUN	C	59 - nr. finale	48 - nr. Finale

Nr. crt	DENUMIREA STRĂZII	Zona	Explicații asupra limitelor zonării	
			Numere impare de la - la	Numere pare de la - la
123	ALEXANDRU DONICI	C	1-3	2-6
124	ALEXANDRU DONICI	D	5 - nr. finale	8 - nr. Finale
125	ALUNIS	D		
126	ANA IPATESCU	A		
127	ANASTASIE BASOTA	D		
128	ANDREI MURESANU	D		
129	APRODU PURICE	B		
130	ARMEANA	A	1-3	2-6
131	ARMEANA	B	3-29	8-68
132	ARMEANA	C	31 - nr. finale	70 - nr. Finale
133	ARMONIEI	A		
134	AUSTRULUI	D		
135	BACIULUI	C	1 - nr. finale	
136	BACIULUI	D		2 - nr. Finale
137	BARBU LAZAREANU	B	1-19	2-12
138	BARBU LAZAREANU	D	21 - nr. finale	14 - nr. Finale
139	B-DUL MIHAI EMINESCU	A	1 -117	2-120
140	B-DUL MIHAI EMINESCU	B	119 - nr. finale	122-nr.finale
141	BOTOS	D		
142	BRADULUI	C	1-15	2-12
143	BRADULUI	D	17 - nr. finale	14 - nr. Finale
144	BUCIUM	D		
145	BUCOVINA	A	1-33	2-28
146	BUCOVINA	B	35-37	30-46
147	BUCOVINA	D	39 - nr. finale	48-nr.finale
148	BUJOR	C		
149	BUSUIOCULUI	D		
150	CAISULUI	D		
151	CALEA NATIONALA	B	1 -43	2-32
152	CALEA NATIONALA	A	45- 155	34-90
153	CALEA NATIONALA	B	157-nr.finale	92 - nr. Finale
154	CALUGARENI	A	1-15	2-6
155	CALUGARENI	B	17 - nr. finale	8-nr.finale
156	CARAMIDARI	D		
157	CARPATI	B		
158	CASIN	D		
159	CASTANILOR	C		
160	CERNAVODA	D		
161	CIOBANULUI	D		
162	CIRESOAIA	D		
163	CISMEA	D		
164	CODRULUI	D		

Nr. crt	DENUMIREA STRĂZII	Zona	Explicații asupra limitelor zonării	
			Numere impare de la - la	Numere pare de la - la
165	COLONEL TOMOROVEANU	A		
166	CONSTANTIN DRACSINI	D		
167	CORNISA	C		
168	CORNULUI	D		
169	CRINILOR	C		
170	CRIZANTEMELOR	D		
171	CRONICAR NECULCE	C	1-23	2-32
172	CRONICAR NECULCE	D	25 - nr. finale	34 - nr. Finale
173	CUZA VODA	A		
174	DIMITRIE BOLINTINEANU	B		
175	DIMITRIE NEGREANU	A		
176	DIMITRIE POMPEIU	C		
177	DIMITRIE RALET	B		
178	DOBOSARI	C	1-11	2-12
179	DOBOSARI	D	13- nr. finale	14 - nr. Finale
180	DRAGOS VODA	B		
181	DREPTATII	B		
182	DRUMUL TATARILOR	D		
183	DUBALARI	D	1 - nr. finale	
184	DUBALARI	C		2-16
185	DUBALARI	D		18- nr. Finale
186	ELENA RARES	A		
187	EROILOR	D		
188	ETERNITATII	C		
189	FANTANILOR	D		
190	FRUNZELOR	C		
191	FURTUNEI	C		
192	GARII	B		
193	GEN. MOCIULSCHI	D		
194	GEORGE COSBUC	D		
195	GEORGE ENESCU (bulevard)	A	1-7	2-20
196	GEORGE ENESCU (bulevard)	B	9 - nr. finale	22-nr.finale
197	GEORGE ENESCU (str.)	D		
198	GHEORGHE FILIPESCU	A		
199	GHIOCEI	C		
200	GRANICERI	D		
201	GRIGORE ANTIPA	D		
202	GRIGORE URECHE	B		
203	GRIGORE VIERU	D		
204	GRIVITA	A		
205	HATMAN ARBORE	C		
206	HAVUZULUI	D		

Nr. crt	DENUMIREA STRĂZII	Zona	Explicații asupra limitelor zonării	
			Numere impare de la - la	Numere pare de la - la
207	HUMARIEI	C		
208	I.C. BRATIANU	D	143 - nr. finale	120- nr. Finale
209	I.C.BRATIANU	B	1 -71A	2-50
210	I.C.BRATIANU	C	73- 141	52- 118
211	I.L.CARAGIALE	C		
212	IMPARAT TRAIAN	C	1-7	
213	IMPARAT TRAIAN	B	9-49	2-68
214	IMPARAT TRAIAN	D	51 - nr. finale	70 - nr. Finale
215	INDEPENDENTEI	A	1-11	2-4
216	INDEPENDENTEI	B	13 - nr. finale	6 - nr. Finale
217	IOAN SIMIONESCU	B		
218	ION CREANGA	C		
219	ION PILLAT	A	1-11	2-18
220	ION PILLAT	B	13 - nr. finale	20- nr. Finale
221	IULIU MANIU	B	1-49	2-30
222	IULIU MANIU	C	51 -103	32-90
223	IULIU MANIU	D	105 - nr. finale	92- nr. Finale
224	IZVOARELOR	B	1-7	2-4
225	IZVOARELOR	D	9 - nr. finale	6· nr. Finale
226	LALELELOR	D		
227	LIBERTATII	C	1-11	2-6
228	LIBERTATII	D	13 - nr. finale	8 · nr. Finale
229	LILIACULUI	D		
230	LOGOFAT GHEORGHE TAUTU	C		
231	LUMINII	D		
232	MACULUI	D		
233	MAIOR IGNAT	B		
234	MANOLESTI DEAL	C	1 ·29	2-4
235	MANOLESTI DEAL	B	31 -35	6- nr. Finale
236	MANOLESTI DEAL	C	37 - nr. finale	
237	MARAMURES	B	1-35	2-20
238	MARAMURES	C	37 - nr. finale	22-nr.finale
239	MARASTI	B		
240	MARCHIAN	A		
241	MARULUI	D		
242	MAXIM GORKI	A		
243	MIHAI EMINESCU (str)	B		
244	MIHAI VITEAZU	A		
245	MIHAIL KOGALNICEANU	A	1-11	2-10
246	MIHAIL KOGALNICEANU	B	13-77	12 -nr. Finale
247	MIHAIL KOGALNICEANU	C	79-89	
248	MIHAIL KOGALNICEANU	D	91 - nr. finale	

Nr. crt	DENUMIREA STRĂZII	Zona	Explicații asupra limitelor zonării	
			Numere impare de la - la	Numere pare de la - la
249	MILITARI	C		
250	MIORITA	B		
251	MIRON COSTIN	D		
252	MITROPOLIT IOSIF GHEORGHIAN	B		
253	MOARA DE FOC	D		
254	MOBILEI	C		2-10
255	MOBILEI	D		12 - nr. Finale
256	MUNCEL	D		
257	MUSAT VODA	D		
258	NECULAI SOFIAN	D		
259	NICOLAE BALCESCU	A		
260	NICOLAE GRIGORESCU	A	1	2-8
261	NICOLAE GRIGORESCU	B	3-nr.finale	10 - nr. Finale
262	NICOLAE IORGA	A		
263	NUCILOR	B		
264	OCTAV BANCILA	A		
265	OCTAV ONICESCU	B	1-5	2-4
266	OCTAV ONICESCU	A	7-53	6-60
267	OCTAV ONICESCU	B	55 - nr. finale	62 . nr. Finale
268	OITUZULUI	D		
269	PACEA	D	1-17	2-18
270	PACEA	C	19-37	20- 90
271	PACEA	B	39 - nr. finale	92 – 108
272	PACEA	C		110- nr. Finale
273	PALMASI	D		
274	PARCUL TINERETULUI	C		
275	PARINTE CLEOPA ILIE	B		
276	PATRIARH TEOCTIST ARAPASU	B		
277	PECO	B	1-5	2-10
278	PECO	D	7 - nr. finale	12 - nr. Finale
279	PENES CURCANUL	A	1	2
280	PENES CURCANUL	B	3 - nr. finale	4 -nr. Finale
281	PETRU MAIOR	C		
282	PETRU RARES	D	1-5	
283	PETRU RARES	B	7-43	2-12
284	PETRU RARES	A	45-51	14-24
285	PETRU RARES	B	53 - nr. finale	26- nr. Finale
286	PIATA 1 DECEMBRIE	A		
287	PIATA REVOLUTIEI	A		
288	PIETONAL TRANSILVANIEI	A		
289	PIRIULUI	D		
290	PLOPILOR	D		

Nr. crt	DENUMIREA STRĂZII	Zona	Explicații asupra limitelor zonării	
			Numere impare de la - la	Numere pare de la - la
291	POD DE PIATRA	A	1-13	2-4
292	POD DE PIATRA	B	15-45	6-44
293	POD DE PIATRA	C	47 - 57A	46-62
294	POD DE PIATRA	D	59 - nr. finale	64 - nr. Finale
295	POPA SAPCA	B		
296	POPAUTI	D		
297	POPORULUI	C		
298	PORUMBELULUI	D		
299	POSTA VECHIE	B		
300	POSTEI	A		
301	PRIETENIEI	A		
302	PRIMAVERII	A		
303	PROGRESULUI	B		
304	PRUNILOR	D		
305	PUSKIN	B	1-25	2-18
306	PUSKIN	C	27 - nr. finale	20 - nr. Finale
307	RADU MIHNEA	D		
308	RAZBOIENI	B		
309	REDIU	D		
310	RINDUNICII	B		
311	ROSIORI	D		
312	ROZELOR	B		
313	SALCIILOR	D		
314	SARMISEGETUZA	B		
315	SAVENILOR	A	1-15	2-30
316	SAVENILOR	B	17-23	32- 38
317	SAVENILOR	C	25-31	40- 52
318	SAVENILOR	D	33 - nr. finale	54 - nr. Finale
319	SCURTA	D		
320	SIMION BARNUTIU	D		
321	SITNEI	D		
322	SOSEAUA IASULUI	C		
323	SPATAR MILESCU	D		
324	SPERANTEI	A		
325	STEFAN CEL MARE	A	1-3	2- 8
326	STEFAN CEL MARE	B	5-nr. finale	10 - nr. Finale
327	STEFAN LUCHIAN	A		
328	STEFANITA VODA	D		
329	STEGARI	D		
330	SUCEVEI	A		
331	TEATRULUI	A		
332	TEILOR	B		

Nr. crt	DENUMIREA STRĂZII	Zona	Explicații asupra limitelor zonării	
			Numere impare de la - la	Numere pare de la - la
333	TOMIS	D		
334	TRANDAFIRILOR	B		
335	TRANSILVANIEI	A		
336	TUDOR VLADIMIRESCU	B		
337	TULBURENI	D		
338	TUNARI	C	1-11	2-14
339	TUNARI	D	13 - nr. finale	16-nr.finale
340	UNIRII	A		
341	UZINEI	A		2-4
342	UZINEI	B	1 - nr. finale	6 - nr. Finale
343	VASILE ALECSANDRI	B		
344	VASILE CONTA	C		
345	VASILE LUPU	C		
346	VERONA	C		
347	VETERANILOR	C		
348	VICTORIEI	A	1-9	2-20
349	VICTORIEI	B	11 - nr. finale	22 - nr. Finale
350	VIILOR	B		
351	VILCELE	C	1-15	2-6
352	VILCELE	D	17 - nr. finale	8 - nr. Finale
353	VINATORILOR	A		
354	VIRNAV	A		
355	VORNIC BOLDUR	A		
356	VULTURULUI	D		
357	WALTER MARACINEANU	D		
358	ZEFIRULUI	D		

Pentru străzi care nu sunt evidențiate în tabelul de mai sus se va lua în considerare zona celei mai apropiate străzi identificate.

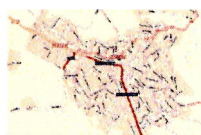


BOTOȘANI

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTEREDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
A	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.990	2.090	1.740
	suprafața utilă > 50 mp	1.890	1.990	1.690
B	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.890	1.990	1.690
	suprafața utilă > 50 mp	1.790	1.890	1.590
C	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.690	1.790	1.490
	suprafața utilă > 50 mp	1.590	1.690	1.390
D	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.590	1.690	1.390
	suprafața utilă > 50 mp	1.490	1.590	1.240

NOTĂ

- ▶ pentru locuințele tip camere de cămin, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată cu 25 %
- ▶ Pentru calculul valorii balcoanelor, se va utiliza prețul unitar al apartamentului, diminuat cu 65% ($V_b = S_b \times 0,35 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru valoarea boxelor, situate la subsolul blocurilor, se va utiliza prețul unitar al apartamentelor, diminuat cu 80% ($V_{boxă} = S_{boxă} \times 0,20 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru terase de bloc necompartimentate, prețul minim unitar este 50 euro/mp terasă (226 lei/mp terasă, la un curs de 4,5194 lei/euro, din 20.12.2016)

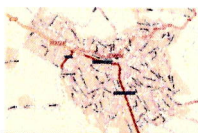


BOTOȘANI

APARTAMENTE							
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2000							
ZONA	CONFORT	ETAJ					
		PARTER/ULTIMUL		INTERMEDIAR		MANSARDĂ	
		finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP							
A	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.730	2.340	2.980	2.590	2.490	2.090
	suprafața utilă > 50 mp	2.490	2.090	2.730	2.340	2.240	1.840
B	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.490	2.090	2.730	2.340	2.240	1.840
	suprafața utilă > 50 mp	2.240	1.840	2.490	2.090	1.990	1.690
C	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.190	1.790	2.390	1.990	1.940	1.690
	suprafața utilă > 50 mp	2.090	1.690	2.240	1.840	1.890	1.590
D	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.090	1.690	2.240	1.840	1.890	1.590
	suprafața utilă > 50 mp	1.890	1.590	2.090	1.790	1.740	1.490

NOTĂ

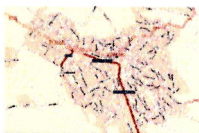
- ▶ pentru locuințele tip camere de cămin, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată cu 25 %
- ▶ Pentru calculul valorii balcoanelor, se va utiliza prețul unitar al apartamentului, diminuat cu 65% ($V_b = S_b \times 0,35 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru valoarea boxelor, situate la subsolul blocurilor, se va utiliza prețul unitar al apartamentelor, diminuat cu 80% ($V_{boxă} = S_{boxă} \times 0,20 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru terase de bloc necompartimentate, prețul minim unitar este 50 euro/mp terasă (226 lei/mp terasă, la un curs de 4,5194 lei/euro, din 20.12.2016)



BOTOȘANI

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGRO INDUSTRIALE	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGRO INDUSTRIALE
A	2.361	1.864	1.017	565	2.113	1.616	904	452
B	2.113	1.616	904	452	1.864	1.367	791	339
C	1.864	1.367	791	339	1.616	1.119	678	226
D	1.616	1.119	678	226	1.367	870	565	113

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2000								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGRO INDUSTRIALE	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGRO INDUSTRIALE
A	3.107	2.610	1.469	1.017	2.859	2.361	1.356	904
B	2.859	2.361	1.356	904	2.610	2.113	1.243	791
C	2.610	2.113	1.243	791	2.361	1.864	1.130	678
D	2.361	1.864	1.130	678	2.113	1.616	1.017	565

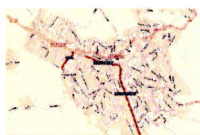


BOTOȘANI

LOCUIȚE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE				
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată</i>				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	226	181	113	68
1970 -1990	339	294	226	113
1991 - 2000	452	407	339	136
2001 - 2010	813	588	497	226
2011 - prezent	1039	723	633	362

ANEXE				
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată</i>				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	68	54	45	23
1970 -1990	90	77	68	45
1991 - 2000	136	90	90	68
2001 - 2010	316	136	113	90
2011 - prezent	452	181	158	136

ZONA	GARAJE	PARCARE SUBTERANĂ	PARCARE ACOPERITĂ
	<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / buc. garaj (parcare)</i>		
A	10.395	9.039	5.423
B	8.135	7.683	4.067
C	6.779	6.327	2.712
D	5.875	5.423	1.808

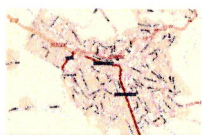


BOTOȘANI

TEREN INTRAVILAN - CURȚI CONSTRUCȚII			
			LEI/MP
ZONA	SUPRAFAȚA		
	$S \leq 300$ mp	$300 \text{ mp} < S \leq 700$ mp	$S > 700$ mp
A	226	181	136
B	158	113	90
C	113	90	45
D	68	45	36

TEREN INTRAVILAN - ALTE CATEGORII				
				LEI/MP
CATEGORIA	ZONA			
	A	B	C	D
Teren arabil / grădină	41	36	32	23
Teren livadă / teren vie	18	14	11	9
Teren pășune / fâneată	9	7	5	2
Teren neproductiv	7	5	2	1
Teren pădure / lizieră	9	7	5	2
Bălți / iazuri	5	3	2	2

TEREN EXTRAVILAN	
LEI/MP	
CATEGORIA - DESTINAȚIE	VALOARE
Teren curți construcții	9,00
Teren arabil / livadă / vie	3,60
Teren pășune / fâneată	1,40
Teren neproductiv	0,70
Teren pădure / lizieră	1,40
Bălți / iazuri	0,90

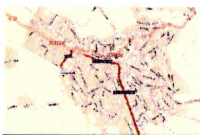


BOTOȘANI

MEDIUL RURAL				
(piața specifică pentru localitățile : CURTEȘTI, RĂCHIȚI, IPOTEȘTI, CĂTĂMĂRĂȘTI, BĂLUȘENI, ROMA, CRISTEȘTI, TRUȘEȘTI, FLĂMÂNZI, ȘTEFĂNEȘTI, BUCECEA)				
LOCUINȚE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE				
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	90	68	54	45
1970 -1990	136	113	90	68
1991 - 2000	181	136	113	90
2001 - 2010	407	226	181	113
2011 - prezent	588	271	226	158

ANEXE				
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	54	36	27	18
1970 -1990	68	54	45	23
1991 - 2000	90	68	54	27
2001 - 2010	249	90	68	36
2011 - prezent	271	113	90	45

SPAȚII CU DESTINAȚII diferite - lei/mp Acd		
destinație	construite înainte de anul 2000 inclusiv	construite după anul 2000
SPAȚIU COMERCIAL	610	791
SPAȚIU DE BIROURI	384	565
CLĂDIRI INDUSTRIALE	181	294
CLĂDIRI AGRO INDUSTRIALE	68	181



BOTOȘANI

TEREN INTRAVILAN		TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORII	VALOARE	CATEGORII	VALOARE
	lei/mp		lei/mp
curți construcții	11,30	arabil	0,70
arabil / grădină	4,50	livadă / vie	0,90
livadă / vie	2,30	pășune / fâneață	0,70
pășune / fâneață	0,90	neproductiv	0,40
neproductiv	0,70	pădure / lizieră	0,90
pădure / lizieră	1,40	bălți / iazuri	0,50
bălți / iazuri	0,90		

MEDIUL RURAL			
(piața specifică pentru localitățile : CURTEȘTI, RĂCHIȚI, IPOTEȘTI, CĂTĂMĂRĂȘTI, BĂLUȘENI, ROMA, CRISTEȘTI, TRUȘEȘTI, FLĂMÂNZI, ȘTEFĂNEȘTI, BUCECEA)			
APARTAMENTE			
CONFORT	ETAJ		
	PARTER/ULTIMUL	INTEREDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP			
suprafața utilă ≤ 50 mp	678	791	565
suprafața utilă > 50 mp	565	678	452
garaje	3.164 lei / buc		

NOTĂ :



Valoarea proprietății se obține prin însumarea valorilor locuinței, a anexelor și a terenului (suprafața x lei/mp). 1 ha = 10.000 mp

MEDIUL RURAL

(EXCEPȚIE localitățile : CURTEȘTI, RĂCHIȚI, IPOTEȘTI, CĂTĂMĂRĂȘTI, BĂLUȘENI, ROMA, CRISTEȘTI, TRUȘEȘTI, FLĂMÂNZI, ȘTEFĂNEȘTI, BUCECEA)

LOCUINȚE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	68	90	68	36
1970 -1990	113	135	90	54
1991 - 2000	136	181	136	81
2001 - 2010	316	271	181	113
2011 - prezent	497	316	226	136

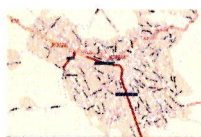
ANEXE

VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată

PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	45	27	23	14
1970 -1990	54	45	36	18
1991 - 2000	81	54	45	23
2001 - 2010	226	68	54	27
2011 - prezent	249	90	68	36

SPAȚII CU DESTINAȚII - lei / mp Acd

destinație	construite înainte de anul 2000 inclusiv	construite după anul 2000
SPAȚIU COMERCIAL	407	633
SPAȚIU DE BIROURI	294	407
CLĂDIRI INDUSTRIALE	158	271
CLĂDIRI AGRO INDUSTRIALE	45	158



BOTOȘANI

TEREN INTRAVILAN		TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORII	VALOARE	CATEGORII	VALOARE
	lei/mp		lei/mp
curți construcții	4,50	arabil	0,70
arabil / grădină	2,30	livadă / vie	0,90
livadă / vie	1,10	pășune / fâneață	0,50
pășune / fâneață	0,70	neproductiv	0,40
neproductiv	0,50	pădure / lizieră	0,70
pădure / lizieră	1,10	bălți / iazuri	0,40
bălți / iazuri	0,70		

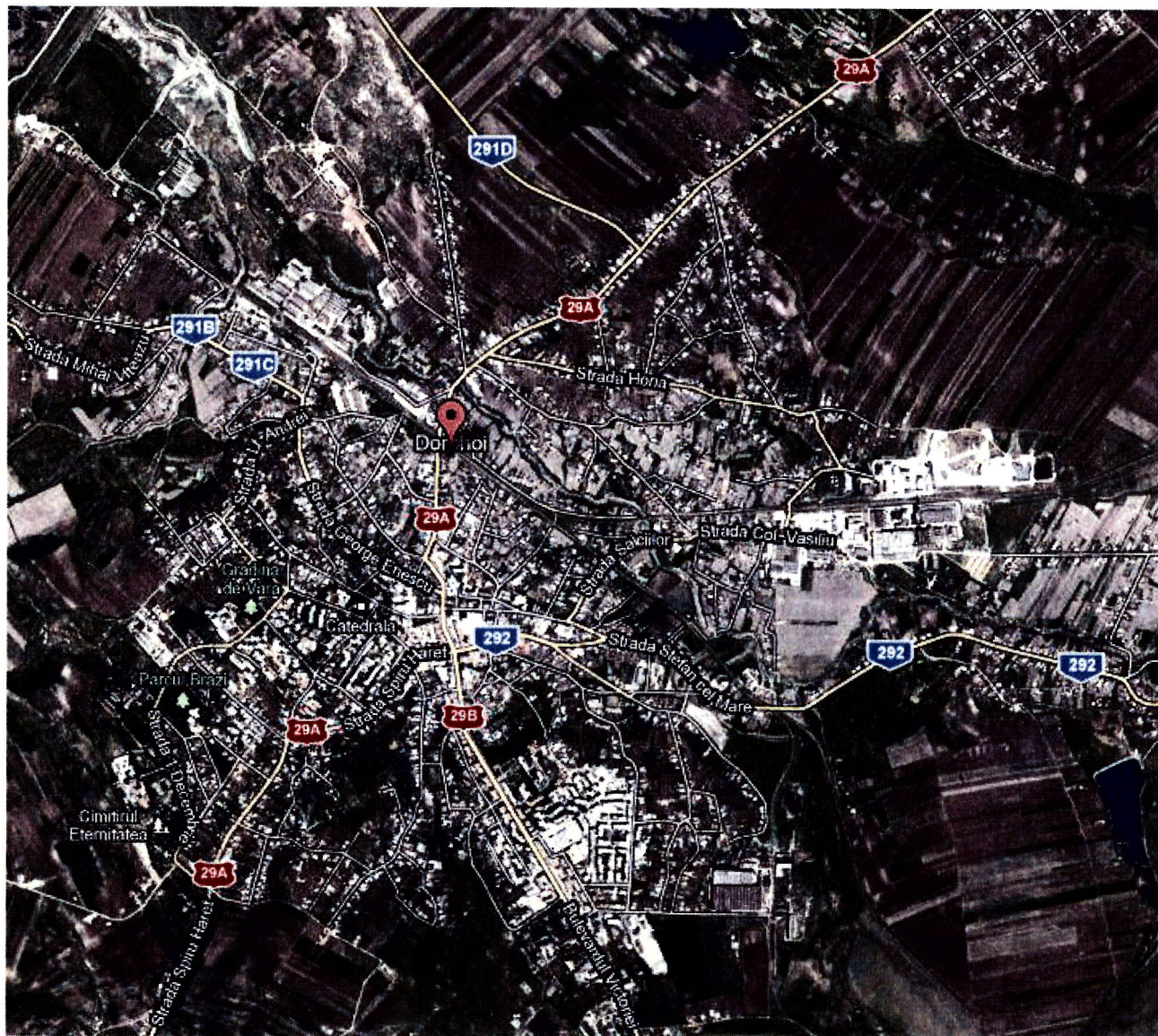
MEDIUL RURAL			
(EXCEPȚIE localitățile : CURTEȘTI, RĂCHIȚI, IPOTEȘTI, CĂTĂMĂRĂȘTI, BĂLUȘENI, ROMA, CRISTEȘTI, TRUȘEȘTI, FLĂMÂNZI, ȘTEFĂNEȘTI, BUCECEA)			
APARTAMENTE			
CONFORT	ETAJ		
	PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP			
suprafața utilă ≤ 50 mp	565	678	452
suprafața utilă > 50 mp	452	565	339
garaje	1.806	lei/buc	

NOTĂ :



Valoarea proprietății se obține prin însumarea valorilor locuinței, a anexelor și a terenului (suprafața x lei/mp). 1 ha = 10.000 mp

DOROHOI



DOROHOI – ANEXE STRĂZI

Nr.crt.	DENUMIRE STRADĂ	ZONA	OBSERVAȚII
1	Iulia Onita	C	
2	Albina	D	
3	A.I.Cuza	A	numere pare : 2 - 28
		A	numere impare : 1 - 41
		B	numere pare : 30 - final
		B	numere impare : 43 - final
4	Alexandru Sahia	B	
5	Alexandru cel Bun	C	
6	Alexandru Vlahuta	D	
7	Amicitiei	C	
8	Aprodul Arbore	D	
9	Aprodul Purice	D	
10	Ardeal	D	
11	Sfântul Ioan Romanul	C	
		D	Stația de betoane - Mira com
12	Aurel Vlaicu	D	
13	Aurora	C	
14	Avantului	C	
15	Banat	D	
16	Biruintei	D	
17	Brazi	C	
18	Pictor Ioan Murariu (fost Bucovina)	D	
19	Iancu Ilasievici	B	
20	Cpt. Radulescu	D	
21	Stelian Gheorghiu (Caramidariei)	D	
22	Calcântraur	D	
23	Carpati	D	
24	Casin	C	numere pare : 2 - 14
		C	numere impare : 1 - 5
		D	numere pare : 16 - final
		D	numere impare : 7 - final
25	Cercetas Stiubianu	B	bloc
		C	case
26	Ciocârliei	C	
27	Colonel Vasiliu	D	
28	C.D.Gherea	A	numere pare : 2 - 110
		A	numere impare : 1 - 105

Nr.crt.	DENUMIRE STRADĂ	ZONA	OBSERVAȚII
		B	numere pare : 110A - final
		B	numere impare : 107 - final
29	Slt.Sorin Dumitras	B	
30	Crisan	D	
31	Ciresilor	D	
32	Crisana	D	
33	Cronicar Neculce	D	
34	1 Decembrie	B	numere pare : 2 - 24 (bis și litere)
		B	numere impare : 1 - 29
		C	numere pare : 26 - final
		C	numere impare : 31 - final
35	Herta	D	
36	Dimitrie Cantemir	C	
37	Dragos Voda	D	
38	Dumbrava Rosie	B	
39	Duzilor	B	
40	Egalitatii	C	
41	Eugen Nicolau	D	
42	Florilor	C	
43	Fraternitatii	D	
44	Fundatura Tulescu	D	
45	Fundatura Viei	D	
46	Gheorghe Doja	A	
47	Garii	C	
48	Eternitatii	C	
49	Grigore Ghica	A	numere pare : 2 - 56
		A	numere impare : 1 - 51
		B	numere pare : 58 - final
		B	numere impare : 53 - final
50	Hatman Sendrea	C	
51	Horia	C	
52	Cuparencu	C	
53	Ion Creanga	D	
54	IoanVoda cel Cumplit	D	
55	Stroie Buican	D	
56	Stefan Airinei	A	
57	Jijiei	D	
58	Libertatii	C	
59	Liliacului	C	
60	Linistii	D	
61	Drochia	C	bloc
		D	case
62	Locomotivei	C	

Nr.crt.	DENUMIRE STRADĂ	ZONA	OBSERVAȚII
63	Octavian Cotescu	C	
64	Luceafarul	C	
65	Luminii	D	
66	Mihail Sadoveanu	D	
67	Lt. Andrei	C	
68	Alexandru Cucuta	D	
69	Lt. Olinescu	A	
70	Lt.Papazopol	D	
71	Lt. Popescu	B	
72	Marasesti	C	
73	Marasti	C	
74	01.mai	D	
75	Maramures	D	
76	Marte	D	
77	Dumitru Furtuna	A	
78	Matei Basarab	C	
79	Mercur	D	
80	Micsunele	D	
81	Mihai Eminescu	D	
82	Mihail Kogalniceanu	C	
83	Mihai Viteazu	C	
84	Mioritei	D	
85	Minerva	D	
86	Miron Costin	D	
87	Mîndru Constantin	D	
88	Muncii	C	
89	Munteniei	D	
90	Muzelor	D	
91	Nicolae Balcescu	D	
92	Nucilor	D	
93	Nicolaie Titulescu	C	
94	Oborul Nou	D	
95	Oborul Vechi	D	
96	Oituz	C	
97	Olteniei	C	
98	Col.Nicolae Pipirescu	C	
100	Pescarusului	D	
101	Petru Rares	A	
102	Plopilor	C	
103	Podul Inalt	C	
104	Porumbelului	D	
105	Postei	A	
106	Prunului	D	

Nr.crt.	DENUMIRE STRADĂ	ZONA	OBSERVAȚII
107	Prutului	D	
108	Razboieni	C	
109	Reformei	C	
110	George Enescu	B	numere pare : 2 - 114
		B	numere impare : 1 - 87
		C	numere pare : 116 - final
		C	numere impare : 89 - final
111	Sasa Pana	A	bloc
		B	case
112	Romana	C	
113	Dimitrie Lemnea	C	
114	Salcîmilor	D	
115	Salciilor	B	numere pare : 2 - 26
		B	numere impare : 1 - 13
		C	numere pare : 28 - final
		C	numere impare : 15 - final
116	Soarelui	C	
117	Solidaritatii		
118	Spiru Haret	A	numere pare : 2 - 100
		A	numere impare : 1 - 95
		B	numere pare : 100 - 114
		B	numere impare : 97 - 153
		C	numere pare : 116 - final
		C	numere impare : 155 - final
119	Dr. Danilov	D	
120	Sporul	D	
121	Cercetas Hapaianu	D	
122	Strachinescu	D	
123	Apostol Ioan	D	
124	Dima Grigore	D	
125	Slт.Gh.Petrovici	C	
126	Slт.Alexandru Gheorghiu	D	
127	Slт.Alexandru Dudau	D	
128	Slт.Constantin Mihailescu	D	
129	Slт.Teodorescu Alexandru	D	
130	Stefan cel Mare	A	numere pare : 2 - 68
		A	numere impare : 1 - 77
		B	numere pare : 70 - 84
		B	numere impare : 79 - 89
		C	numere pare : 86 - final
		C	numere impare : 91 - final
131	Sulfinei	D	
132	Toporasului	D	

Nr.crt.	DENUMIRE STRADĂ	ZONA	OBSERVAȚII
133	Traian	C	
134	Dimitrie Pompeiu	A	
135	Transilvaniei	D	
136	Tudor Vladimirescu	D	
137	Terinca	D	
138	Vasile Alecsandri	B	
139	Vasile Lupu	C	
140	Vasile Telega	D	
141	Vamii	A	
142	Vazduhului	D	
143	Venus	D	
144	Vlad Tepes	D	
145	Viilor	D	
146	Vîntului	D	
147	Vulturului	C	
148	Zadurovici	A	
149	Zimbrului	D	
150	Zmeului	D	
151	Aleea Amurgului	A	
152	Aleea Berzei	A	
153	Aleea Cristalului	A	
154	Aleea Prieteniei	A	
155	Aleea Pinului	A	
156	Aleea Caisului	B	
157	Aleea Dumbrava	B	
158	Aleea Criva	B	
159	Aleea Ghiocelului	B	
160	Aleea Iasomieii	B	
161	Aleea Marului	B	
162	Aleea Narciselor	B	
163	Aleea Orizont	B	
164	Aleea Pacii	B	
165	Aleea Primaverii	B	
166	Aleea Visinului	B	
167	Aleea Victoria	B	bloc
		C	case
168	Aleea Bujorului	B	
169	Aleea Castanilor	C	
170	Aleea Scurta	D	
171	Alee Socului	D	
172	Aleea Teilor	D	
173	Aleea Puntii	D	
174	Aleea Perlei	D	

Nr.crt.	DENUMIRE STRADĂ	ZONA	OBSERVAȚII
175	Aleea Stejarului	D	
176	B-dul Victoriei	A	numere impare : de la 1 - 37, și 39, 41, 43
		A	numere pare : 2 - 108 și 120 -
		B	numere impare : 39 - 119
		B	numerele pare: 110 - 118
		C	numere impare : 121 - final
		C	numerele pare: 122 - final118
177	Calea Plevnei	B	numere pare : 14 - final
		B	numere impare : 15 - final
		C	numere pare : 2 - 12B
		C	numere impare : 1 - 13B
178	Loc.Loturi Enescu	D	
179	Loc.Dealu Mare	D	
180	Loc.Progresul	D	



DOROHOI

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUIE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
A	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.582	1.672	1.356
	suprafața utilă > 50 mp	1.446	1.582	1.220
B	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.446	1.582	1.220
	suprafața utilă > 50 mp	1.356	1.446	1.130
C	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.356	1.446	1.130
	suprafața utilă > 50 mp	1.265	1.356	1.039
D	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.356	1.446	1.130
	suprafața utilă > 50 mp	1.265	1.356	1.039

NOTĂ

- ▶ pentru locuințele tip camere de cămin, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată cu 25 %
- ▶ Pentru calculul valorii balcoanelor, se va utiliza prețul unitar al apartamentului, diminuat cu 65% ($V_b = S_b \times 0,35 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru valoarea boxelor, situate la subsolul blocurilor, se va utiliza prețul unitar al apartamentelor, diminuat cu 80% ($V_{boxă} = S_{boxă} \times 0,20 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru terase de bloc necompartimentate, prețul minim unitar este 50 euro/mp terasă (226 lei/mp terasă, la un curs de 4,5194 lei/euro, din 20.12.2016)



DOROHOI

APARTAMENTE							
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2000							
ZONA	CONFORT	ETAJ					
		PARTER/ULTIMUL		INTERMEDIAR		MANSARDĂ	
		finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP							
A	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.260	1.898	2.486	2.124	2.034	1.672
	suprafața utilă > 50 mp	2.034	1.672	2.260	1.898	1.808	1.446
B	suprafața utilă ≤ 50 mp	2.034	1.672	2.260	1.898	1.808	1.446
	suprafața utilă > 50 mp	1.808	1.446	2.034	1.672	1.582	1.220
C	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.808	1.446	2.034	1.672	1.582	1.220
	suprafața utilă > 50 mp	1.582	1.220	1.808	1.446	1.356	1.130
D	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.808	1.446	2.034	1.672	1.582	1.220
	suprafața utilă > 50 mp	1.582	1.220	1.808	1.446	1.356	1.130

NOTĂ

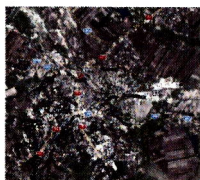
- ▶ pentru locuințele tip camere de cămin, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată cu 25 %
- ▶ Pentru calculul valorii balcoanelor, se va utiliza prețul unitar al apartamentului, diminuat cu 65% ($V_b = S_b \times 0,35 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru valoarea boxelor, situate la subsolul blocurilor, se va utiliza prețul unitar al apartamentelor, diminuat cu 80% ($V_{boxă} = S_{boxă} \times 0,20 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru terase de bloc necompartimentate, prețul minim unitar este 50 euro/mp terasă (226 lei/mp terasă, la un curs de 4,5194 lei/euro, din 20.12.2016)



DOROHOI

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGRO INDUSTRIALE	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE	AGRO INDUSTRIALE
A	2.034	1.582	904	678	1.808	1.356	791	565
B	1.808	1.356	791	565	1.582	1.130	678	452
C	1.582	1.130	678	452	1.356	904	565	339
D	1.356	904	565	339	1.130	678	452	226

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2000								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGRO INDUSTRIALE	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE	AGRO INDUSTRIALE
A	2.712	2.260	1.356	1.130	2.486	2.034	1.243	1.017
B	2.486	2.034	1.243	1.017	2.260	1.808	1.130	904
C	2.260	1.808	1.130	904	2.034	1.582	1.017	791
D	2.034	1.582	1.017	791	2.034	1.356	904	678



DOROHOI

LOCUIŢE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE				
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată</i>				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	226	181	113	68
1970 - 1990	316	293	226	113
1991 - 2000	452	407	339	136
2001 - 2010	723	542	452	181
2011 - prezent	949	633	542	271

ANEXE				
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată</i>				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	68	54	45	23
1970 - 1990	90	68	68	36
1991 - 2000	113	90	90	45
2001 - 2010	271	113	113	68
2011 - prezent	316	158	135	90

ZONA	GARAJE	PARCARE ACOPERITĂ
	<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / buc. garaj (parcare)</i>	
A	9.039	3.616
B	7.683	2.712
C	6.779	2.260
D	5.423	1.356

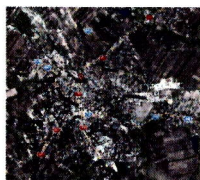


DOROHOI

TEREN INTRAVILAN - CURȚI CONSTRUCȚII			
<i>LEI/MP</i>			
ZONA	SUPRAFAȚA		
	$S \leq 300$ mp	$300 \text{ mp} < S \leq 700$ mp	$S > 700$ mp
A	113	90	68
B	90	68	54
C	68	45	36
D	45	36	27

TEREN INTRAVILAN - ALTE CATEGORII				
<i>LEI/MP</i>				
CATEGORIA	ZONA			
	A	B-C	D1	D2
Teren arabil / grădină	27,10	22,60	18,10	13,50
Teren livadă / teren vie	11,30	9,00	6,80	4,50
Teren pășune / fâneață	6,80	4,50	3,60	2,30
Teren neproductiv	3,20	2,30	1,40	0,90
Teren pădure / lizieră	9,00	6,80	4,50	1,80
Bălți / iazuri	4,50	3,40	2,30	1,40

TEREN EXTRAVILAN - ORICE ZONĂ	
<i>LEI/MP</i>	
CATEGORIA - DESTINAȚIE	VALOARE
Teren curți construcții	4,50
Teren arabil / livadă / vie	2,70
Teren pășune / fâneață	1,40
Teren neproductiv	0,50
Teren pădure / lizieră	1,10
Bălți / iazuri	0,90

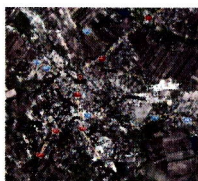


DOROHOI

MEDIUL RURAL				
LOCUINȚE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE				
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată</i>				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	90	68	45	36
1970 -1990	136	113	68	54
1991 - 2000	181	136	113	81
2001 - 2010	407	226	181	113
2011 - prezent	542	271	226	136

ANEXE				
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată</i>				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	45	27	23	14
1970 -1990	54	45	36	18
1991 - 2000	81	54	45	23
2001 - 2010	226	68	54	27
2011 - prezent	249	90	68	36

SPAȚII CU DESTINAȚII diferite - lei/mp Acd		
destinație	construite înainte de anul 2000 inclusiv	construite după anul 2000
SPAȚIU COMERCIAL	678	904
SPAȚIU DE BIROURI	452	678
CLĂDIRI INDUSTRIALE SI DEPOZITE	226	339
CLĂDIRI AGRO INDUSTRIALE	113	226



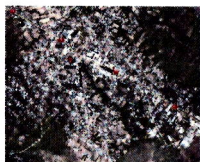
DOROHOI

TEREN INTRAVILAN		TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORII	PRET	CATEGORII	PRET
	lei/mp		lei/mp
curți construcții	6,80	arabil	0,70
arabil / grădină	3,40	livadă / vie	0,90
livadă / vie	1,60	pășune / fâneață	0,50
pășune / fâneață	0,90	neproductiv	0,40
neproductiv	0,70	pădure / lizieră	0,90
pădure / lizieră	1,40	bălți / iazuri	0,50
bălți / iazuri	0,90		

MEDIUL RURAL			
APARTAMENTE			
CONFORT	ETAJ		
	PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP</i>			
suprafața utilă ≤ 50 mp	565	678	452
suprafața utilă > 50 mp	452	565	339
Garaje : 2.712 lei/buc			

DARABANI





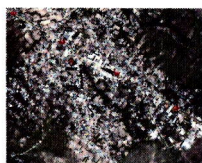
DARABANI

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	497	542	452
	suprafața utilă > 50 mp	452	497	362

APARTAMENTE							
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2000							
ZONA	CONFORT	ETAJ					
		PARTER/ULTIMUL		INTERMEDIAR		MANSARDĂ	
		finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP							
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.265	904	1.356	994	1.130	768
	suprafața utilă > 50 mp	1.175	813	1.265	904	1.039	678

NOTĂ

- ▶ pentru locuințele tip camere de cămin, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată cu 25 %
- ▶ Pentru calculul valorii balcoanelor, se va utiliza prețul unitar al apartamentului, diminuat cu 65% ($V_b = S_b \times 0,35 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru valoarea boxelor, situate la subsolul blocurilor, se va utiliza prețul unitar al apartamentelor, diminuat cu 80% ($V_{boxă} = S_{boxă} \times 0,20 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru terase de bloc necompartimentate, prețul minim unitar este 50 euro/mp terasă (226 lei/mp terasă, la un curs de 4,5194 lei/euro, din 20.12.2016)



DARABANI

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGRO INDUSTRIALE	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGRO INDUSTRIALE
ORICE ZONĂ	1.130	904	452	339	904	678	339	226

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2000								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN lei / MP suprafață construit desfășurată							
	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGRO INDUSTRIALE	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGRO INDUSTRIALE
ORICE ZONĂ	1.808	1.582	904	791	1.582	1.356	791	678



DARABANI

LOCUIŢE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE				
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată</i>				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	226	181	113	68
1970 -1990	316	271	226	90
1991 - 2000	452	407	271	113
2001 - 2010	677	451	361	135
2011 - prezent	904	588	452	226

ANEXE				
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată</i>				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	68	54	45	23
1970 -1990	90	68	68	36
1991 - 2000	113	90	90	45
2001 - 2010	271	113	113	68
2011 - prezent	316	158	136	90

ZONA	GARAJE	PARCARE ACOPERITĂ
	<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / buc. garaj (parcare)</i>	
ORICE ZONĂ	3.616	1.808

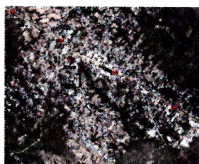


DARABANI

TEREN INTRAVILAN - CURȚI CONSTRUCȚII			
			LEI/MP
ZONA	SUPRAFAȚA		
	$S \leq 300 \text{ mp}$	$300 \text{ mp} < S \leq 700 \text{ mp}$	$S > 700 \text{ mp}$
A	45	36	23

TEREN INTRAVILAN - ALTE CATEGORII	
LEI/MP	
CATEGORIA	ORICE ZONA
Teren arabil / grădină	9,00
Teren livadă / teren vie	5,00
Teren pășune / fâneță	2,00
Teren neproductiv	1,00
Teren pădure / lizieră	2,00
Bălți / iazuri	1,00

TEREN EXTRAVILAN	
LEI/MP	
CATEGORIA - DESTINAȚIE	VALOARE
Teren curți construcții	4,50
Teren arabil / livadă / vie	2,30
Teren pășune / fâneță	0,90
Teren neproductiv	0,40
Teren pădure / lizieră	1,10
Bălți / iazuri	0,90

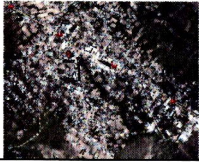


DARABANI

MEDIUL RURAL				
LOCUIŢE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE				
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	68	54	45	32
1970 -1990	90	68	68	54
1991 - 2000	136	90	90	77
2001 - 2010	316	136	113	68
2011 - prezent	497	181	136	136

ANEXE				
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	45	27	23	23
1970 -1990	54	45	36	36
1991 - 2000	81	54	45	45
2001 - 2010	226	68	54	54
2011 - prezent	249	90	68	68

SPAȚII CU DESTINAȚII diferite - lei/mp Acd		
destinație	construite înainte de anul 2000 inclusiv	construite după anul 2000
SPAȚIU COMERCIAL	452	678
SPAȚIU DE BIROURI	339	452
CLĂDIRI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	226	339
CLĂDIRI AGRO INDUSTRIALE	113	226



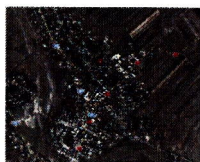
DARABANI

TEREN INTRAVILAN		TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORII	VALOARE	CATEGORII	VALOARE
	lei/mp		lei/mp
curți construcții	4,50	arabil	0,70
arabil / grădină	2,30	livadă / vie	0,90
livadă / vie	1,10	pășune / fâneață	0,50
pășune / fâneață	0,90	neproductiv	0,40
neproductiv	0,70	pădure / lizieră	0,90
pădure / lizieră	1,40	bălți / iazuri	0,40
bălți / iazuri	0,70		

MEDIUL RURAL			
APARTAMENTE			
CONFORT	ETAJ		
	PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI/ MP			
suprafața utilă ≤ 50 mp	407	452	362
suprafața utilă > 50 mp	362	407	316
garaj	1.808	lei / buc	

SĂVENI





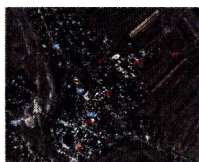
SĂVENI

APARTAMENTE				
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV				
ZONA	CONFORT	ETAJ		
		PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP				
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	452	497	407
	suprafața utilă > 50 mp	407	452	362

APARTAMENTE							
ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2000							
ZONA	CONFORT	ETAJ					
		PARTER/ULTIMUL		INTERMEDIAR		MANSARDĂ	
		finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat	finisaje medii	semifinisat
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP							
ORICE ZONĂ	suprafața utilă ≤ 50 mp	1.175	813	1.265	904	1.039	678
	suprafața utilă > 50 mp	1.085	723	1.175	813	994	633

NOTĂ

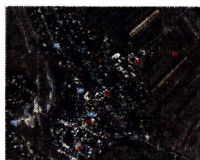
- ▶ pentru locuințele tip camere de cămin, valoarea rezultată din tabelul de mai sus va fi diminuată cu 25 %
- ▶ Pentru calculul valorii balcoanelor, se va utiliza prețul unitar al apartamentului, diminuat cu 65% ($V_b = S_b \times 0,35 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru valoarea boxelor, situate la subsolul blocurilor, se va utiliza prețul unitar al apartamentelor, diminuat cu 80% ($V_{boxă} = S_{boxă} \times 0,20 \times P_u$ apartament)
- ▶ pentru terase de bloc necompartimentate, prețul minim unitar este 50 euro/mp terasă (226 lei/mp terasă, la un curs de 4,5194 lei/euro, din 20.12.2016)



SĂVENI

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE ÎNAINTE DE ANUL 2000 INCLUSIV								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGRO INDUSTRIALE	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGRO INDUSTRIALE
ORICE ZONĂ	1.130	904	452	339	904	678	339	226

SPAȚII CU DESTINAȚII DIFERITE								
CONSTRUITE DUPĂ ANUL 2000								
ZONA	Scd ≤ 50 mp				Scd > 50 mp			
	SPAȚII :							
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată							
	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGRO INDUSTRIALE	COMERCIALE	BIROURI	INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	AGRO INDUSTRIALE
ORICE ZONĂ	1.808	1.582	904	791	1.582	1.356	791	678

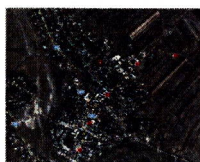


SĂVENI

LOCUIŢE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE				
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	226	181	113	45
1970 -1990	316	271	226	68
1991 - 2000	362	316	271	90
2001 - 2010	588	407	362	136
2011 - prezent	813	497	407	181

ANEXE				
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	68	54	45	23
1970 -1990	90	68	68	36
1991 - 2000	113	90	90	45
2001 - 2010	271	113	113	68
2011 - prezent	316	158	136	90

ZONA	GARAJE	PARCARE SUBTERANĂ
	VALORI ESTIMATE ÎN LEI / buc. garaj (parcare)	
ORICE ZONĂ	3.616	1.808

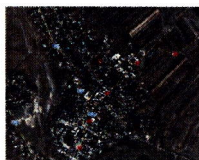


SĂVENI

TEREN INTRAVILAN - CURȚI CONSTRUCȚII			
			LEI/MP
ZONA	SUPRAFAȚA		
	$S \leq 300$ mp	300 mp $< S \leq 700$ mp	$S > 700$ mp
ORICE ZONĂ	45	36	27

TEREN INTRAVILAN - ALTE CATEGORII	
LEI/MP	
CATEGORIA	ORICE ZONA
Teren arabil / grădină	9,00
Teren livadă / teren vie	4,50
Teren pășune / fâneață	2,30
Teren neproductiv	0,90
Teren pădure / lizieră	1,80
Bălți / iazuri	1,40

TEREN EXTRAVILAN	
LEI/MP	
CATEGORIA - DESTINAȚIE	VALOARE
Teren curți construcții	3,62
Teren arabil / livadă / vie	1,36
Teren pășune / fâneață	0,90
Teren neproductiv	0,36
Teren pădure / lizieră	1,13
Bălți / iazuri	0,90

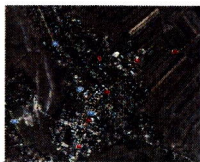


SĂVENI

MEDIUL RURAL				
LOCUIŢE - CASE INDIVIDUALE / CASE CUPLATE				
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	68	54	45	23
1970 -1990	90	68	68	45
1991 - 2000	136	90	90	68
2001 - 2010	316	136	113	90
2011 - prezent	497	181	136	113

ANEXE				
VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP suprafață construit desfășurată				
PERIOADA	MATERIAL :			
	cărămidă / bca	bolțari	lemn / bârne	chirpici / paiantă
până în 1970	45	27	23	14
1970 -1990	54	45	36	18
1991 - 2000	81	54	45	23
2001 - 2010	226	68	54	27
2011 - prezent	249	90	68	36

SPAȚII CU DESTINAȚII diferite - lei/mp Acđ		
destinație	construite înainte de anul 2000 inclusiv	construite după anul 2000
SPAȚIU COMERCIAL	452	678
SPAȚIU DE BIROURI	339	452
CLĂDIRI INDUSTRIALE ȘI DEPOZITE	226	339
CLĂDIRI AGRO INDUSTRIALE	113	226



SĂVENI

TEREN INTRAVILAN		TEREN EXTRAVILAN	
CATEGORII	VALOARE	CATEGORII	VALOARE
	lei/mp		lei/mp
curți construcții	4,50	arabil	0,70
arabil / grădină	2,30	livadă / vie	0,90
livadă / vie	1,10	pășune / fâneață	0,50
pășune / fâneață	0,90	neproductiv	0,40
neproductiv	0,70	pădure / lizieră	0,90
pădure / lizieră	1,40	bălți / iazuri	0,40
bălți / iazuri	0,70		

MEDIUL RURAL			
APARTAMENTE			
CONFORT	ETAJ		
	PARTER/ULTIMUL	INTERMEDIAR	MANSARDĂ
<i>VALORI ESTIMATE ÎN LEI / MP</i>			
suprafața utilă ≤ 50 mp	407	452	362
suprafața utilă > 50 mp	362	407	316
garaje	1.808 lei / buc		