MUNICIPIUL TECUCI
PRIMĂRIE
Nr 61157
Ziua 21 Luna 08 Anul 2026

RAPORT DE EVALUARE

Proprietățile imobiliare formate din 2 imobile (2 terenuri), situate pe 1 Decembrie 1918 și strada Dragoș Vodă în vederea exproprierii, pentru lucrarea de utilitate publică *"Amenajare drum acces auto, pietonal și parcare între strada 1 Decembrie 1918 și strada Dragoș Vodă, Municipiul Tecuci, județul Galați"*

CLIENT
Primăria Municipiului Tecuci, Județul Galați
ÎNTOCMIT
Ing. Vasile IRIMIA

21 August 2026

Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

Ex. 1.

CUPRINS

Scrisoare de transmitere 3

Declarație de conformitate 4

Rezumatul concluziilor importante 5

CAPITOLUL 1 6

Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare 6

Tipul de evaluare 6

Identificarea evaluatorului 6

Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați 6

Identificarea proprietății de evaluat 6

Identificarea drepturilor de proprietate 7

Data efectivă a opiniei asupra evaluării 7

Tipul de valoare și definiția acestuia 7

Ipoteze semnificative 7

Ipoteze speciale 8

Condiții limitative 8

Sursele de informații utilizate 8

CAPITOLUL 2 10

Prezentarea datelor 10

Situația juridică a proprietății imobiliare 10

Descrierea proprietății imobiliare 10

Date despre localizare și vecinătăți 13

Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii 13

CAPITOLUL 3 15

Analiza datelor și concluziile 15

Cea mai bună utilizare (CMBU) 15

Metodologia de estimare a valorilor de referință a imobilelor pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor 16

Estimarea valorilor de referință ale terenurilor 16

Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor 20

ANEXE 22

Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IRIMIA VASILE

Scrisoare de transmitere

Către: Primăria Municipiului Tecuci

Vă transmitem anexat raportul de evaluare în formă scrisă aferent proiectului de investiții ***"Amenajare drum acces auto, pietonal și parcare între strada 1 Decembrie 1918 și strada Dragoș Vodă, Municipiul Tecuci, județul Galați"***

Lucrarea reprezintă estimarea valorilor de referință a 2 imobile (2 terenuri), situate pe Strada 1 Decembrie 1918 nr. 28, număr cadastral (FN) și Dragoș Vodă, Număr cadastral 100202, pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor, în baza Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.

Inspecția în teren, actualizarea și documentarea informării cu date de piață, precum și întocmirea raportului de evaluare au fost desfășurate în data de 21.08.2026.

Datele de referință pentru toate calculele, analizele și estimările efectuate sunt valabile pentru data de 21.08.2026 și un curs de referință BNR de 1€ = 5,2581 lei.

Valorile de referință estimate sunt prezentate în Anexa 2.

Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

Declarație de conformitate

Ing. Vasile IRIMIA, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EPI, număr de legitimație 13440, certific următoarele:

- Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specificate menționate pe parcurs. Ele sunt analizele, opiniile și concluziile personale nefiind părtinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu am nici un interes personal prezent sau de perspectivă în legătură cu proprietatea imobiliară care este obiectul acestui raport și nici un interes sau influență în legătură cu părțile implicate în raport.
- Onorariul primit pentru întocmirea acestui raport de evaluare nu are nici o legătură cu valoarea sau intervalul de valori estimat și cu nici un eveniment ulterior.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost dezvoltate și obținute în conformitate cu *Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, ediția 2025, standardele Comitetului* Internațional de Standarde de Evaluare (IVSC) și cu respectarea Codului Deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea imobiliară a fost inspectată de mine în prezența d-nului Gradea Lucian în data de 16.08.2026. În elaborarea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă de la nici o altă persoană.
- Evaluatorul îndeplinește cerințele profesionale și morale pentru întocmirea prezentului raport de evaluare.

Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

Rezumatul concluziilor importante

Denumire proprietate: 2 *imobile* (2 *terenuri)*

Suprafața proprietății: *Conform Anexa 1.*

Adresă proprietate: *Strada 1 Decembrie 1918 nr. 28, Nr. Cadastral (FN) și Strada Dragoș Vodă, Nr. Cadastral 100202, Municipiul Tecuci, județul Galați, cod poștal 805300.*

Proprietarul: *Persoanele fizice și juridice prezentate în Anexa 1*

Situația juridică a proprietății: *Conform Anexa 1*

Beneficiarul raportului de evaluare: *Primăria Municipiului Tecuci, Județul Galați*

Sarcini cu care este grevată proprietatea: *Proprietățile sunt libere de sarcini*

Tipul evaluării: *Estimarea valorilor de referință a 2 imobile (terenuri) pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor, în baza Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.*

Dreptul evaluat: *Dreptul deplin de proprietate.*

Data evaluării: 21.*08.2026*

Curs de schimb BNR: *1€ = 5,2581 lei.*

Metoda de evaluare: *Conform prevederilor alineatului (1), art. 8 din HG nr.53/2011 "Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77/1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare".*

Valori estimate rezultate: *În lei*

Ținând cont de metodele de evaluare aplicate, de relevanța lor și de ipotezele prezentate privind valoarea și având în vedere contextul actual al pieței imobiliare, în opinia evaluatorului indicația asupra valorilor de referință a imobilelor în vederea despăgubirii, la data de 21.08.2026 este prezentată în Anexa 2.

Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

CAPITOLUL 1
Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

1.1 Tipul de evaluare

Conform solicitării clientului şi în concordanță cu cele stabilite prin Contractul nr 53893/22.07.2026, se vor estima drepturile de proprietate asupra proprietăților imobiliare formate din 2 imobile - 2 terenuri (vezi Anexa 1) prin aplicarea grilei notariale valabile la data întocmirii raportului de evaluare, pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor, conform *Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare.*

De asemenea clientul a solicitat ca raportarea estimării valorii solicitate să fie sub forma unui raport explicativ.

1.2 Identificarea evaluatorului

Raportul de evaluare este întocmit de Vasile IRIMIA, evaluator cu specializarea EPI, legitimație ANEVAR nr. 13440, valabilă pentru anul 2026. Evaluatorul nu are nici un interes sau o legătură personală sau materială cu subiectul evaluării sau celelalte părți implicate în evaluare şi nu există nici un alt factor care ar putea restrânge abilitatea evaluatorului de a efectua o evaluare obiectivă şi nepărtinitoare.

1.3 Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Prezentul raport de evaluare se adresează către Primăria Municipiului Tecuci cu sediul în Municipiul Tecuci, strada 1 Decembrie 1918 nr. 66, cod poştal 805300, legal reprezentata de domnul Primar Lucian COSTIN, în calitate de client şi beneficiar, iar evaluarea este necesară pentru estimarea valorilor de referință a 2 imobile - (2 terenuri) prin aplicarea Grilei Notariale valabile la data întocmirii raportului de evaluare, pentru stabilirea *cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor, conf. Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare. .*

1.4 Identificarea proprietății de evaluat

Imobilele ce fac obiectul evaluării sunt formate dintr-un număr de 2 terenuri conform Anexei 1. Inspecția a fost efectuată de către evaluator în prezența reprezentantului clientului, d-nului Gradea Lucian în data de 16.08.2026.

Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

1.5 Identificarea drepturilor de proprietate

Se evaluează dreptul de proprietate deplin asupra proprietăților imobiliare. Evaluatorului nu i s-a adus la cunoștință existența unui titlu definitiv și executoriu care să știrbească integritatea dreptului de proprietate.

1.6 Data efectivă a opiniei asupra evaluării

La baza evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 21.08.2026, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de evaluator. Cursul valutar de referință BNR la data evaluării este 1 € = 5,2581 lei.

1.7 Tipul de valoare și definiția acestuia

Evaluarea realizată conform prezentului raport reprezintă un *tip al valorii definit printr-o reglementare* și anume conform prevederilor *Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010* privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare. Un astfel de tip al valorii trebuie să fie interpretat și aplicat conform prevederilor din documentul sursă și nu conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025. Aceasta nu reprezintă o deviere de la standarde deoarece, conform **SEV 100 Cadrul general, paragraful 60.2** *"Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV"*. Conform prevederilor alineatului (1), art. 8 din HG nr.53/2011 *"Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77/1 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare"*.

1.8 Ipoteze semnificative

- Evaluatorul nu a avut la dispoziție date sau documente din care să rezulte existența unor sarcini asupra activelor evaluate, evaluarea fiind efectuată în ipoteza existenței *dreptului deplin de proprietate asupra terenului și a construcției aferente.*
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Evaluatorul consideră că presupunerile folosite la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la dat evaluării.
- Evaluatorul a folosit, în estimarea valorii, numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție privind oferte și tranzacții cu proprietăți comparabile, existând posibilitatea existenței și altor informații (tranzacții) de care evaluatorul nu a avut cunoștință.
- Informațiile furnizate se consideră a fi autentice, dar nu se acordă nici o garanție asupra preciziei lor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare din surse pe care le consideră credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte; evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea privind acuratețea informațiilor furnizate de terți.

Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

- Nu s-au realizat investigații privind eventuala contaminare a terenului sau amplasamentelor învecinate, iar valorile estimate nu țin seama de influența factorilor de mediu.
- Evaluatorul nu a realizat o expertiză de detaliu asupra construcțiilor ci a efectuat numai o inspecție vizuală și nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind bunurile evaluate care ar putea avea influențe asupra valorii estimate a acestora.

1.9 Ipoteze speciale

- *Nu avem ipoteze speciale*

1.10 Condiții limitative

- Prezentul raport (sau părți ale sale) nu poate fi publicat sau mediatizat fără acordul evaluatorului.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată în afara cazului în care nu s-a convenit astfel.
- Valoarea estimată în raport se aplică numai asupra proprietății imobiliare în întregul ei și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului bancare o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

1.11 Sursele de informații utilizate

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din *SEV 100 – Cadru general și SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării.*
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile *SEV 102 – Implementare,* prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor *SEV 103 – Raportare.*
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.*

- Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare

- STUDIU DE PIAȚĂ privind valorile minime consemnate ale proprietăților imobiliare din Județul Galați, întocmit la cererea Camerei Notarilor Publici Galați, Decembrie 2025valabil la data evaluării..

- Cursul de schimb valutar BNR din 21.08.2026

Identificarea documentară a proprietăților imobiliare pentru care s-au stabilit despăgubiri în prezentul raport de evaluare a fost realizată exclusiv in baza informațiilor furnizate evaluatorului de către client, și anume:

- liste cuprinzând imobilele-teren propuse pentru expropriere;
- extrase de Carte Funciara pentru informare generate prin sistemul informatic integrat al ANCPI - OCPI Județul Galați.
- Adresa nr. 53895/22.07.2026

Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

CAPITOLUL 2
Prezentarea datelor

2.1 *Situația juridică a proprietății imobiliare*

Proprietățile imobiliare de evaluat sunt formate din 2 terenuri ce se găsesc pe Strada 1 Decembrie 1918 și strada Dragoș Vodă, Municipiul Tecuci, Județul Galați. În Anexa 1 avem trecuți atât deținătorii drepturilor de proprietate asupra imobilelor cât și datele privind intabularea acestora. Proprietari sunt atât persoane fizice cât și persoane juridice.

2.2 Descrierea proprietății imobiliare

Terenurile ce urmează a fi evaluate sunt situate în Tecuci strada 1Decembrie 1918 nr. 28, Cartea Funciară (FN) și strada Dragoș Vodă, Număr Cadastral 100202, pentru amenajare drum acces auto, pietonal și parcare. Străzile 1 Decembrie și Dragoș Vodă sunt situate în zona I a Municipiului Tecuci (conf. nomenclator stradal Municipiul Tecuci). Pe stradă există rețea de curent electric (branșamente individuale), rețea de gaze naturale (branșamente individuale), rețea de apă potabilă și canalizare menajeră (branșamente individuale). Suprafețele terenurilor ce urmează a fi expropriate sunt prevăzute în Anexa 1. Din documentațiile cadastrale rezultă că sunt terenuri intravilane. Mai jos avem poze cu Strada 1 Decembrie 1918 și Dragoș Vodă.





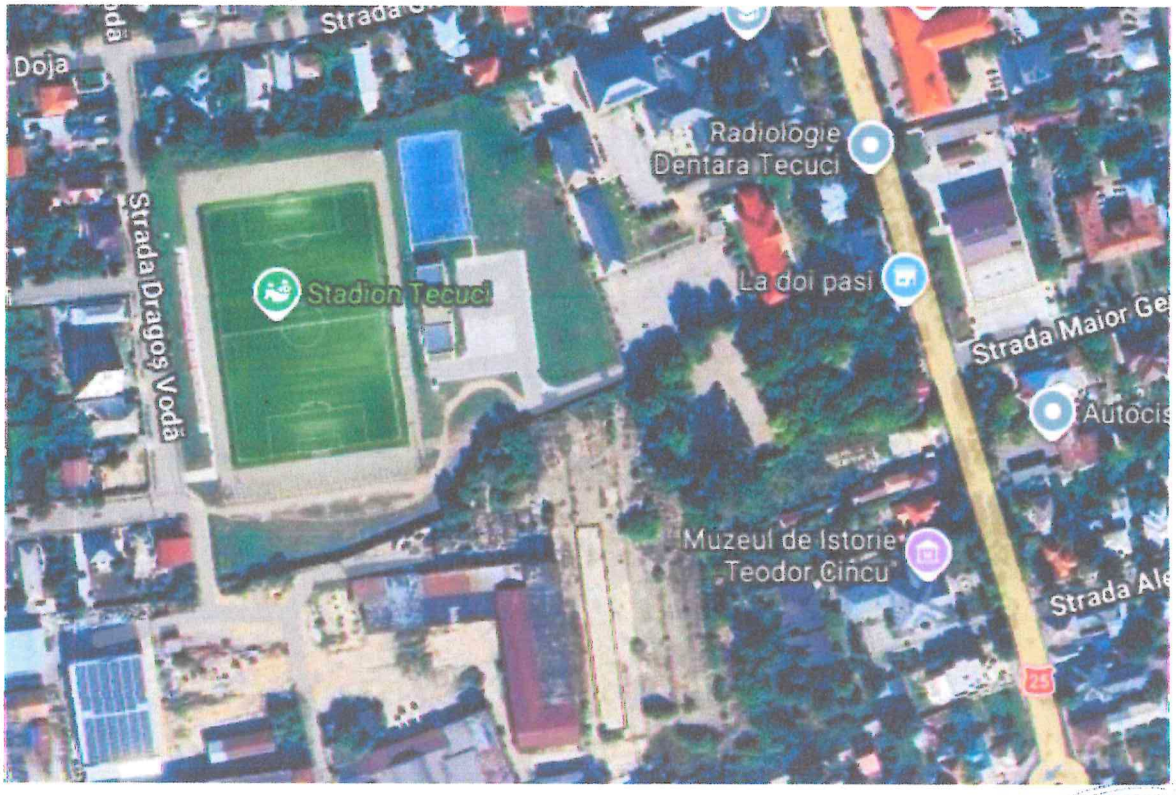
Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

2.3 Date despre localizare și vecinătăți

Imobilele de evaluat se găsesc în strada 1 Decembrie 1918 și Dragoș Vodă din Municipiul Tecuci, județul Galați. Tecuci este un municipiu în județul Galați, Moldova, România. Are o populație de 34.871 locuitori conform recensământului din anul 2011, fiind astfel al doilea oraș al județului. În trecut, orașul Tecuci aparținea județului Tecuci Geografic, municipiul Tecuci se află așezat aproape de limita sudică a Colinelor Tutovei (14 km), la contactul cu Piemontul Poiana-Nicorești, ambele subunități ale Podișului Moldovei, la confluența râului Bârlad cu pârâul Tecucel, aproape de valea Siretului (10 km), în cuprinsul câmpiei de terase care poartă numele orașului, Câmpia Tecuciului.

Este situat într-o zonă de câmpie, pe malul râului Bârlad afluent al râului Siret și pe malul râului Tecucel, afluent al Bârladului. Este un oraș mijlociu, cu un comerț în continuă dezvoltare Tecuciul este unul din puținele noduri feroviare ale țării care dispune de patru direcții de orientare a liniilor ferate (spre Galați, Iași, Mărășești și Făurei) și tot atâtea pentru șosele (spre Galați, Bârlad, Tișița, Tg. Bujor) cărora li se adaugă drumuri locale, spre localitățile rurale vecine, reliefându-se poziția de intersecție (răscruce) a orașului Tecuci. Municipiul Tecuci are o suprafața totală de 8677 ha, pe care se află amplasate 14.500 locuințe, din care 507 în proprietate publică și 13.993 locuințe din fonduri private. Suprafața locuibilă este de 567.213 mp din care în proprietate publică 14.410 mp și 552.803 mp suprafața locuibilă din fonduri private. Străzile din municipiul Tecuci au o lungime de 117 km din care 56 km reprezintă străzi orășenești modernizate. Rețeaua de canalizare are o lungime de 72 km, rețeaua de distribuție a apei potabile este de 81,1 km, iar cea de distribuție a gazelor naturale este de 66,7 km.

Străzile 1 Decembrie 1918 și Dragoș Vodă se află în zona mediană a localității având pe o parte și pe cealaltă locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P, P+1E. Zona este preponderent rezidențială.



Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

2.4 Piețe, aria de piață, analiza ofertei și a cererii

Piața imobiliară poate fi definită ca fiind interacțiunea dintre vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți care acționează din diferite motive la diferite tipuri de proprietăți.

Ca urmare, analiza ei pornește de la analiza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și proprietarilor.

Piața imobiliară este influențată de motivațiile, atitudinile și interacțiunile dintre vânzători și cumpărători. O serie de caracteristici speciale deosebesc pieţele imobiliare de pieţele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix.

Pieţele imobiliare nu sunt pieţe eficiente: numărul de vânzători şi cumpărători care acţionează nu este mare, proprietăţile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pieţe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum şi să fie influenţate de tipul de finanţare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile etc. În general, proprietăţile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiţii favorabile de finanţare tranzacţia este periclitată. Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere şi nu echilibru.

Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi iar actele de vânzare cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pieţelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivaţiile, interacţiunea participanţilor pe piaţă şi măsura în care aceştia sunt afectaţi de factori endogeni şi exogeni proprietăţii. În funcţie de nevoile, dorinţele, motivaţiile, localizare, tipul şi vârsta participanţilor la piaţă, pe de o parte şi tipul, amplasarea, design-ul şi restricţiile privind proprietăţile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pieţe imobiliare (rezidenţiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea la rândul lor, pot fi împărţite in pieţe mai mici, specializate, numite subpieţe, acesta fiind un proces de segmentare a pieţei şi dezagregare a proprietăţii.

Această analiză nu este necesară.

Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

CAPITOLUL 3
Analiza datelor și concluziile

3.1 Cea mai bună utilizare (CMBU)

Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări ne ajută să identificăm cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea. Prin urmare, cea mai bună utilizare este un concept fundamental format și utilizat pe orice piață imobiliară. Cea mai buna utilizare este definită astfel:

Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a terenului liber sau a unei proprietăți construite care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, financiar fezabilă și care determină cea mai mare valoare.

Conform acestei definiții, CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii, respectiv să fie:

- **Permisă legal**: utilizările care sunt permisibile de legislația existentă, în conformitate cu reglementările privind urbanismul, restricțiile de construire, normativele din domeniul construcțiilor, restricțiile privind construcțiile de patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului fizic.
- **Posibilă fizic**: utilizările unui anumit activ sunt afectate de dimensiunile, forma, suprafața, structura geologica a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, precum și de riscul unor dezastre naturale. Se vor considera disponibilitatea și capacitatea utilităților publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc)
- **Fezabilă financiar**: utilizările care au îndeplinit criteriile de permisă legal și posibilă fizic sunt analizate în continuare pentru a determina daca acestea ar genera un venit care să acopere toate costurile de construire (teren liber) sau ale conversiei/renovării/ modificării (proprietate construită)
- **Maximum productivă** - dintre utilizările considerate și demonstrate ca fiind fezabile financiar, cea mai bună utilizare este acea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata rentabilității de piață pentru acea utilizare

Succesiunea de aplicare a testelor pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale este in ordinea de mai sus, posibilitatea fizică și permisibilitatea legală a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății de evaluat.

CMBU a terenului liber sau considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea curentă. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face când ea nu mai adăugă valoare terenului. În această etapă a analizei trebuie să identificăm un număr de utilizări posibile ale terenului liber și să decidem dacă acestea sunt rezonabile și probabile. Selectarea utilizărilor rezonabile și probabile se face în baza:

- Caracteristicilor terenului evaluat.
- Utilizărilor admise prin PUZ, fără a ignora și alte utilizări, în condițiile în care o modificare a PUZ - lui este probabilă.

Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

- Analiza tendințelor pe piața locală (în zona de influență și în alte zone de dezvoltare asemănătoare).
- Discuții cu autoritățile locale, dezvoltatorii și proprietarii de imobile din zona de influență.

Această analiză nu este necesară.

3.2 Metodologia de estimare a valorilor de referință a imobilelor pentru stabilirea cuantumului despăgubirilor aferente acestora, ca urmare a exproprierilor

În anexa prezentată de către client, anexă ce cuprinde imobilele ce urmează a fi evaluate, se regăsesc terenuri atât intravilane cât și extravilane. Pentru estimarea valorilor de referință a terenurilor legislația din domeniu (*Hotărârea de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010)* face referință ca fiind obligatorie utilizarea grilelor notariale aflate în vigoare la data evaluării.

3.2.1 Estimarea valorilor de referință ale terenurilor

În anexa 1 prezentată de client se precizează caracteristicile urban - edilitare (amplasare, destinație, categorie de folosință) și fizice (suprafețe) ale loturilor de teren supuse exproprierii.

Calculul valorilor de referință pentru terenurile care urmează să fie expropriate se realizează conform "*Studiului de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare in Județul Galați*", studiu ce este în vigoare la data evaluării.

Pentru a determina valorile de referință a terenurilor ce fac obiectul exproprierii, conf. *Hotărârii de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare* este necesar a se cunoaşte următoarele date:

- categoria de folosință a terenurilor
- amplasarea terenurilor
- dotarea cu utilități (rețea de apă - canalizare, rețea de gaze, rețea de electricitate).
- suprafața terenurilor
- zona de impozitare în cadrul localității
- cursul de schimb al BNR lei – euro la momentul transferului dreptului de proprietate (decizia de expropriere si consemnarea sumelor cuvenite proprietarilor expropriați - respectiv 21.08.2026).

*** Terenurile intravilane**

Din nomenclatorul străzilor din Municipiul Tecuci rezultă că Strada 1 Decembrie 1918 și strada Dragoș Vodă se află în *zona A - zona mediană* a localității.

În "*Studiul de piață pentru anul 2025 privind valorile minime imobiliare in Județul Galați*".*la pagina 34 și 35* **avem prevăzute valorile de referință pentru terenurile intravilane cu destinația curți-construcții situate în zona mediană a localității Tecuci și anume:**

Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

TABEL CU VALORILE DE REFERINȚĂ

ALE TERENURILOR SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI TECUCI

Nr. crt.	MUNICIPIUL TECUCI Străzi, alei, fundături, trecătoare	Zonă impozitare	LEI/MP
0	1	2	3
1	1 Decembrie 1918	A	250
2	1 Mai	D	100
89	Dr. Ion Kopețki	A	250
90	Dragoslavele	C	150
91	Dragoș Vodă	B	200
92	Dumbrava Roșie	D	100
93	Duzilor	D	100

Poziția în tabel	Terenuri intravilane		Lei/Mp
1	Zona centrală (A)	Strada 1 Decembrie 1918	250
91	Zona Mediană (B)	Strada Dragoș Vodă	200

NOTĂ: Calculul se va efectua în funcție de aria desfășurată (mp. Ad x valoare Lei/mp)
- Strict pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege-

Din anexa rezultă ca avem de evaluat un tip de terenuri intravilane: cu destinația curți-construcții.

Pentru terenurile curți-construcții valoarea terenului este egală cu valoarea terenului liber:

- 250 lei/mp, echivalent a 47,55 €/mp pentru terenul din strada 1 Decembrie 1918.
- 200 lei/mp, echivalent a 38,04 €/mp pentru terenul din strada Dragoș Vodă.

3.3 Reconcilierea rezultatelor și opinia finală asupra valorilor

Reconcilierea rezultatelor evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor si concluziilor abordărilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății.

Reconcilierea necesită un raționament profesionist, bazat pe o analiză atentă, logică a proceselor care conduc la fiecare indicație a valorii. Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor sunt criteriile cu care un evaluator își formulează o opinie finală, clară și fundamentată asupra valorii.

Având in vedere scopul evaluării și faptul că am folosit o singură metodă de evaluare *estimăm că **indicația asupra valorilor de referință a imobilelor evaluate**, conf. Hotărârii* de Guvern nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară pentru realizarea unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare la data de 21.08.2026 este prezentată în Anexa 2

Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

ANEXE

Vasile IRIMIA - Evaluator
Legitimație ANEVAR: 13440
Tel: 0744771894
E-mail: vasileirimia58@yahoo.com

Notă: Datele de identificare ale imobilelor proprietate privată afectate de coridorul de expropriere corespund cu situația juridică a imobilelor la momentul întocmirii prezentei liste.
Elementele de identificare ale imobilelor menționate în prezenta listă sunt singurele care au putut fi puse la dispoziție la aceasta data.

ANEXA 1 Listă cuprinzând proprietarii și deținătorii imobilelor care fac parte din coridoarele de expropriere ale lucrării de utilitate publică,

"Amenajare drum acces auto, pietonal și parcare între strada 1 Decembrie 1918 și strada Dragoș Vodă, Municipiul Tecuci, județul Galați"

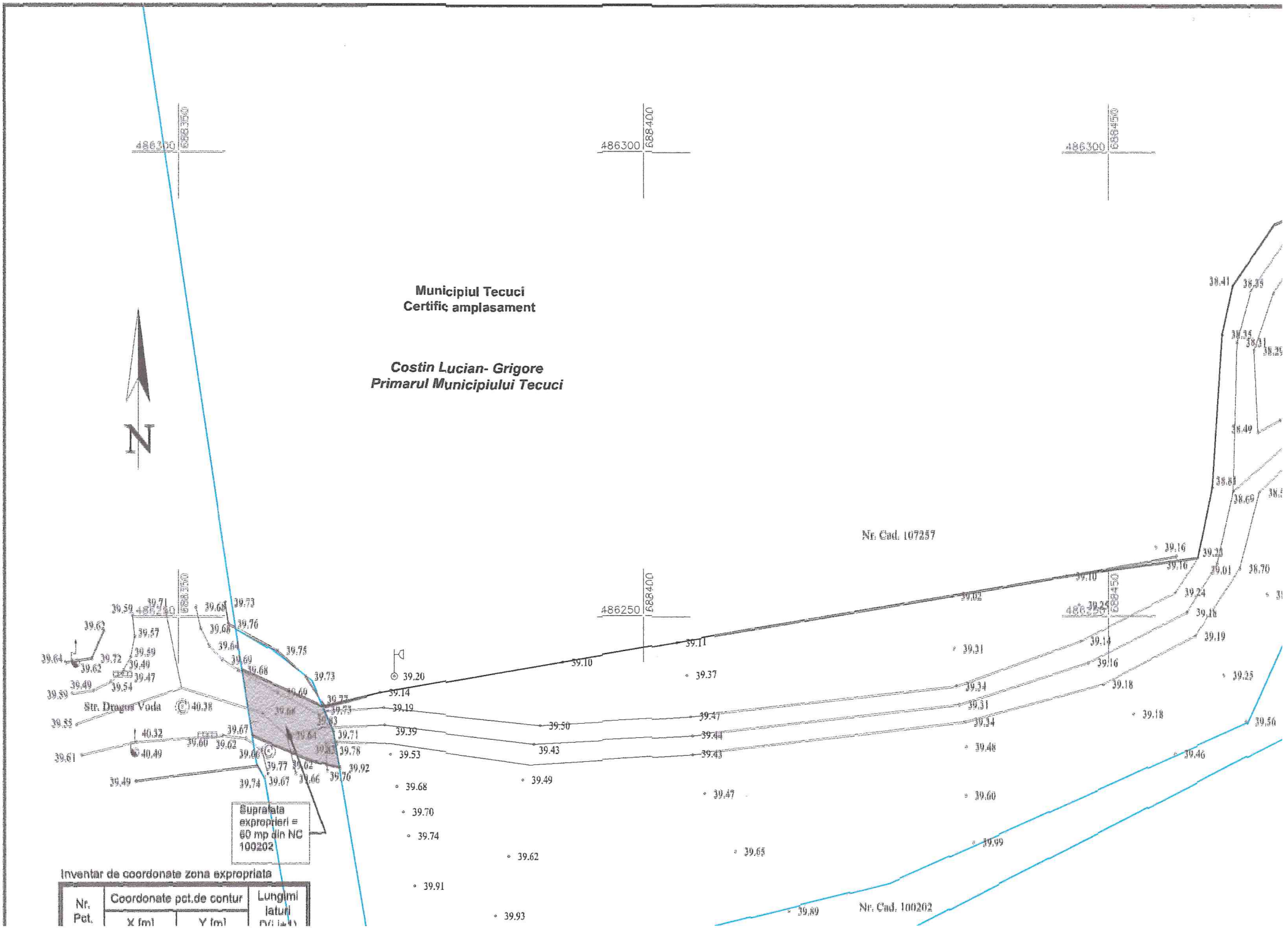
Nr. crt	Județul	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	Numele si prenumele proprietarului/deținător de teren	Strada /Număr	Tarla /Parcela	Număr cadastral/ Nr. topo	Număr Titlu de Proprietate	Număr carte funciara	Categoria de folosință	Intravilan (I)	Suprafața totala teren (mp)	Suprafața expropiată de teren (mp)
1	GALAȚI	TECUCI	Moștenitori: Dobre Gh. și Elena ½ din suprafața terenului restituit de 2640 mp și Săvulescu Maria, Săvulescu Elena Iulia și Matache Speranța ½ Din suprafața terenului restituit de 2.640 mp	**1 Decembrie 1918 nr. 28**	Fără Număr Cadastral	FN	Dispoziția de restituire nr. 3339/20.09.2006	FN	Curți - constructii	intravilan	2.640	**52,00**
2	GALAȚI	TECUCI	S.C. VITIMAS	**Strada Dragoș Vodă (FN), Nr . Cadastral 100202**	Număr Cadastral 100202	100202	S.C. VITIMAS	100202	Curți - constructii	intravilan		60,00

ANEXA 2 Listă cuprinzând terenurile care fac parte din coridorul de expropriere ale lucrării de utilitate publică

"Amenajare drum acces auto, pietonal și parcare între strada 1 Decembrie 1918 și strada Dragoș Vodă, Municipiul Tecuci, județul Galați"

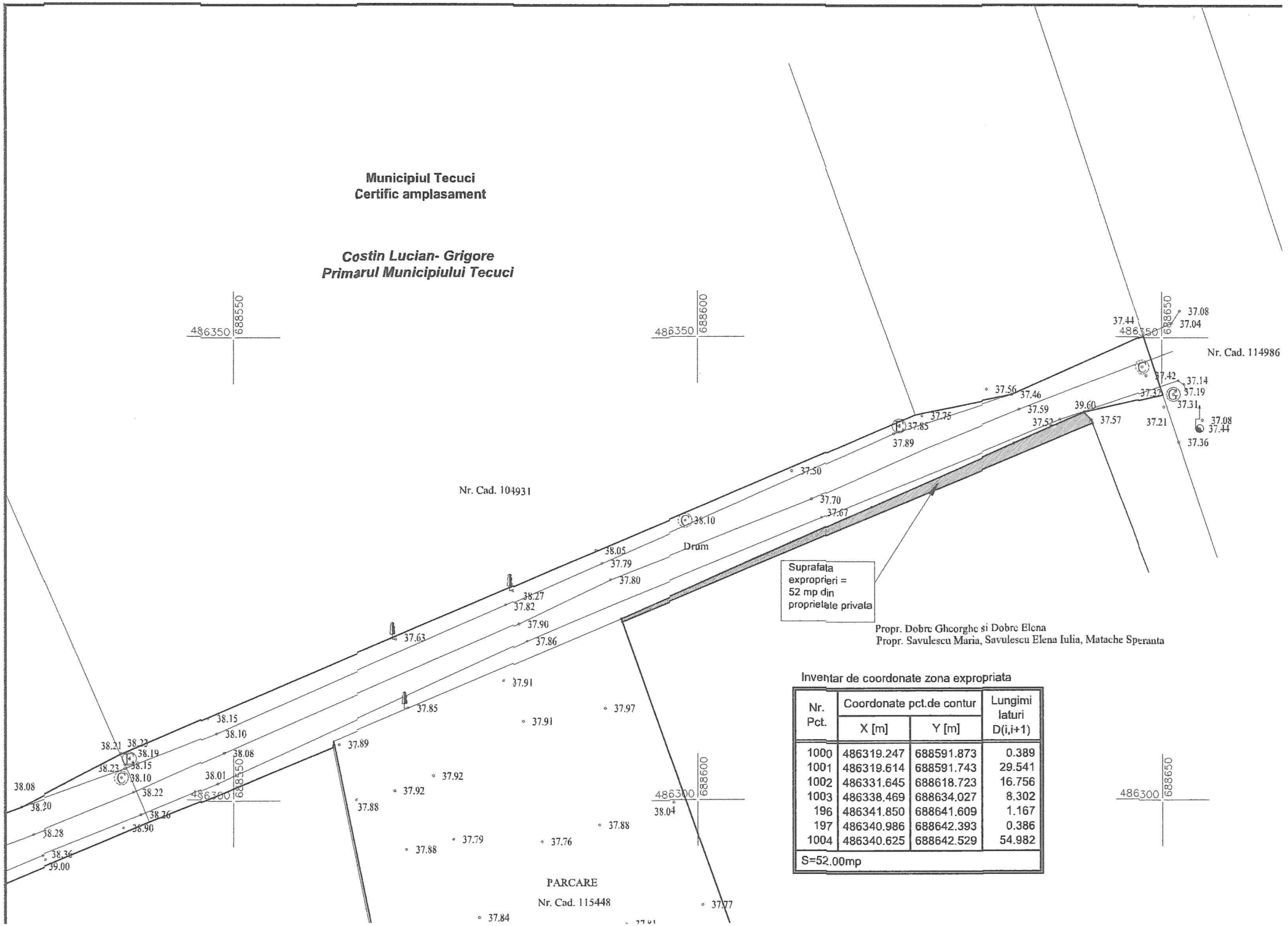
Nr crt	Județul	Unitate administrativ teritoriala (UAT)	Numele si prenumele proprietarului/deținător de teren	Strada /Număr	Tarla /Parcela	Număr cadastral/ Nr. topo	Număr Titlu de Proprietate	Număr carte funciara	Categoria de folosință	Intravilan (I)	Suprafața totala teren (mp)	Preț unitar (Euro/ mp)	Preț unitar (Lei/mp)	Valoare teren (Lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	GALAȚI	TECUCI	Moștenitori: Dobre Gh. și Elena ½ din suprafața terenului restituit de 2640 mp și Săvulescu Maria, Săvulescu Elena Iulia și Matache Speranța ½ Din suprafața terenului restituit de 2.640 mp	**1 Decembrie 1918 nr. 28**	Fără Număr Cadastral	FN	Dispoziția de restituire nr. 3339/20.09.2006	FN	Curți - constructii	intravilan	52,00	**47,55**	**250**	**13.000,00**
2	GALAȚI	TECUCI	S.C. VITIMAS	**Strada Dragoș Vodă (FN), Nr . Cadastral 100202**	Număr Cadastral 100202	100202		100202	Curți - constructii	intravilan	60,00	**38,04**	**200**	**12.000,00**

Evaluator:
Ing. Vasile IRIMIA


Municipiul Tecuci
Certific amplasament
Costin Lucian- Grigore
Primarul Municipiului Tecuci
N
Nr. Cad. 107257
Nr. Cad. 100202
Str. Dragoș Vodă
Suprafata expropriere = 60 mp din NC 100202
Inventar de coordonate zona expropriata
Nr. Pct.
Coordonate pct.de contur
Lungimi laturi

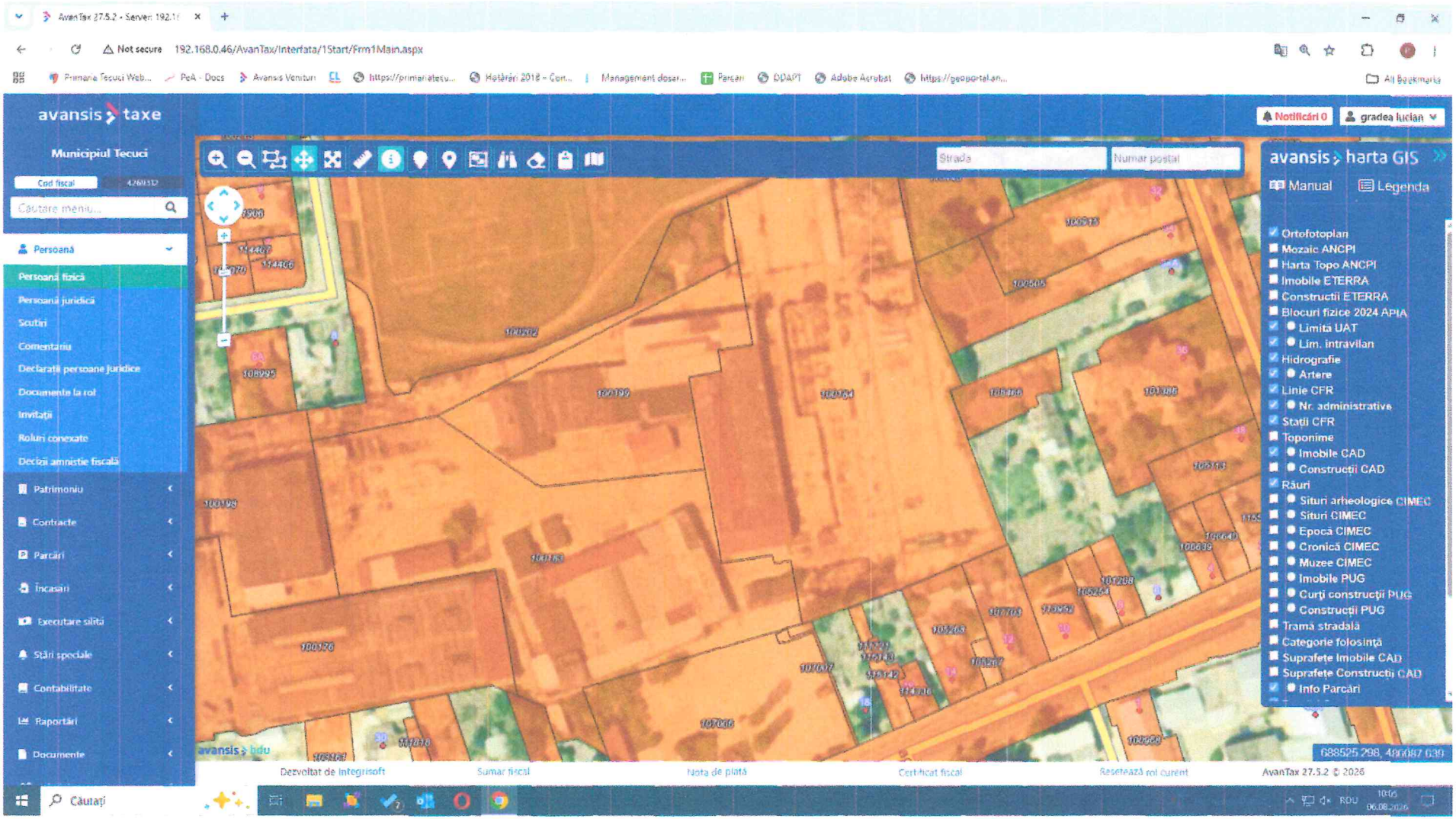
Municipiul Tecuci
Certific amplasament

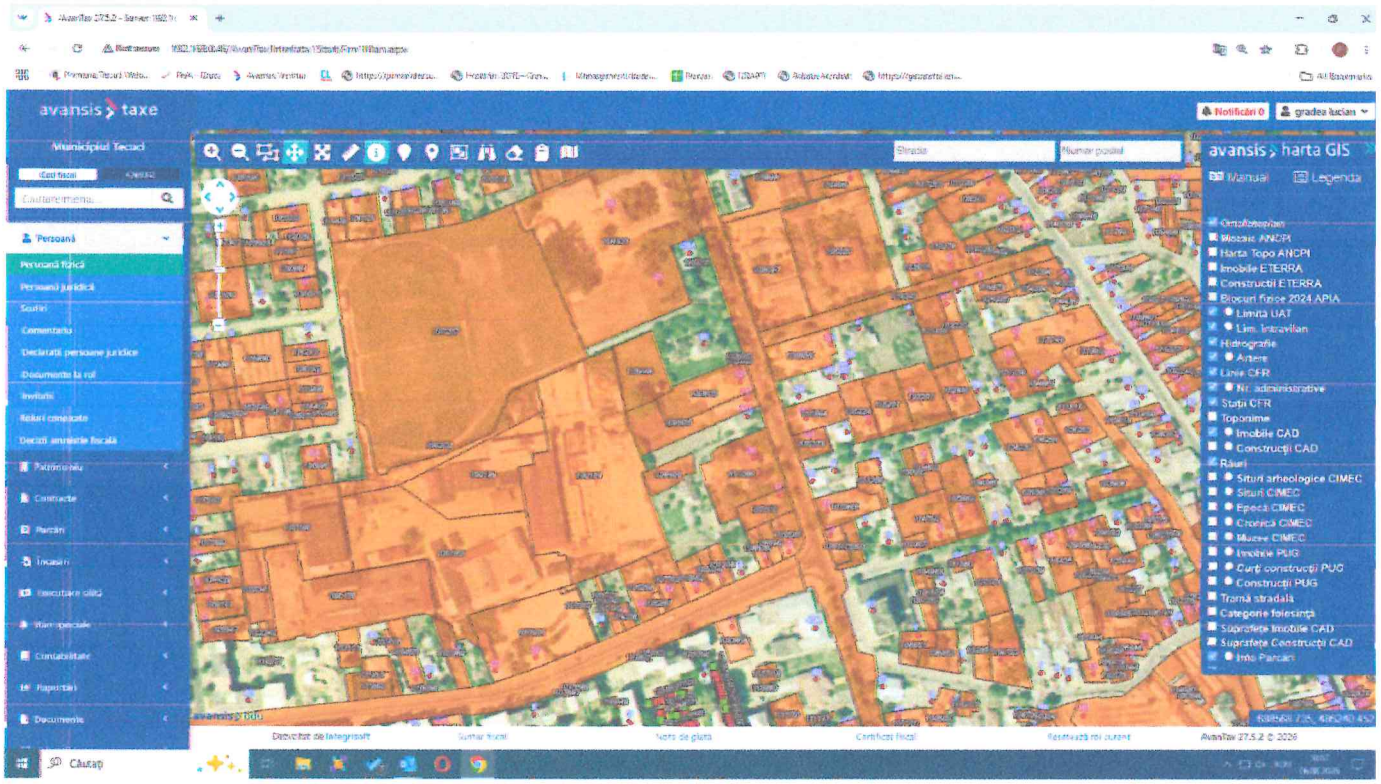
Costin Lucian- Grigore
Primarul Municipiului Tecuci



Inventar de coordonate zona expropriata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1000	486319.247	688591.873	0.389
1001	486319.614	688591.743	29.541
1002	486331.645	688618.723	16.756
1003	486338.469	688634.027	8.302
196	486341.850	688641.609	1.167
197	486340.986	688642.393	0.386
1004	486340.625	688642.529	54.982
S=52.00mp			


AvanTax 27.5.2 - Server: 192.16
Not secure
192.168.0.46/AvanTax/Interfata/1Start/Frm1Main.aspx
avansis taxe
Municipiul Tecuci
Cod fiscal
Căutare meniu...
Persoană
Persoană fizică
Persoană juridică
Scutiri
Comentarii
Declarații persoane juridice
Documente la rol
Invitații
Roluri conexate
Decizii amnistie fiscală
Patrimoniu
Contracte
Parcări
Încasări
Executare silită
Stări speciale
Contabilitate
Rapoarte
Documente
Notificări 0
gradea lucian
Strada
Număr postal
avansis harta GIS
Manual
Legenda
Ortofotoplan
Mozaic ANCPI
Harta Topo ANCPI
Imobile ETERRA
Constructii ETERRA
Blocuri fizice 2024 APIA
Limita UAT
Lim. intravilan
Hidrografie
Artere
Linie CFR
Nr. administrative
Stații CFR
Toponime
Imobile CAD
Constructii CAD
Râuri
Situri arheologice CIMEC
Situri CIMEC
Epocă CIMEC
Cronică CIMEC
Muzee CIMEC
Imobile PUG
Curți construcții PUG
Construcții PUG
Trama stradală
Categorie folosință
Suprafețe Imobile CAD
Suprafețe Construcții CAD
Info Parcări
avansis bdu
688525.298, 495687.039
Dezvoltat de Integrisoft
Sumar fiscal
Nota de plată
Certificat fiscal
Resetează rol curent
AvanTax 27.5.2 © 2026
Căutați
RDU
06.08.2026


avansis taxe
Municipiul Tecuci
Persoană
Persoană fizică
Persoană juridică
Străini
Comentarii
Declarații persoane juridice
Documente la rol
Înființări
Rădiri conexate
Decizii anuale fiscală
Patrimoniu
Contracte
Parcări
Încasări
Executare silită
Rom-speciale
Contabilitate
Rapoarte
Documente
avansis harta GIS
Manual
Legendă
Ortofotoplan
Blocuri ANCPI
Harta Topo ANCPI
Imobile ETERRA
Construcții ETERRA
Blocuri fizice 2024 APIA
Limita UAT
Lim. Intravilan
Hidrografie
Artere
Linie CFR
Nr. administrative
Stații CFR
Toponime
Imobile CAD
Construcții CAD
Râuri
Situri arheologice CIMEC
Situri CIMEC
Epoca CIMEC
Cronică CIMEC
Muzee CIMEC
Imobile PUG
Curți construcții PUG
Construcții PUG
Rețea stradală
Categorie folosință
Suprafețe Imobile CAD
Suprafețe Construcții CAD
Imb Parcări
Căutați