

G H I D

**PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE
PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN**

JUDETUL GIURGIU

- 2011 -

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României**Ghid privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare****în județul Giurgiu – Ed. a 6-a, rev. – București : Notarom, 2010**

ISBN 978-973-8921-64-1

657.922 :332.8

Editura NOTAROM

Tipărit la S.C. Notarom S.A.

Str. General Berthelot nr. 41, sector 1, BUCUREȘTI

Tel./fax: 021-313.44.49, 021-313.99.48

E-mail: scnotaromsa@yahoo.com, notarom_dir@yahoo.com

Web: www.notarom.ro

CUPRINS

Prezentare generala	pag. 5 - 7
1. Circumscripția Judecatoriei Giurgiu	
Apartamente in blocuri de locuinte, cladiri, anexe cladiri, spatii comerciale, hale industriale, terenuri intravilane	pag. 9 - 38
2. Circumscripția Judecatoriei Bolintin Vale	
Apartamente in blocuri de locuinte, cladiri, anexe cladiri, spatii comerciale, hale industriale, terenuri intravilane	pag. 39-50
3. Terenuri agricole – Judetul Giurgiu	pag. 51-52
4. Terenuri ocupate cu paduri – Judetul Giurgiu	pag. 53-54

PREZENTARE

1. BENEFICIARUL LUCRARIII

Beneficiarul lucrării este **Camera Notarilor Publici București**, cu sediul în București, str. General Berthelot nr. 42 A, sector 1.

2. AUTORII LUCRARIII

S.C. EURO-EXPERT S.R.L., cu sediul în București, str. Ion Urdareanu nr. 1, bl. P 29, ap. 5, sector 6.

S.C. EXPERT VALUATION S.R.L., cu sediul în București, str. Mircea Vulcanescu nr. 76, ap. 7, sector 1.

3. OBIECTUL LUCRARIII

“GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2011”, pentru Județul Giurgiu.

Lucrarea urmărește stabilirea **valorilor orientative** pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial, comercial și industrial pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, fiind un studiu al pieței imobiliare locale ca urmare a analizei tranzacțiilor efectuate în anii anteriori și a anticipării evoluției viitoare a acestora.

4. SCOPUL LUCRARIII

Lucrarea menționată la capitolul anterior a fost întocmită **numai pentru uzul Birourilor Notariale**, în conformitate cu prevederile Contractului de Prestări Servicii nr. 1297 / 02.11.2010, încheiat între beneficiar și autorii lucrării.

Folosirea valorilor cuprinse în ghid ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului 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 Internaționale de

Practica in Evaluare, presupune identificarea proprietatii imobiliare si efectuarea inspectiei tehnice a acesteia.

5. BAZA LEGALA

Codul Fiscal, care prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza odata pe an expertizele privind valoarea de circulatie a bunurilor imobile;

Acte normative si de reglementare in domeniul proprietatilor imobiliare din Romania;

Standardele Internationale de Evaluare editia a opta - 2007, care reglementeaza metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare;

6. METODOLOGIA

Autorii lucrarii au studiat terminologia specifica aflata in vigoare la data elaborarii acesteia si au constat ca in Standardele Internationale de Evaluare, adoptate de ANEVAR – drept standarde nationale de evaluare incepand cu data de 01.01.2004 si au constatat ca termenul de “valoarea de circulatie” mentionat in Codul Fiscal nu se regaseste in aceste standarde.

Cea mai apropiata definitie de “valoarea de circulatie”, avand in vedere ca in Codul Fiscal se face referire la “veniturile din transfer al proprietatilor imobiliare” ar fi cea cuprinsa in Standardul International de Evaluare IVS 1 – Valoarea de piata.

Definitia “valorii de piata” este:

“valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intro tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing adecvata, in care ambele parti au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri”

La estimarea valorii proprietatilor imobiliare au fost luate in considerare si prevederile Standardelor Internationale de Practica in Evaluare GN 1 – Evaluarea Proprietatilor Imobiliare si GN 8 – Costul de Inlocuire Net (CIN).

Actele normative si de reglementare in principal din domeniul imobiliar ce au fost avute in vedere se refera la :

- Cataloagele elaborate de Comisia Centrala de Inventariere si Reevaluare a Fondurilor Fixe- editia 1964
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzand coeficientii de uzura fizica pentru cladiri si constructii speciale
- Indicii de actualizare intocmiti de INCERC si aprobati prin Ordin MTCL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania.

La stabilirea valorilor orientative au fost avute in vedere principiile "anticiparii" si "substitutiei", asa cum sunt ele prezentate in Standardele Internationale de Evaluare si in literatura de specialitate.

7. STRUCTURA LUCRARIII

Lucrarea a fost structurata pentru circumscriptiile judecatoresti Giurgiu si Bolintin Vale, pe mai multe sectiuni si anume:

- Apartamente situate in blocuri de locuit
- Cladiri individuale si anexele acestora
- Spatii comerciale si de birouri
- Parcuri industriale

Pentru apartamentele situate in blocuri de locuit, valorile orientative au fost exprimate in Euro pentru un apartament conventional, in functie de numarul de camere, anul construirii, starea tehnica, etajul si zona in care este situat.

Pentru cladirile individuale si anexele acestora, parcurile industriale, valorile orientative au fost exprimate in Euro pentru un mp, in functie de structura constructiva, anul construirii si zona de amplasament.

Valorile orientative prezentate in lucrare au fost estimate in conditiile crizei economice mondiale, aflata in plina desfasurare in perioada in care a fost aceasta elaborata.

Tedintele pietii imobiliare sunt dificil de apreciat in situatia prezenta, in spiritul principiului "anticiparii".

Pentru aceste considerente autorii lucrarii propun o revizuire a valorilor prezentate in Ghidul 2011, in cazul unei evolutii atipice a pietii imobiliare ca urmare a actualei crize.

1. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI GIURGIU

- 2011 -

1.1 Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara - apartamente situate in blocuri de locuit

Lucrarea a urmarit sa puna la dispozitia birourilor notariale un instrument practic pentru stabilirea preturilor apartamentelor, in functie de care sa se aplice taxele notariale, in principal la perfectarea tranzactiilor imobiliare .

Valorile informative prezentate in lucrare sunt date in Euro pentru un apartament conventional, in raport cu numarul de camere si zona in care acesta este situat, stabilite dupa urmatoarea metodologie :

Etapa I-a – Calculul valorii tehnice

- Apartamentul conventional conform prevederilor legii Locuintei nr. 114/1996 , are suprafata utila (Au) la nivel de 50,00 mp, dotari, finisaje medii si stare tehnica buna.
- Perioada la care se stabileste valoarea tehnica este perioada in care au fost construite ;
- Stabilirea valorii tehnice se face conform "Metodologiei pentru evaluarea cladirilor", Indicativ GV-0001/0-95, aprobata cu Ordinul Ministrului Lucrarilor Publice Si Amenajarii Teritoriului , cu nr.32 /N / 1995;
- Valoarea de inlocuire la "Cladiri de locuit cu apartamente in bloc " rezulta din aplicarea prevederilor Catalog de reevaluare nr.124, fisa nr.5B ;
- Valorii de inlocuire i se aplica un coeficient de uzura , conform Normativului P 135/1999 elaborat de MLPAT.
- Valoarea tehnica a fost actualizata pe baza indicilor recomandati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania , indici elaborati de INCERC si avizati de Ministerul Transporturilor , Constructiilor si Locuintelor.

Etapa II-a - Zonarea si informatii din piata imobiliara

Municipiul Giurgiu a fost structurat in 4 zone de interes iar in opisul anexelor se face corelarea intre zonele unde sunt situate apartamentele si valoarea acestora.

Culegerea de date de pe piata imobiliara a avut la baza, in principal, urmatoarele surse de informare: Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara, publicatii centrale de specialitate, internet, agentii imobiliare, mass-media, birouri notariale, contacte directe cu diversi ofertanti.

Din analiza pietei imobiliare a judetului rezulta ca oferta ramane in continuare mai mare decat cererea , ca rezultat a puterii de cumparare reduse , a unui numar relative mare de familii care nu-si pot plati datoriile la intretinere, cat si a renuntarii unor proprietar de apartamente de a mai locui in acestea si a se stabili in mediul rural.

La stabilirea preturilor pentru anul 2011 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR , precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Este de subliniat ca informatiile utilizate au un grad mai mare de relativitate, avand in vedere instabilitatea pietei imobiliare. Prin coroborarea datelor obtinute in cele 2 etape ale documentarii s-au stabilit valorile informative in EURO , prezentate in Anexe.

Modul de folosire a ghidului

Pentru a determina valoarea apartamentului este necesar cunoasterea urmatoarelor :

Informatii din contractul de vanzare-cumparare

- adresa apartamentului (strada)
- etajul unde este situat
- tipul apartamentului (numar de camere)
- anul construirii blocului (PIF)

Cu aceste date se determina valoarea apartamentului :

- avand strada pe care este situat apartamentul se cauta anexa in care este data valoarea din zona;
- cunoscand **etajul si anul construirii** rezulta valoarea informativa;

Opisul anexelor

Pentru stabilirea valorilor s-a facut urmatoarea zonare pentru Judetul Giurgiu:

Specificație	Zona	Anexa cu valori apartamente
Oras Giurgiu	Zona I: Sos. Bucuresti, intre piata Unirii si blocul Casa Cartii, str. V. Alecsandri, str. Vlad Tepes	Anexa nr. 1
Oras Giurgiu	Zona II A: Piata Unirii, str. Maresal Foch, str. G-ral Berthelot, str. Nicolae Balcescu, piata comerciala centrala	Anexa nr. 2
Oras Giurgiu	Zona II B: sos. Bucuresti, intre blocul Casa Cartii si bd. Constantin Brancoveanu	Anexa nr. 3
Oras Giurgiu	Zona II C: sos. Bucuresti, intre bd. Constantin Brancoveanu si pasarela CFR	Anexa nr. 4
Oras Giurgiu	Zona II D: cvartalul de blocuri cuprins intre bd. Mihai Viteazul, str. Negru Voda, bd. Daciei, str. Decebal	Anexa nr. 5
Oras Giurgiu	Zona II E: cvartalul bd. CFR, autogara	Anexa nr. 6
Oras Giurgiu	Zona II F: cartierul Policlinica	Anexa nr. 7
Oras Giurgiu	Zona III A: cvartalul Tineretului, intre str. Constantin Brancoveanu, bd. 1 Decembrie 1918, bd. Mihai Viteazul (cartier Oinac)	Anexa nr. 8
Oras Giurgiu	Zona III B: cvartalul de blocuri CF si Vama	Anexa nr. 9
Oras Giurgiu	Zona III C: cvartalul din sos. Sloboziei – Intrarea Linistei	Anexa nr. 10
Oras Giurgiu	Zona III D: cvartalul Fabricii de Zahar	Anexa nr. 11
Blocuri situate in celelalte comune din Judetul Giurgiu: Roata de Jos, Adunatii Copaceni, Baneasa, Greaca, etc.		Anexa nr. 12

Anexa nr. 1

1.1.1 Zona I - Apartamente Sos. Bucuresti, intre Piata Unirii si blocul Casa Cartii, str. V Alecsandri, str. Vlad Tepes,

Valori in EURO

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	16.900	30.900	43.500	45.900
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	14.300	26.100	36.900	42.800
Apartament construit perioada 1978-1983	15.000	27.600	38.800	45.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	17.900	30.300	42.800	49.700
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	16.900	30.900	43.500	45.900
Apartament construit perioada 1978-1983	18.600	32.500	45.700	49.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	20.300	37.200	50.100	52.800
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	14.600	26.700	37.600	43.700
Apartament construit perioada 1978-1983	16.100	27.900	39.500	45.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	17.500	29.400	41.400	50.600
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	13.500	24.700	34.900	40.500
Apartament construit perioada 1978-1983	14.300	26.100	36.900	42.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.800	29.000	40.800	47.400

Nota: *si dupa anul 1989, pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior

Anexa nr. 2**1.1.2 Zona II A - Apartamente Piata Unirii, str. Maresal Foch, str. Gral Berthelot, str. Nicolae Balcescu, piata comerciala centrala,****Valori in EURO**

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza :	16.500	32.700	39.500	0
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	15.400	30.400	36.800	0
Apartament construit perioada 1977 -1983	16.200	32.000	38.700	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.200	35.300	42.700	0
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	16.500	32.700	39.500	0
Apartament construit perioada 1977- 1983	16.900	34.400	41.500	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.100	37.600	45.400	0
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	16.000	32.000	37.600	0
Apartament construit perioada 1977- 1983	16.500	32.700	39.500	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	17.600	36.000	43.500	0
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	14.600	28.800	34.800	0
Apartament construit perioada 1977- 1983	15.400	30.400	36.800	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	17.000	33.600	40.700	0

Nota: *si dupa anul 1989, pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior

Anexa nr. 3

1.1.3 **Zona II B - apartamente Sos. Bucuresti, intre Blocul Casa Cartii si bd. Constantin Brancoveanu**

Valori in EURO

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	17.100	25.900	32.700	35.400
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	12.800	24.100	30.400	33.000
Apartament construit perioada 1978-1983	13.400	25.400	32.000	34.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	14.000	28.000	35.300	38.300
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	17.100	25.900	32.700	35.400
Apartament construit perioada 1978-1983	19.100	27.200	34.400	37.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	20.400	29.800	37.600	40.800
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	12.400	24.600	32.000	33.600
Apartament construit perioada 1978-1983	17.100	25.900	32.700	35.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	21.100	28.500	36.000	39.000
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	12.000	22.800	28.800	31.200
Apartament construit perioada 1978-1983	15.500	24.100	30.400	33.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.600	26.700	33.600	36.500

Nota: *si dupa anul 1989, pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior

Anexa nr. 4

1.1.4 Zona II C: apartamente Sos. Bucuresti, intre bd. Constantin Brancoveanu si pasarela C.F.R.

Valori in EURO

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	8.900	19.100	25.900	26.100
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	8.300	18.500	22.800	24.100
Apartament construit perioada 1978-1983	8.800	18.700	24.100	25.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.600	20.600	26.500	28.000
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	8.900	19.100	25.900	26.100
Apartament construit perioada 1978-1983	9.400	20.000	26.600	27.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.300	22.000	28.200	29.800
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	8.400	18.200	23.300	24.600
Apartament construit perioada 1978-1983	8.900	19.100	25.900	27.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.800	21.000	27.000	28.500
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	7.900	16.800	21.600	22.800
Apartament construit perioada 1978-1983	8.300	19.100	22.800	24.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.200	19.600	25.300	26.700

Nota: *si dupa anul 1989, pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior

Anexa nr. 5

**1.1.5 Zona II D : Cvartalul de blocuri cuprins intre bd. Mihai Viteazu, str. Negru Voda,
bd. Daciei, str. Decebal**

Valori in EURO

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	7.600	21.800	25.900	27.600
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	7.000	20.400	22.800	23.200
Apartament construit perioada 1978-1983	7.400	21.400	24.100	25.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.200	23.600	26.500	27.600
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	7.600	21.800	25.900	27.600
Apartament construit perioada 1978-1983	8.000	22.900	26.800	28.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.700	25.100	28.200	29.200
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	7.200	20.800	23.300	24.300
Apartament construit perioada 1978-1983	7.700	21.800	25.900	26.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.300	24.000	27.000	28.000
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	6.700	19.200	21.600	22.400
Apartament construit perioada 1978-1983	7.000	20.400	22.800	23.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	7.800	23.900	25.300	26.800

Nota: *si dupa anul 1989, pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior

Anexa nr. 6

1.1.6 Zona II E: apartamente Cvartalul bd. CFR, autogara

Valori in EURO,

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	0	25.900	27.200	0
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	0	22.800	25.400	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	24.100	26.800	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	26.500	29.500	0
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	0	25.900	27.200	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	26.600	28.600	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	28.200	32.700	0
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	0	23.300	25.900	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	25.900	27.200	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	27.000	33.000	0
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	0	21.600	24.000	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	22.800	25.400	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	25.300	28.100	0

Nota: *si dupa anul 1989, pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior

Anexa nr. 7

1.1.7 Zona II F: apartamente Cartierul Policlinica

Valori in EURO

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	13.200	25.900	32.700	0
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	12.200	24.100	30.400	0
Apartament construit perioada 1978-1983	12.900	25.400	32.000	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	14.200	28.000	35.300	0
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	13.200	25.900	32.700	0
Apartament construit perioada 1978-1983	13.800	27.200	34.400	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.100	29.800	37.600	0
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	12.500	24.600	32.000	0
Apartament construit perioada 1978-1983	13.200	25.900	32.700	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	14.400	28.500	36.000	0
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	11.600	22.800	28.800	0
Apartament construit perioada 1978-1983	12.200	24.100	30.400	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	13.600	26.700	33.600	0

Nota: *si dupa anul 1989, pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior

Anexa nr. 8

1.1.8 Zona III A: apartamente

Cvartalul Tineretului, intre str. Constantin Brancoveanu , bd. 1 Decembrie 1918, bd. Mihai Viteazul (cartier Oinac)

Valori in EURO

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	9.600	21.700	24.300	25.600
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	9.000	20.200	22.600	23.900
Apartament construit perioada 1978-1983	9.400	21.300	23.800	25.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.400	23.400	26.200	27.700
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	9.600	21.700	24.300	25.600
Apartament construit perioada 1978-1983	10.100	22.800	25.500	27.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.100	25.000	27.900	29.500
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	9.200	20.700	23.100	24.300
Apartament construit perioada 1978-1983	9.600	21.700	24.300	25.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.900	23.900	26.700	28.200
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	8.500	19.200	21.300	22.500
Apartament construit perioada 1978-1983	9.000	20.200	22.600	23.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.900	22.400	25.000	26.400

Nota: *si dupa anul 1989, pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior

Anexa nr. 9

1.1.9 Zona III B: apartamente cvartalul de blocuri CF si Vama

Valori in EURO

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	0	19.100	21.200	22.400
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	0	16.500	19.600	20.800
Apartament construit perioada 1978-1983	0	17.400	20.800	22.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	19.200	22.800	24.100
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	0	19.100	21.200	22.400
Apartament construit perioada 1978-1983	0	18.700	22.300	23.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	20.400	24.400	25.700
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	0	16.800	20.100	21.200
Apartament construit perioada 1978-1983	0	19.100	21.200	22.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	19.600	23.200	24.500
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	0	15.600	18.700	19.700
Apartament construit perioada 1978-1983	0	16.500	19.600	20.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	18.300	21.800	23.000

Nota: *si dupa anul 1989, pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior

Anexa nr. 10

1.1.10 Zona III C: apartamente cvartalul din sos. Sloboziei - Intrarea Linistei

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	6.800	13.600	0	0
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	6.400	12.100	0	0
Apartament construit perioada 1978-1983	6.800	15.500	0	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	7.400	16.300	0	0
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.800	13.600	0	0
Apartament construit perioada 1978-1983	7.200	15.900	0	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	7.900	17.100	0	0
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	6.500	12.300	0	0
Apartament construit perioada 1978-1983	6.800	15.600	0	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	7.600	16.000	0	0
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	6.000	12.000	0	0
Apartament construit perioada 1978-1983	6.400	12.200	0	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	7.100	13.900	0	0

Nota: *si dupa anul 1989, pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior

1.1.11 Zona III D: apartamente Cvartalul Fabrica de zahar**Valori in EURO**

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna	
	2 Camere	3 Camere
Valoare de baza	8.500	9.900

Anexa nr. 12

1.1.12 Zona comune : apartamente**Blocuri in: Roata de Jos, Adunatii Copaceni, Baneasa, Greaca, etc.****Valori in EURO**

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	5.500	9.200	11.600	13.600
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.200	7.600	10.800	12.800
Apartament construit perioada 1978-1983	5.400	8.000	11.400	13.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.000	8.900	12.500	14.800
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.500	9.200	11.600	13.600
Apartament construit perioada 1978-1983	5.800	9.600	12.200	15.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.400	10.000	13.400	16.500
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	5.200	7.800	11.100	13.100
Apartament construit perioada 1978-1983	5.500	9.100	11.600	13.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.000	9.300	12.800	15.000
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	4.800	7.200	10.300	12.000
Apartament construit perioada 1978-1983	5.200	7.600	10.800	12.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.700	8.400	12.000	14.100

Nota: *si dupa anul 1989, pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior

1.2 Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara - cladiri, anexe cladiri, terenuri -

Zonarea Municipiului Giurgiu

ZONA I

str. 1 Decembrie 1918 – zona blocuri, str. Ac. Miron Nicolescu – zona blocuri, str. Alexandriei – zona blocuri, str. Arcului, str. Argedava – zona blocuri, str. Bucuresti pana la pasarela CF, bd. C.F.R., Intrarea C.F.R., Intrarea Can CFR, Intrarea Cantonului, str. Clopotari – zona blocuri, str. Comertului, bd. Daciei – zona blocuri, str. Decebal – zona blocuri, Intrarea Dorobanti, str. Dorobanti, str. Dreptatii, str. Dudului – zona blocuri, Intrarea Ecaterina Varga, str. Ecaterina Varga, str. Foisor, Intrarea Frumoasei, str. Frumoasei, P-ta Garii, str. Garii – centru Teatru de vara – bariera Ghizdar, str. G-ral Berthelot, str. George Cosbuc, str. Gh. Doja, Intrarea Ghiocelului, str. Gradinitei, str. Grasse, str. Hristo Botev, bd. Independentei, str. Independentei, str. Libertatii, str. Maresal Foch, str. M. sadoveanu, bd. Mihai Viteazu, str. Mircea cel Batran, str. Negru Voda – zona blocuri, str. Nicolae Iorga, str. Nicolae Balanescu, str. N. Balcescu, str. Nicolae Droc Barcian, str. Nikolai Gogol, str. Parcului, str. Portului, Intrarea Puisor – zona blocuri, Intrarea Plevnei, str. Plevnei, P-ta Sf. Gheorghe, str. Salciei, str. Stefan cel Mare, str. Tineretului, str. Trandafirilor – zona blocuri, P-ta Unirii Vama Mocanasul, str. Vasile Alecsandri, str. Victoriei, str. Vlad Tepes, Zona libera Giurgiu.

ZONA II

str. Sloboziei – zona blocuri, str. Vaporului – zona blocuri, str. 1 Decembrie 1918 – M. Viteazul Vama (zona case), Intrarea 1 Mai, str. 1 Mai, bd. 1907, Intrarea 1907, P-ta 1907, Intrarea 23 August, Str. 23 August, str. 9 Mai, str. Ac. Miron Nicolescu – zona case, str. Albinelor, str. Alexandriei – zona case pana la bariera, str. Alexandru Vlahuta, Intrarea Alunelor, str. Aurel Vlaicu, str. Avram Iancu, str. baci, str. Banat, str. Barbu Delavrancea, str. Berzei, str. Branistei, sos. Bucuresti – pasarela – iesire Giurgiu, Intrarea Bujorului, str. Calugareni, Intrarea Casatanului, str. Cerbului, str. Cedrului, Intrarea Cetatii, str. Cetatii, str.

Closca, str. Cluj, str. Comana, str. Complex CFR Club, Intrarea Crangului, str. Crangului, str. Crinului, str. Crisan, Intrarea Cucului, str. Cuza Voda, bd. Daciei – zona case, str. Decebal – zona case, str. Daitei, str. Daliei, str. Dan Barbilian, str. Dan Lucan, str. Dezrobirii, Intrarea Digului, str. Digului, Intrarea Dimitrie Cantemir, str. Dinicu Golescu, str. Dunarii, str. Dudului – zona case, bd I. C. Bratianu, Aleea Fabrica de zahar, Intrarea Fagului, Intrarea Farului, str. Filomelei, Intrarea Fantanelor, str. Fantanelor, Intrarea Fructonilului, str. George Mateescu, str. Gloriei - – zona blocuri, str. Gorneni, str. Grivitei, Intrarea Gutuiului, str. Gorunului, str. Horea, str. Ion Alex Basarabescu, st. Ion Ignat, str. I.L.Caragiale, str. Iederei, str. Ierusalim 3000, Intrarea Lacramioarelor, Intrarea Lamaitei, Intrarea Linistei, Intrarea Linului, Intrarea Livezilor, str. Marasesti, str. Marasti, str. Marin Gelea, Intrarea Marului, Intrarea Mereni, str. Mereni, Intrarea Mierlei, str. Migdalului, str. M. Eminescu, str. Mircea Dem Radulescu, Intrarea Mixandrelor, Intrarea Mugurilor, str. Mesteacanului, Intrarea Nalbei, str. Narciselor, str. Negru Voda – case pana la CF, bd. N. Titulescu, Intrarea Nufarului, P-ta Oinac, str. Oituz, str. Paltinului, Intrarea Pacii, str. Pacii, str. Panait Cerna, Intrarea Parului, str. Pescarilor, Intrarea Pietrelor, Aleea Plantelor, str. Plugari, str. Poenitei, Aleea Popa Sapca, str. Preda Buzescu, sos. Prieteniei – zona industriala, str. Progresului, Intrarea Randunicii, str. Romanitei, Intrarea Rozelor, str. Rozelor, str. Selari, str. Sirenei, str. Smardei, str. Soarelui, str. St. O.Iosif, str. stupilor, Intrarea Tabacari, str. Tabiei, Intrarea Teiului, Intrarea Toporasi, str. Toporasi, str. Trandafirilor – zona case, str. Transilvaniei, str. Tudor Vianu (fost 23 August), str. tudor Vladimirescu, str. Unirii, str. Uzinei, str. Uzunui, str. Verii, str. Victor Babes, str. Viitorului, str. Vanatorilor, Intrarea Zambilei, str. Zavoiului, str. Zefirului, zona prevamala, zonele industriale, Ulita Albastrelor.

ZONA III

str. 1 Decembrie 1918 – de la vama la iesire, str. Alexandriei – de la bariera la iesire, Intrarea Apusului, Intrarea Argedava – zona case, str. Argedava – zona case, str. Balanoaiei, Intrarea Caramidarii Noi, str. Caramidarii Noi, str. Caramidarii Vechi, str. Clopotari – zona case, Intrarea Craitelor, str. Ghizdarului – peste CF, Intrarea Gradinarului, Intrarea Lalelei, Intrarea Neajlovului, str.

Orhideei, P-ta Prieteniei, str. Prieteniei, - zona case, Intrarea Puior – zona case, str. Pictor Nicolae Grigorescu, str. Ramadan, str. Sloboziei – zona case, Intrarea Sperantei, Dr. Stanestiului, str. Viespelor, Intrarea Visinului.

ZONA IV

Intrarea Alexandriei, str. Alunisului, Intrarea Amurgului, str. Ancorei, str. Ardeleni, Intrarea Arinului, Intrarea Artarului, str. Austrului, str. Biruintei, str. Bradului, Intrarea Bucegi, Intrarea Burnazului, Intrarea Caisului, Intrarea Camei, Intrarea Cameliei, str. Caminului, Intrarea Capsunelor, Intrarea Caraiman, Dr. Catunului, str. Cerna, str. Cetatuia, Intrarea Cilnistei, Intrarea Ciocirliei, Intrarea Ciresului, str. Ciresului, str. Cocorului, Intrarea Codrului, Dr. Comunal 95, str. Crisului, Dr. Digului, str. Dimbovitei, str. Doicesti, Intrarea Dumbraveni, str. Drumul Serei, Dr. Fermei, str. Fermei, Intrarea Florilor, Intrarea Fluierului, Intrarea Fagilor, Intrarea Frasinet, str. Frasinului, str. Garoafei, Intrarea Gladiolelor, str. Gloriei - zona case, Intrarea Hodivoaia, Intrarea Ialomicioarei, str. Ialomicioarei, Intrarea Inului, Intrarea Izvor, Intrarea Lacului, Intrarea Lainici, Intrarea Liliacului, Intrarea Lotrului, Intrarea Luminisului, str. Luntrei, Intrarea Lupeni, Intrarea Macilor, Intrarea Macin, Intrarea Magurei, Intrarea Malu, Intrarea Merisor, str. Milcov, str. Miron Costin, Intrarea Morarilor, str. Muncii, Intrarea Murelor, str. Murelor, ntrarea Mures, Intrarea Navodului, str. Negoiiului, str. Negru Voda – de la calea ferata la iesire, str. Nucului, str. Oborului, Intrarea Oltetului, Intrarea Oltului, str. Oltului, Intrarea Oltului, Intrarea Ocnesti, Intrarea Ostrovului, str. Pajistei, Intrarea Pajurei, str. Pajurei, Intrarea Paltinis, Intrarea Panduri, Intrarea Panselelor, str. Pastorului, Intrarea Pescarus, str. Pictor Ion Andreescu, Intrarea Piersicului, Intrarea Pinului, Dr. Plopilor, Intrarea Plopilor, str. Plopilor, Aleea Primaverii, Intrarea Prunaru, str. Prunaru, str. Prutului, Intrarea Ralesti, Intrarea Rarau, Intrarea Rasurei, str. Sabarului, str. Salcimilor, Dr. Sfeclei, str. Silistei, str. Siretului, Intrarea Sloboziei, Intrarea Smochinului, Intrarea Soimului, Intrarea Spicului, str. Storobaneni, , Aleea Toamnei, Intrarea Trifoiului, str. Tufanicii, str. Ulmilor, str. Vedei, Intrarea Videle, str. Videle, Intrarea Vidra, Intrarea Viilor, Intrarea Vlasiei.

Lucrarea a urmarit, ca si in cazul apartamentelor situate in blocuri de locuit, sa puna la dispozitia birourilor notariale un instrument practic pentru stabilirea valorilor cladirilor, anexelor acestora si a terenurilor intravilane, in vederea calcularii taxelor notariale la perfectarea actului de vanzare-cumparare.

METODOLOGIE – ETAPE in intocmirea lucrarii

Etapa I-a – Calculul valorii tehnice

Calculul are la baza prevederile Decretelor nr. 256/1986 si 61/1990, rezultand o valoare unitara pe unitatea de suprafata, in functie de grupa de cladiri, tipul de structura, s.a.;

La aceasta valoare unitara s-a aplicat un coeficient de uzura, tinand cont de recomandarile Normativului P 135/1999, elaborat de MLPAT;

Valoarea tehnica astfel calculata a fost actualizata pe baza indicilor recomandati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, indici elaborati de INCERC si avizati de Ministerul Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

Calculul valorii tehnice unitare s-a facut pentru 3 grupe de cladiri conventionale:

Gr. 1 – cladire conventionala, cu urmatoarele caracteristici:

regim de inaltime: parter si parter +etaj

structura constructiva: pereti din zidarie de caramida sau inlocuitori: beton, piatra, beton celular autoclavizat (b.c.a.)

anul constructiei: 1978

dotari: energie electrica, instalatii si obiecte sanitare, incalzire cu sobe – combustibil solid

grad de finisaj: normal

stare tehnica: buna.

Gr. 2 - cladire conventionala, cu urmatoarele caracteristici:

structura constructiva: paianta, chirpici, valatuci, pamant batut

anul constructiei: 1978

dotari: energie electrica, instalatii si obiecte sanitare, incalzire cu sobe –
combustibil solid

grad de finisaj: inferior

stare tehnica: buna.

Evaluarea terenurilor aferente constructiei, a avut la baza metodologia recomandata de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, publicata in buletinul documentar C.E.T.-R. nr. 97/2006, ce are la baza urmatoarele acte normative: HGR nr. 834/1991; 500/1994; 403/2000; Ordin MLPAT nr. 1/C/311/1992, Norme M.F. nr. 2665/1992, HCGMB nr. 211/2006, Legea nr. 69/1993, luandu-se in considerare dotarile edilitare ale cladirilor mentionate mai sus si situarea localitatilor rurale in cadrul judetului, respectiv zonarea stabilita pentru localitatile urbane.

Etapa a II-a – Informatii de pe piata imobiliara

Culegerea de date de pe piata imobiliara a avut la baza urmatoarele surse de informare: internet, agentii imobiliare, mica publicitate din ziarele locale, primarii, birouri notariale, contacte directe cu diversi ofertanti.

Prin coroborarea datelor obtinute in cele 2 etape ale documentarii s-au stabilit valorile informative unitare EURO/mp, stabilite in Anexe.

MODUL DE FOLOSIRE AL GHIDULUI

Pentru a determina valoarea imobilului (cladire + teren) este necesar a se cunoaste urmatoarele date:

- date reiesite din contractul de vanzare cumparare
 - adresa imobilului (localitatea, strada)
 - zona unde este situat (pentru orasul Giurgiu zonele I, II, III, IV – conform zonarii, pentru celelalte orase, comune sau sate: centru sau periferie)
 - materialul din care este construita cladirea
 - caracteristicile imobilului:
 - suprafata constructiei
 - suprafata anexe
 - suprafata teren
- date reiesite din declaratii
 - starea imobilului: degradat/nefunctional/nefinalizat

Cu aceste date se determina valoarea imobilului astfel:

- avand adresa imobilului se determina zonarea acestuia, iar din anexa 1.2.1 pentru cladiri cunoscand materialul din care este facuta cladirea, finisajele acesteia si utilitatile rezulta valoarea unitara pentru cladire si valoarea unitara pentru anexele caldirii.
- din anexa 1.2.2 rezulta valoarea unitara pentru teren.
- Cunoscand valorile unitare pentru cladire, anexe ale cladirii si teren se precum si suprafetele acestora se determina valoarea proprietatii.

Calculul valorii cladirilor si anexelor se face la suprafata construita desfasurata.

Anexa nr. 1.2.1

1.2. 1. Cladiri si anexe situate in mediul URBAN

<i>Tipul constructiv</i>		<i>Euro / mpAd Zona I-II</i>	<i>Euro / mpAd Zona III-IV</i>
Cladiri inclusiv tip vila cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori			
construite dupa 1990			
cladire		280	240
anexa		120	80
construite intre 1978 - 1990			
cladire		225	190
anexa		90	65
construite intre 1941 - 1978			
cladire		170	145
anexa		70	50
construite inainte de 1941			
cladire		110	95
anexa		50	30
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut			
construite dupa 1990			
cladire		140	120
anexa		80	60
construite intre 1978 - 1990			
cladire		110	95
anexa		65	50
construite intre 1941 - 1978			
cladire		85	70
anexa		50	35
construite inainte de 1941			
cladire		55	50
anexa		30	25

Anexa nr. 1.2.2**1.2. 2. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN**

Valori unitare in Euro/mp

	zona I		zona II		zona III		zona IV	
	Categoria de folosință		Categoria de folosință		Categoria de folosință		Categoria de folosință	
	Curti-construcții *	Alte categorii	Curti-construcții *	Alte categorii	Curti-construcții *	Alte categorii	Curti-construcții *	Alte categorii
Teren Giurgiu								
Teren cu utilități*	59	36	36	18	16	10	14	7
Teren fără utilități	45	32	32	15	14	7	10	6

*pentru terenul ocupat cu constructii se diminueaza valoarea cu 30%

** pentru lipsa unei utilitati se diminueaza valoarea cu 5%

Anexa nr.1.2.3**1.2. 3. Spatii cu destinație comercial/industrială in mediul URBAN**

Valori unitare Euro/mp suprafata desfasurata

Specificație	Destinație			
	Comerț	Depozitare	Birouri administrativ	Industrial
1 Construcții beton/cărămidă/metal	300	150	350	175
2 Construcții ușoare – structură panouri lemn/metal/plastic	200	100	250	125
3 Construcții degradate/nefuncționale	75	25	100	35

1.3 Zonarea localitatilor rurale din Circumscripția Judecătorei Giurgiu

Pentru stabilirea valorilor este necesară clasificarea comunelor și localităților după categorii, respectiv în Categoria I, II și III.

Comuna / Categoria		Satul / Categoria	
Adunații Copăceni	categoria I	Adunații Copăceni	categoria I
		Darasti Vlasca	categoria I
		Mogosești	categoria I
		Varlaam	categoria I
Baneasa	categoria I	Baneasa	categoria I
		Frasinu	categoria II
		Pietrele	categoria II
		Sfântu Gheorghe	categoria II
Calugăreni	categoria I	Calugăreni	categoria I
		Branistari	categoria I
		Crucea de Piatră	categoria I
		Hulubesti	categoria I
		Uzunu	categoria I
Comana	categoria I	Comana	categoria I
		Budeni	categoria I
		Falastoaca	categoria I
		Gradistea	categoria I
		Vlad Tepes	categoria I
Daia	categoria I	Daia	categoria I
		Plopsoru	categoria I
Frătești	categoria I	Frătești	categoria I
		Cetatea	categoria I
		Remus	categoria I
Găujani	categoria III	Găujani	categoria III
		Cetatuia	categoria III
		Pietrisu	categoria III
Ghimpați	categoria I	Ghimpați	categoria I
		Copaciu	categoria I
		Naipu	categoria I
		Valea Plopilor	categoria I
Gogosari	categoria III	Gogosari	categoria III
		Draghiceanu	categoria III
		Izvoru	categoria III
		Răzești	categoria III
Gostinu	categoria III	Gostinu	categoria III
Gostinari	categoria III	Gostinari	categoria III
		Mironesti	categoria III
Herăști	categoria I	Herăști	categoria I
		Milostesti	categoria I
Iepurești	categoria I	Iepurești	categoria I
		Banesti	categoria II
		Chirculesti	categoria II
		Gorneni	categoria I
		Stilpu	categoria I
		Valter Maracineanu	categoria II

Comuna / Categoria		Satul / Categoria	
Izvoarele	categoria III	Izvoarele	categoria III
		Chiriacu	categoria III
		Dimitrie Cantemir	categoria III
		Petru Rares	categoria III
		Radu Voda	categoria III
		Valea Bujorului	categoria III
Malu	categoria I	Malu	categoria I
Putineiu	categoria II	Putineiu	categoria II
		Hodivoaia	categoria II
		Vieru	categoria II
Rasuceni	categoria III	Rasuceni	categoria III
		Carapancea	categoria III
		Cucuruzu	categoria III
		Sat Nou	categoria III
Schitu	categoria I	Schitu	categoria I
		Bila	categoria II
		Camineasca	categoria II
		Vlasin	categoria I
Singureni	categoria I	Singureni	categoria I
		Cringuri	categoria II
		Stejaru	categoria II
Slobozia	categoria I	Slobozia	categoria I
Stanesti	categoria II	Stanesti	categoria II
		Balanu	categoria II
		Ghizdaru	categoria II
		Oncesti	categoria II
Stoenesti	categoria II	Stoenesti	categoria II
		Ianculesti	categoria III
		Mirau	categoria III
Valea Dragului	categoria I	Valea Dragului	categoria I
Varasti	categoria I	Varasti	categoria I
		Dobreni	categoria I
Vedea	categoria I	Vedea	categoria I
Colibasi	categoria I	Colibasi	categoria I
		Cimpurelu	categoria I
Greaca	categoria I	Greaca	categoria I
		Putu Greci	categoria II
		Zboiu	categoria I
Hotarele	categoria I	Hotarele	categoria I
Isvoarele	categoria I	Isvoarele	categoria I
		Teiusu	categoria I
Mihai Bravu	categoria I	Mihai Bravu	categoria I
Oinacu	categoria I	Oinacu	categoria I
		Branistea	categoria I
		Comasca	categoria I
Prundu	categoria II	Prundu	categoria II
		Puieni	categoria III
Toporu	Categoria II	Toporu	categoria II
		Tomulesti	categoria III

Anexa nr. 1.3.1

1.3.1. Cladiri si anexe situate in mediul RURAL*Tipul constructiv*

<i>Cladiri inclusiv tip vila cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori</i>	<i>Euro/mp Ad Categoria I</i>	<i>Euro/mp Ad Categoria II</i>	<i>Euro/mp Ad Categoria III</i>
construite dupa 1990			
cladire	200	160	144
anexa	32	20	16
construite intre 1978 - 1990			
cladire	160	134	115
anexa	24	16	12
construite intre 1941 - 1978			
cladire	120	101	86
anexa	20	12	8
construite inainte de 1941			
cladire	80	67	58
anexa	12	8	6
<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut</i>			
construite dupa 1990			
cladire	68	60	52
anexa	12	8	8
construite intre 1978 - 1990			
cladire	56	48	40
anexa	10	6	6
construite intre 1941 - 1978			
cladire	40	36	32
anexa	7	5	5
construite inainte de 1941			
cladire	28	24	20
anexa	5	3	3

Anexa nr. 1.3.2**1.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL**

Teren	Categoria I		Categoria II		Categoria III		Parcul National Comana
	Curti-constructii *	Alte categorii	Curti-constructii*	Alte categorii	Curti-constructii*	Alte categorii	
Teren cu utilități	6	3	4	2	1.8	0.8	20
Teren fără utilități **	5.5	2	3	1.5	1.3	0.45	11

*pentru terenul ocupat cu constructii se diminueaza valoarea cu 30%

** pentru lipsa unei utilitati se diminueaza valoarea cu 5%

Euro/mp

Anexa nr. 1.3.3**1.3.3. Spatii cu destinatie comercial / industrial in mediul RURAL**

Valori unitare in Euro/mp suprafata desfasurata

Specificație	Destinație			
	Comerț	Depozitare	Birouri administrativ	Industrial
1 Construcții beton/cărămidă/metal	175	100	300	125
2 Construcții ușoare – structură panouri lemn/metal/plastic	150	75	200	75
3 Construcții degradate/nefuncționale	38	13	75	25

2.CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BOLINTIN VALE

2.1 OPISUL ANEXELOR

Pentru stabilirea valorilor s-a facut urmatoarea zonare pentru Circumscripția Judecătoria Bolintin - Vale:

Specificație	Zona	Anexa cu valori apartament
Oras Bolintin Vale	Zona unica centru, blocuri P+4E, cu spatii comerciale la parter	Anexa nr. 2.1.1
Oras Mihailesti	Zona unica, in principal blocuri aferente unitatii industriale FILATURA	Anexa nr. 2.1.2
Blocuri situate in celelalte comune din Judetul Giurgiu: Bucsani, Bulbucata, Gradinari, etc.		Anexa nr. 2.1.3

Anexa nr. 2.1.1

2.1.1 Zona Bolintin Vale: apartamente
Zona unica centru, blocuri P+4E, cu spatii comerciale la parter

Valori in EURO

Specificatie	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	16.600	25.500	33.200	42.100
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	15.400	23.800	30.900	40.800
Apartament construit perioada 1978-1983	16.300	25.000	32.500	41.300
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.000	27.600	35.800	45.500
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	16.600	25.500	33.200	42.100
Apartament construit perioada 1978-1983	17.500	26.800	34.900	44.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.100	29.400	38.200	48.400
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	15.800	24.300	31.600	40.000
Apartament construit perioada 1978-1983	16.600	25.500	33.200	42.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.300	29.800	36.500	46.400
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	14.700	22.500	29.200	37.100
Apartament construit perioada 1978-1983	15.400	23.800	30.900	40.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	17.100	26.300	34.200	43.400

Nota*** : si dupa anul 1989. pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior;
 Precizarea se aplica la anexele 1/1-3/2

Anexa nr. 2.1.2

2.1.2 Zona Mihailesti: apartamente
Zona unica in principal blocuri aferente unitatii industriale Filatura

Valori in euro

Specificatie	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	11.500	15.800	20.000	23.000
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	9.600	13.100	17.800	21.400
Apartament construit perioada 1978-1983	10.100	13.800	18.800	24.300
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.100	15.200	20.700	24.900
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	11.500	15.800	20.000	23.000
Apartament construit perioada 1978-1983	12.600	17.400	22.000	24.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	13.200	21.300	23.800	26.500
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	9.700	13.400	18.200	21.900
Apartament construit perioada 1978-1983	10.700	14.800	20.000	23.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.300	15.500	21.100	25.300
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	9.100	12.400	16.900	20.300
Apartament construit perioada 1978-1983	10.000	13.100	17.800	21.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.600	14.500	19.800	23.700

Nota*** : si dupa anul 1989. pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior;
 Precizarea se aplica la anexele 1/1-3/2

Anexa nr. 2.1.3

**2.1.3 Zona celorlalte comune: apartamente
Blocuri in: Roata de Jos. Adunatii Copaceni. Baneasa. Greaca. etc.**

Valori in euro

Specificatie	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	4.700	6.400	9.000	11.100
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	4.400	6.000	8.300	10.300
Apartament construit perioada 1978-1983	4.600	6.300	8.800	10.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.100	6.900	9.700	12.000
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.700	6.400	9.000	11.100
Apartament construit perioada 1978-1983	5.000	6.800	9.400	11.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.400	7.400	10.300	12.800
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	4.500	6.100	8.500	10.500
Apartament construit perioada 1978-1983	4.700	6.400	9.000	11.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.200	7.100	9.900	12.200
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	4.200	5.700	7.900	9.800
Apartament construit perioada 1978-1983	4.400	6.000	8.300	10.300
Apartament construit in perioada 1984-1989*	4.900	6.600	9.200	11.400

Nota*** : si dupa anul 1989. pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior;
Precizarea se aplica la anexele 1/1-3/2

Anexa nr.2.1.4**2.1.4 Cladiri si anexe situate in mediul URBAN****Valori unitare in Euro/mp suprafata desfasurata**

<i>Tipul constructiv</i>		<i>Mihailesti si Bolintin Vale</i>
<i>Cladiri inclusiv tip vila cu pereti din zidarie de caramida sacu inlocuitori</i>		
construite dupa 1990		
cladire		225
anexa		113
construite intre 1978 - 1990		
cladire		180
anexa		90
construite intre 1941 - 1978		
cladire		135
anexa		68
construite inainte de 1941		
cladire		90
anexa		45
<i>Cladiri cu pereti din paianta. chirpici. valatuci. pamant batut</i>		
construite dupa 1990		
cladire		90
anexa		18
construite intre 1978 - 1990		
cladire		72
anexa		14
construite intre 1941 - 1978		
cladire		54
anexa		9
construite inainte de 1941		
cladire		36
anexa		6

Anexa nr. 2.1.5

2.1.5 Terenuri situate in mediu URBAN

Valori unitare in Euro/mp suprafata desfasurata

Caracteristici	Mihailesti centru		Mihailesti lac		Mihailesti periferie		Bolintin Vale centru		Bolintin Vale periferie	
	Curti constructii*	Alte categorii	Curti constructii*	Alte categorii	Curti constructii*	Alte categorii	Curti constructii*	Alte categorii	Curti constructii*	Alte categorii
Teren cu utilități	32	20	56	40	20	10	32	20	14	6
Teren fără utilități **	20	10	40	28	14	6	20	10	10	5

*pentru terenul ocupat cu constructii se diminueaza valoarea cu 30%

** pentru lipsa unei utilitati se diminueaza valoarea cu 5%

Anexa nr. 2.1.6

2.1.6 Spatii cu destinatie comercial / industrială in mediul URBAN

Valori unitare in Euro/mp suprafata desfasurata

Specificație	Destinație			
	Comerț	Depozitare	Birouri administrativ	Industrial
1 Construcții beton/cărămidă/metal	300	150	350	175
2 Construcții ușoare – structură panouri lemn/metal/plastic	200	100	250	125
3 Construcții degradate/nefuncționale	75	25	100	35

2.2 Zonarea localitatilor rurale

Pentru stabilirea valorilor este necesara clasificarea oraselor, comunelor si localitatilor dupa categorii. respectiv in categoria I, II si III.

Comuna / Categoria		Satul/Categoria	
Bolintin Deal	categoria I	Bolintin Deal	categoria I
		Mihai Vodă	categoria I
Bucsani	categoria I	Bucsani	categoria I
		Anghelesti	categoria II
		Goleasca	categoria II
		Obedeni	categoria II
		Podisor	categoria II
		Uiesti	categoria II
		Vadu Lat	categoria I
Bulbucata	categoria I	Bulbucata	categoria I
		Coteni	categoria III
		Facau	categoria III
		Teisori	categoria III
Buturugeni	categoria II	Buturugeni	categoria II
		Padureni	categoria III
		Podu Ilfovatului	categoria III
		Posta	categoria III
Clejani	categoria II	Clejeni	categoria II
		Neajlovu	categoria III
		Podu Doamnei	categoria III
		Sterea	categoria III
Crevedia Mare	categoria I	Crevedia Mare	categoria II
		Crevedia Mică	categoria I
		Dealu	categoria I
		Gaiseanca	categoria III
		Priboiu	categoria III
		Sfantu Gheorghe	categoria III
Cosoba	categoria I	Cosoba	categoria I
Floresti-Stoenesti	categoria I	Stoenesti	categoria II
		Floresti	categoria II
		Palanca	categoria I
Gradinari	categoria II	Gradinari	categoria II
		Tintava	categoria II
		Zorile	categoria II
Joita	categoria I	Joita	categoria I
		Bicu	categoria I
Letca Noua	categoria II	Letca Noua	categoria II
		Letca Veche	categoria III
		Milcovatu	categoria II
Mirsa	categoria III	Mirsa	categoria III
Ogrezeni	categoria II	Ogrezeni	categoria II
		Hobaia	categoria III

Comuna / Categoria		Satul/Categoria	
Roata de Jos	categoria II	Roata de Jos	categoria II
		Cartojani	categoria III
		Roata Mica	categoria III
		Sadina	categoria III
Ulmi	categoria II	Ulmi	categoria II
		Cascioarele	categoria II
		Draganeasca	categoria II
		Gjionea	categoria II
		Icoana	categoria II
		Mosteni	categoria II
		poenari	categoria II
		Trestieni	categoria II
Vinatorii mici	categoria II	Vinatorii mici	categoria II
		Corbeanca	categoria III
		Cupele	categoria III
		Izvoru	categoria II
		Poiana lui Stanga	categoria II
		Vilcelele	categoria III
		Vinatorii Mari	categoria III
		Zadariciu	categoria III
Gaiseni	categoria II	Gaiseni	categoria II
		Carpenisu	categoria III
		Casciorele	categoria III
		Podu Popa Nae	categoria III
Sabareni	categoria I	Sabareni	categoria I
Oras Bolintin Vale	categoria I	Crivina	categoria I
		Malul Spart	categoria I
		Suseni	categoria I
Oras Mihailesti	categoria I	Draganescu	categoria I
		Novaci	categoria I
		Popesti	categoria I

Anexa nr. 2.2.1**2.2.1 Cladiri cu pereti structurali din caramida sau inlocuitori. situate in mediul RURAL**

Valori unitare in Euro/mp suprafata desfasurata

		<i>Tipul constructiv</i>	
Cladiri inclusiv tip vila cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori		Euro/mp Ad Categoria I	Euro/mp Ad Categoria II+III
construite dupa 1990			
cladire		200	160
anexa		32	20
construite intre 1978 - 1990			
cladire		160	134
anexa		24	16
construite intre 1941 - 1978			
cladire		120	101
anexa		20	12
construite inainte de 1941			
cladire		80	67
anexa		12	8
Cladiri cu pereti din paianta. chirpici. valatuci. pamant batut			
construite dupa 1990			
cladire		56	48
anexa		12	8
construite intre 1978 - 1990			
cladire		48	40
anexa		10	6
construite intre 1941 - 1978			
cladire		32	28
anexa		7	5
construite inainte de 1941			
cladire		24	20
anexa		5	3

Anexa nr. 2.2.2**2.2.2 Terenuri intravilane situate in mediul RURAL****Valori unitare in Euro/mp**

Teren	Categoria I		Categoria II		Categoria III	
	Curti-construcții *	Alte categorii	Curti-construcții*	Alte categorii	Curti-construcții*	Alte categorii
Teren cu utilități	7,2	3,6	4,5	2,3	1,8	0,9
Teren fără utilități **	6,3	2,7	3,6	1,8	1,4	0,45

*pentru terenul ocupat cu constructii se diminueaza valoarea cu 30%

** pentru lipsa unei utilitati se diminueaza valoarea cu 5%

Anexa nr. 2.2.3**2.2.3. Spatii cu destinatie comercial / industrial in mediul RURAL****Valori unitare in Euro/mp suprafata desfasurata**

Specificație	Destinație			
	Comerț	Depozitare	Birouri administrativ	Industrial
1 Construcții beton/cărămidă/metal	175	100	300	125
2 Construcții ușoare – structură panouri lemn/metal/plastic	150	75	200	75
3 Construcții degradate/nefuncționale	38	13	75	25

3. TERENURI AGRICOLE

3.1. Procedura de lucru

În stabilirea valorilor de tranzacționare a terenurilor extravilane s-a operat cu metoda 'comparațiilor de piață' care conduce la estimarea cu suficientă precizie a valorilor de piață. Limitele aplicării acestei metode sunt generate de dimensiunile pieței specifice și de credibilitatea informațiilor privind tranzacțiile imobiliare. Pentru fundamentarea valorilor prezentate au fost utilizate atât datele de sinteză înregistrate la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cât și ofertele majorității agențiilor imobiliare ce operează pe piața terenurilor extravilane.

Întrucât cererea și oferta de terenuri extravilane este caracterizată de o mare varietate s-a operat o selecție funcție de particularitățile de amplasament și utilitate.

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă cailor rutiere importante
- o Extravilanul localitatilor

Particularitățile ce individualizează terenurile extravilane funcție de utilitate economică au fost grupate astfel:

- Terenuri cu destinație comercial – industrială situate adiacent infrastructurii rutiere. posibil de transferat în intravilan
- Terenuri cu destinație agrement – turism (Parcul National Comana)
- Terenurile cu destinație exclusiv agricolă
 - o arabile
 - o plantatii (pomi fructiferi)
- Terenuri neproductive: poluate, amplasate în zone inundabile. cu restricții de utilizare sau care necesită investiții mari pentru reabilitare economică.

În ceea ce privește categoria de terenuri cu destinație exclusiv agricolă s-a impus o departajare funcție de :

- Clasa de fertilitate a solului
- Aproximarea amplasamentului de localități
- Existența infrastructurii specifice (drumuri de exploatare. irigații).

3.2. Valori pentru terenuri extravilane

3.2.1. Terenuri adiacente următoarelor :

Euro/ha

Amplasament	Criterii de particularizare		
	Categoria I	Categoria II	Categoria III
	Posibil de transferat în intravilan Acces la utilitățile de bază	Situat în planul II Fără utilități la limita terenului Restricții de utilizare	Destinație exclusiv agricolă Restricții de utilizare
Giurgiu	37.600	20.400	3.200
Adiacent drum DN5	52.000	20.000	3.200
Bolintin Vale	13.600	5.200	2.400
Mihăilești	13.600	5.200	2.400
Adiacent drum județean	3.200	2.000	1.200
Parcul Național Comana	52.000	16.800	6.000
Adiacent Autostrada A1	52.000	16.800	3.200

3.2.2 Teren exclusiv agricol

Euro/ha

Specificație	Criterii de particularizare teren		
	- la limita localității - acces la infrastructura de transport	- în planul II al localității - destinație exclusiv agricolă	- Teren neproductiv
Valori teren	2.250	1.170	720

4. TERENURI OCUPATE CU PADURI

4.1. In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic. statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura. isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.

In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic. statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura. isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.

Valorile orientative ale terenurilor ocupate cu paduri in acest caz calculate conform:

- Legea nr. 18 din 19.02.1991;
- Leahu. I.. 1994 – Dendrometrie – Editura Didactica si Pedagogica. Bucuresti;
- Revista padurilor – colectie 2000 – 2008;
- Legea nr. 46/2008. Codul silvic;

VALOAREA ORIENTATIVA A UNUI HECTAR DE TEREN CU VEGETATIE FORESTIERA

Nr.crt.	Specia	Pret Euro/ha
1	Molid	15.200
2	Brad	15.100
3	Pin negru	10.800
4	Pin silvestru	13.600
5	Larice	15.000
6	Fag din samanta	15.300
7	Gorun din samanta	22.400
8	Gorun din lastari	16.200
9	Stejar din samanta	27.900
10	Stejari din lastari	17.700
11	Cer din samanta	15.800
12	Garnita din samanta	15.900
13	Stejar brumariu	9.700
14	Stejar pufos	7.100
15	Carpen din samanta	4.900
16	Tei din samanta	7.700
17	Salcam din plantatii	7.100
18	Salcam din lastari	5.100
19	Plop alb si negru	7.300
20	Salcie	4.300
21	Anin	5.700

NOTA:

Pentru situatiile concrete din teren. in care valorile pot fi influentate sensibil de alte elemente. precum: varsta. consistenta. compozitia. rolul functional al padurii. amplasamentul acesteia etc. este necesara intocmirea efectiva a unui raport de expertiza tehnica-evaluare pentru a se stabili valoarea reala a proprietatii tip padure

4.2. In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic. statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura nu isi exercita dreptul de preemtiune si terenul intra in circuitul civil

**VALOAREA ORIENTATIVA
A UNUI HECTAR DE TEREN CU VEGETATIE FORESTIERA**

Nr.crt.	Specia	Pret Euro/ha
1	Molid	4.600
2	Brad	4.600
3	Pin negru	3.300
4	Pin silvestru	4.100
5	Larice	4.600
6	Fag din samanta	4.600
7	Gorun din samanta	6.800
8	Gorun din lastari	4.900
9	Stejar din samanta	8.400
10	Stejari din lastari	5.300
11	Cer din samanta	4.700
12	Garnita din samanta	4.800
13	Stejar brumariu	2.900
14	Stejar pufos	2.200
15	Carpen din samanta	1.500
16	Tei din samanta	2.300
17	Salcam din plantatii	2.200
18	Salcam din lastari	1.600
19	Plop alb si negru	2.200
20	Salcie	1.300
21	Anin	1.700

