

# GHID

**PRIVIND VALORILE MINIME ORIENTATIVE ALE  
PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN**

**JUDETUL  
GIURGIU**

**– *STUDIU DE PIATA* –**

**- 2016 -**



# CUPRINS

<b>Capitolul 1. Prezentare generala</b>	<b>pag. 69-74</b>
<b>Capitolul 2. Corectii</b>	<b>pag. 75-78</b>
<b>Capitolul 3. Circumscripția JUDECATORIEI GIURGIU</b>	<b>pag. 79</b>
3.1. Apartamente in blocuri de locuinte	pag. 81-94
3.2. Locuinte individuale si terenuri intravilane	pag. 95-106
3.3. Spatii (comerciale, birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)	pag. 107-108
<b>Capitolul 4. Circumscripția Judecatoriei BOLINTIN VALE</b>	<b>pag. 109</b>
4.1. Apartamente in blocuri de locuinte	pag. 111-114
4.2. Locuinte individuale si terenuri intravilane	pag. 115-120
4.3. Spatii (comerciale, birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)	pag. 121-122
<b>Capitolul 5. TERENURI EXTRAVILANE</b>	<b>pag. 123-124</b>
<b>Capitolul 6. TERENURI OCUPATE CU PADURI</b>	<b>pag. 125</b>



# Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

## 1.1. BENEFICIARUL LUCRARIII

Beneficiarul lucrarii este Camera Notarilor Publici Bucure ti, cu sediul in Bucuresti, str. General Berthelot nr. 42 A, sector 1, CIF 8474506.

## 1.2. AUTORUL LUCRARIII

S.C. EURO-EXPERT S.R.L., cu sediul in Bucuresti, str. Ion Urdareanu nr. 1, bl. P 29, ap. 5, sector 6, J40/16994/1993, CIF RO 4312889.

## 1.3. OBIECTUL LUCRARIII

“GHID PRIVIND VALORILE MINIME ORIENTATIVE  
ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DIN JUDE UL GIURGIU  
pentru ANUL 2016”  
- STUDIU DE PIATA -

Lucrarea urmareste stabilirea **valorilor minime orientative** pentru proprietati imobiliare de tip rezidential, comercial si industrial pentru uzul Birourilor Notariale, avand in vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, fiind un **studiu al pietei imobiliare locale** ca urmare a analizei tranzactiilor efectuate in anii anteriori si a anticiparii evolutiei viitoare a acesteia.

## 1.4. SCOPUL LUCRARIII

Lucrarea mentionata a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, in conformitate cu prevederile Contractului de Prestari Servicii nr. 63 din data de 10.11.2015, incheiat intre beneficiar si autorul lucrarii.

Utilizarea valorilor cuprinse in ghid ca referinta in rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat **nu se recomanda**, deoarece abaterile pot fi semnificative, avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, presupune identificarea proprietatii imobiliare si efectuarea inspectiei tehnice a acesteia.

## 1.5. BAZA LEGALA

- Codul Fiscal, care prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza cel putin odata pe an expertizele privind valoarea de circulatie a bunurilor imobile;
- Acte normative si de reglementare in domeniul proprietatilor imobiliare din Romania.

## 1.6. METODOLOGIA

Autorul lucrarii, studiind terminologia specifica aflata in vigoare la data elaborarii acesteia au constatat ca in Standardele de Evaluare nu se regaseste termenul de “*valoare de circulatie*” mentionat in Codul Fiscal.

Cea mai apropiata definitie a “valorii de circulatie”, avand in vedere ca in Codul Fiscal se face referire la “veniturile din transferul proprietatilor imobiliare” ar fi cea cuprinsa in Standardul International de Evaluare - Cadrul General – Valoarea de piata, astfel :

*“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.*

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

- Legea nr.114/1996 – Legea locuințelor, republicată în dec. 1997;
- Metodologia pentru Evaluarea Clădirilor și Construcțiilor, aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.32/N/1995;
- Legea nr.18/1991 – Fond funciar, republicată în 1998;
- S.T.A.S. 4908-85 – Aree și volume convenționale;
- Decretul-Lege nr.61/1990;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădirile și construcțiile speciale;=
- Indicii de actualizare întocmiți de INCERC și aprobați prin Ordin MCTL, publicați în Buletinele de Expertiză Tehnică editate de Corpul Experților Tehnici din România.
- Evaluarea proprietății imobiliare – Appraisal Institute, ed. română 2011;
- Standarde Internaționale de Evaluare – IVSC;
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării, ing. C. Chiopu, Ed.IROVAL 2008;
- Ghid practic de evaluare imobiliară – Ed. Tribuna Economică ;
- Colecția: Buletine Tehnice Documentare – EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Experților Tehnici din România – C.E.T.-R., revista „Valoarea, oriunde este ea” – publicată de ANEVAR;

La stabilirea valorilor orientative s-au avut în vedere principiile “anticipării” și “substituirii”, așa cum sunt ele prezentate în Standardele Internaționale de Evaluare și în literatura de specialitate.

## 1.7. STRUCTURA LUCRĂRII

Lucrarea a fost structurată pentru circumscriptiile judecătorești Giurgiu și Bolintin Vale, pe mai multe secțiuni și anume:

- Apartamente situate în blocuri de locuit
- Locuințe individuale și anexele acestora
- Spații comerciale și de birouri
- Proprietăți industriale
- Terenuri extravilane
- Terenuri cu vegetație forestieră.

Pentru apartamentele situate în blocuri de locuit, valorile minime orientative au fost exprimate în Euro pentru un apartament convențional, în funcție de numărul de camere, gradul de confort, suprafața utilă a acestuia (conform Anexa nr.1 – Decret-Lege nr.61/1990) anul construirii, starea tehnică, etajul și zona în care este situat.

Suprafețe utile (mp)

Grad de confort	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere	5 Camere
Confort sporit	37	55	78	100	118
Confort I	30	50	65	80	-
Confort II	23	36	48	60	-
Confort III	orice suprafață mai mică decât suprafețele de la Confort II				

Pentru cladirile individuale si anexele acestora, precum si pentru spatiile comerciale i cele industriale, valorile minime orientative au fost exprimate in Euro pentru un mp Ad (arie desfurat ), in functie de structura constructiva, anul construirii si zona de amplasament.

### 1.8. TERMENI UTILIZATI

- **Locuinta** - Constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, care satisface cerintele de locuit ale unei persoane sau familii.

- **Suprafata locuibila** - este suprafata desfasurata a incaperilor de locuit. Ea cuprinde suprafata dormitoarelor si a camerei de zi.

- **Suprafata utila** - este suprafata desfasurata, mai putin suprafata aferenta peretilor. Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, bai, WC, dus, bucatarie, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei. Nu se cuprind: suprafata logiilor si a balcoanelor, pragurile golurilor de usi, ale trecerilor cu deschideri pana la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum si suprafatele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m<sup>2</sup> pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palieretele, nu se cuprinde in suprafata utila a locuintei.

- **Suprafata construita pe locuinta**, este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-partii din suprafetele partilor comune ale cladirilor (spalatorii, uscatorii, casa scarii, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea si evacuarea deseurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adauga suprafata aferenta peretilor interiori si exteriori ai locuintei; in cazul incalzirii cu combustibil solid, se adauga suprafata aferenta sobelor si cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafetele aferente boxelor de la subsol si ale garajelor care pot fi prevazute distinct.

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

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

- **Condominiu** -Imobilul format din teren cu una sau mai multe constructii, din care unele proprietati sunt comune, iar restul sunt proprietati individuale, pentru care se intocmesc o carte funciara colectiva si cate o carte funciara individuala pentru fiecare unitate individuala aflata in proprietate exclusiva, care poate fi reprezentata de locuinte si spatii cu alta destinatie, dupa caz.

- **Constituie condominiu:**

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

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

- **Unitate individuala:** unitate functionala, componenta a unui condominiu, formata din una sau mai multe camere de locuit situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, avand acces direct si intrare separata, si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita, de regula, de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. In cazul in care accesul la locuinta individuala sau la condominiu nu se face

direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-o cale de acces sau servitute de trecere, mentionate obligatoriu in actele juridice si inscrise in cartea funciara.

**- Starea tehnica :**

**-Foarte buna**, situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capital.

**-Buna**, situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale.

**-Satisfacatoare**, situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrarile de reparatii curente si capitale.

**- Abordare prin pia** - O cale general de estimare a valorii unui activ corporal sau necorporal prin folosirea uneia sau mai multor metode care compar activul în cauz cu active similare care au fost vândute. O cale general de estimare a valorii unei întreprinderi, participa ii sau unei ac iuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compar subiectul evaluat cu alte întreprinderi similare, participa ii sau ac iuni similare, care au fost vândute.

**- Cea mai bun utilizare** - Cea mai probabil utilizare a propriet ii care este fizic posibil , justificat adecvat, permis legal, fezabil financiar i care conduce la cea mai mare valoare a propriet ii evaluate.

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

**- Pre** - O sum cerut , oferit sau pl tit pentru un bun sau serviciu.

**- Valoare** - Pre ul cel mai probabil convenit de cump r torii i vânz torii unui bun sau serviciu disponibil pentru cump rare. Valoarea stabile te pre ul ipotetic pe care cump r torii i vânz torii îl vor conveni pentru un bun sau un serviciu. Deci valoarea nu reprezint un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pre care va fi pl tit pentru un bun sau serviciu, la un anumit moment dat.

**- Finisaj inferior** : tencuieli interioare si exterioare driscuite, spoieli cu lapte de var, pardoseli din dusumele la camerele de locuit, pardoseli de ciment sclivisit in celelalte incaperi.

**- Finisaj mediu** :tencuieli interioare driscuite sau gletuite cu var, zugraveli simple sau desene, vopsitorii sau faianta la bai si bucatarii, tencuieli exterioare la soclu de piatra artificial, iar in rest praf de piatra sau tencuieli driscuite vopsite (zugravite) cu vopsea pe baza de acetat de polivinilin , pardoseli din parchet de fag sau stejar sau covor PVC in camerele de locuit, pardoseli de mosaic in celelalte incaperi.

**- Finisaj superior** : tencuieli interioare gletuite cu var si partial cu ipsos, partial stucaturi si lambriuri din lemn sau diverse materiale, zugraveli interioare de calitate superioara, faianta la bai si bucatarii, tencuieli exterioare din piatra artificiala, terasit, placaje, etc., pardoseli din parchet de calitate superioara, placi de gresie sau piscoturi, mozaic venetian sau marmura, etc;

## 1.9. CONDITII LIMITATIVE

Datorit lipsei de transparen a unor pie e (de exemplu: pia a serviciilor de intermediere), precum i absen ei multor informa ii statistice (dintre care cele mai importante sunt legate de volumul total al pie ei imobiliare i evolu ia pre urilor reale de tranzac ionare), pe parcursul lucrarii sunt folosite estim ri, calcule proprii i scenarii standardizate.

## 1.10. PIATA IMOBILIARA

Pia a imobiliar reprezint totalitatea tranzac iilor care implic drepturi de proprietate sau de folosin asupra terenurilor i cl dirilor.



Tranzac ia imobiliar înseamn transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalt în schimbul unei recompense care, de obicei, este o sum de bani.

Ca pe orice pia , pre ul de tranzac ie este stabilit, în primul rând, de interac iunea dintre cerere i ofert . Pentru a putea în elege mai exact modul în care interac ioneaz aceste for e de pia , trebuie prezentate mai întâi caracteristicile speciale care diferen iaz pia a imobiliar de celelate pie e.

Datorit caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul propriet ii sau folosin ei acestora nu implic i transportul efectiv al bunului, iar fiecare cl dire vândut sau cump rat este diferit de celelalte prin pozi ionare, alc tuire, infrastructur aferent etc.

Faptul c fiecare imobil este unic determin complexitatea foarte mare a acestei pie e i împ rirea acesteia în func ie de zone i de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv.

De asemenea, eterogenitatea duce la cre terea substan ial a costurilor de c utare, creeaz distribu ia asimetric a informa iilor i restric ioneaz , în bun m sur , substituibilitatea.

Conform unei defini ii generale, tranzac ia financiar reprezint cump rarea, de inerea i vânzarea ac iunilor, obliga iunilor, m rfurilor, valutelor, bunurilor de colec ie, bunurilor imobiliare i produselor derivate.

Pe lâng elementele investi ionale /speculative ale pie ei imobiliare, terenurile i cl dirile prezint i caracteristicile unui bun de consum.

Mai precis, exist trei tipuri de motiva ii comune care stau la baza vânz rilor sau cump r rilor de imobile: dorin a de a de ine un spa iu de locuit sau pentru alte scopuri de utilitate personal , dorin a de a ob ine profit i dorin a de a ob ine un venit fix în urma închirierii imobilului.

### **1.11 EVOLUTIA PIETEI IMOBILIARE**

Caracteristicile inerente ale pie ei imobiliare, mai ales informa ia imperfect , rigiditatea ofertei i pie ele financiare imperfecte, contribuie la vulnerabilitatea acestei pie e în fa a perioadelor prelungite în care pre urile deviaz de la valoarea fundamental .

Având în vedere faptul c pre ul bunurilor imobiliare depinde de valoarea viitoare a datelor fundamentale, într-un mediu cu informa ie imperfect investitorii pot fie s subestimeze, fie s supraestimeze valoarea argumentat fundamental a pre urilor.

Pre ul fundamental este definit ca fiind pre ul la care valoarea curent a stocului de structuri imobiliare este egal cu costul de înlocuire a acestuia.

### **1.12 ANALIZA CONCURRENTEI PE PIATA IMOBILIARA**

Datorit num rului mare de vânz tori i volumului uria al tranzac iilor (atât ca num r, cât i ca valoare absolut ), pia a imobiliar poate fi considerat ca apropiindu-se destul de mult de modelul concuren ei perfecte.

Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânz torilor, în general, de a impune pre ul de tranzac ionare.

Acela i lucru este valabil i pentru cump r tori sau investitori lua i individual, to i participan ii la pia având rolul, consacrat în teoria microeconomic , de „price takers”.

Practic, pre ul fiec rui lot de teren, al fiec rei locuin e i al fiec rui spa iu comercial este influen at, aproape în totalitate, de interac iunea între volumele agregate ale cererii i ofertei.

Specificul pie ei imobiliare este determinat, în principal, de dou elemente: caracteristicile propriet ilor i comportamentul participan ilor la pia . Datorit acestor factori, pia a imobiliar se distinge prin: asimetrii informa ionale, pre uri rigide, fluctua ii semnificative de lichiditate, lips de transpa-ren i ineficien economic .

Avand in vedere cele mentionate, lucrarea de faș propune utilizarea unor rezultate în urma unui studiu al pietei imobiliare specifice, dar luând în calcul caracteristici de ordin general al acestora.

### **1.13. CONSIDERATII FINALE**

Lucrarea reprezintă un studiu al pieei imobiliare în ansamblul ei, valorile obținute fiind valori orientative minime, rezultate prin aplicarea tuturor corecțiilor ce se impun, înănd seama de principiul anticipării, în condițiile crizei economice mondiale.

Întrucât tendințele pieei imobiliare sunt dificil de estimat în prezent, în cazul unei evoluții atipice, autorii lucrării propun o revizuire a valorilor prezentate în Ghidul 2016.

### **1.14. MODUL DE UTILIZARE AL GHIDULUI**

Pentru determinarea valorilor minime orientative se parcurg următoarele etape :

- Localizarea proprietății în funcție de localitatea în care este amplasată – se selectează din Opisul alfabetic al localităților din Județul Giurgiu;
- După identificarea localității, a zonei din cadrul acesteia (A, B, C sau D) și a tipului de proprietate cumpărată, este selectată valoarea.
- În cazul în care nu este posibilă identificarea zonei din cadrul localității, se recomandă consultarea Hotărârilor Consiliilor Locale privind zonarea fiscală.

Nota : Se recomandă citirea precizărilor de la fiecare capitol.

## Capitolul 2. CORECTII

### 2.1. Corectii suplimentare aplicabile valorilor din ghid pentru apartamente in blocuri de locuinte

Corectiile suplimentare pot fi aplicate valorilor din ghid in situatii diferite fata de cele normale prevazute in acesta si anume :

- Constructie complet terminata, cu toate lucrarile legate de anvelopa cladirii, instalatiile functionale, finisaje, logii, balcoane si trotuare ;
- Apartament confort I;
- Finisaje medii;
- Stare tehnica buna ;
- Bransamente la retele de utilitati.

Pentru apartamente, in cazul unor abateri de la aceste ipoteze, se aplica urmatoarele corectii :

**Tabel 2.1.1.**

Nr. crt.	Tipul corectiei	Coefficient de corectie
1.	Lipsa instalatiilor	0,90
2.	Lipsa finisajelor	0,75
3.	Lipsa anvelopei (inchideri, compartimentari, invelitoare etc.)	0,85
4.	Finisaje inferioare	0,90
5.	Finisaje superioare	1,15
6.	Incadrare in cladire cu risc seism ridicat	0,70
7.	Stare tehnica foarte buna	1,10
8.	Stare tehnica satisfacatoare	0,95
9.	Apartamente situate la demisol/subsol	0,70
10.	Apartamente situate la mansarda	0,75
11.	Apartamente situate in blocuri reabilite termic	1,05
12.	Apartamente confort sport	1,10
13.	Apartament confort II	0,8
14.	Apartament confort III	0,7

**NOTA 1.** Incadrarea apartamentelor in limitele de confort se determina in functie de suprafata utila  $S_u$  a acestora, conform urmatorului extras din D.L.nr.61/1990 :

CONFORT	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Sport	$S_u \geq 37$ mp	$S_u \geq 55$ mp	$S_u \geq 78$ mp	$S_u \geq 100$ mp
I	30mp $S_u < 37$ mp	50mp $S_u < 55$ mp	65mp $S_u < 78$ mp	80mp $S_u < 100$ mp
II	23mp $S_u < 30$ mp	36mp $S_u < 50$ mp	48mp $S_u < 65$ mp	60mp $S_u < 80$ mp
III	$S_u < 23$ mp	$S_u < 36$ mp	$S_u < 48$ mp	$S_u < 60$ mp

**NOTA 2.** Diferentierea între **etaj intermediar** și **etaj superior** este conforma tabelului următor :

	<b>P+4</b>	<b>P+6</b>	<b>P+8</b>	<b>P+10</b>
Etaje intermediare	1-2	1-3	1-4	1-4
Etaje superioare	3	4-5	5-7	5-9

**NOTA 3.** VALORI MINIME ORIENTATIVE pentru anexe la apartamente

**Tabel 2.1.2.**

Valoarea minima orientativa a garajelor supraterane *	100 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	150 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	90 euro/mp

\*Valoarea minima orientativa pt garaje supraterane cu structura BCA. Pentru celelalte tipuri de garaje cu structura usoara metalica, se aplica o corectie (reducere) de 50%.

**2.2. Corectii suplimentare aplicabile valorilor din ghid pentru locuinte individuale, spatii comerciale, de birouri, industriale**

**Tabel 2.2.1.**

Nr. crt.	Tipul corectiei	Coefficient de corectie
1.	Lipsa instalatiilor	0,90
2.	Lipsa finisajelor	0,75
3.	Lipsa anvelopei (inchideri, compartimentari, invelitoare etc )	0,85
4.	Finisaje inferioare	0,90
5.	Finisaje superioare	1,15
6.	Incadrare in cladire cu risc seism ridicat	0,70
7.	Stare tehnica foarte buna	1,10
8.	Stare tehnica satisfacatoare	0,95
9.	Spa ii situate la demisol / subsol	0,70
10.	Spa ii situate la mansard	0,75
11.	CI diri reabilitate termic	1,05

**NOTA 4.** VALORI MINIME ORIENTATIVE pentru anexe la locuinte individuale

**Tabel 2.2.2.**

Nr. crt.	Anexe la locuinte individuale	Valoare medie euro/mp Ad
1.	Garaj subteran	180
2.	Boxa/Pivnita	100
3.	Garaj suprateran *	100
4.	Piscine/bazin inot	253
5.	Terase amenajate	70
6.	Foisoare din lemn	85

\* Valoarea este pentru garaje supraterane cu structura BCA. Pentru celelalte tipuri de garaje cu structura usoara metalica, se aplica o corectie (reducere) de 50%.

**Observatii :**

1. Pentru alte tipuri de constructii-anexa ale locuintelor individuale se vor utiliza valorile unitare minime orientative inscrise in tabele;
2. Calculul se va realiza in functie de Ad (aria desfasurata - mp) .

**2.3. Corectii suplimentare aplicate valorilor din ghid pentru terenuri intravilane**

Terenurile din intravilan reprezinta acea grupa care cuprinde terenurile situate in interiorul perimetrului constructibil al localitatii, pe care sunt amplasate cladiri, constructii si alte amenajari, dar si terenuri cu folosinta agricola sau forestiera.

- prin teren liber se intelege suprafata de teren pe care nu exista nici o constructie;
- prin teren ocupat de constructie se intelege intreaga suprafata de teren pe care exista o constructie (V Toc).

a) Corectii pentru categoria de folosinta:

**Tabel 2.3.1.**

Nr. crt.	Categorie teren intravilan	Coeficient de corectie
1.	Curti-constructii	Valorile sunt cele prevazute in ghid pentru terenurile ocupate de constructii (V Toc)
2.	Arabil	0,5 x (V Toc)
3.	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,5 x (V Toc)
4.	Pasuni, fanete	0,8 x 0,5 x (V Toc)

b) Corectii pentru lipsa unor dotari edilitare si alte criterii

**Tabel 2.3.2.**

Nr. Crt.	Tipul corectiei	Coeficient de corectie
1.	Lipsa apa/canalizare	0,95
2.	Lipsa gaze naturale	0,95
3.	Lipsa electricitate	0,96
4.	Lipsa acces la drum public modernizat	0,85
5.	Existenta pe amplasament a unei retele electrice aeriene	0,60
6.	Existenta pe amplasament a unei magistrale de gaze	0,60
7.	Amplasare in vecinatatea lacurilor	1,20
8.	Amplasare in vecinatatea padurilor	1,15

## 2.4. Corectii suplimentare aplicate valorilor din ghid pentru terenuri extratravilane

Terenurile din extratravilan reprezinta acea grupa care cuprinde terenurile situate in exteriorul perimetrului constructibil al localitatii, pe care sunt amplasate cladiri, constructii si alte amenajari, dar si terenuri cu folosinta agricola sau forestiera.

- **Terenuri cu destinatie agricola**

**Tabel 2.4.1.**

Nr. crt.	Categorie teren extravilan	Coefficient de corectie
1.	Arabil	Valori prevazute in Ghid
2.	Vii sau Livezi	1,1 x valoarea terenului arabil
3.	Pasuni, Fanete	0,8 x valoarea terenului arabil
4.	Amenajari piscicole	1,4 x valoarea terenului arabil
5.	Drumuri tehnologice si de exploatare agricola	0,7 x valoarea terenului arabil
6.	Terenuri neproductive	0,5 x valoarea terenului arabil

- **Terenuri aflate permanent sub ape**

- Albiile minore ale cursurilor de ape: 0,4 x (V Tea)
- Cuvele lacurilor: 0,4 x (V Tea)

- **Terenuri cu destinatie speciala (\*)**

0,5 x (V Tea)

(\*) Terenuri ocupate pentru transporturi, constructii hidrotehnice, constructii si instalatii pentru telecomunicatii, constructii pentru exploatare, constructii destinate apararii, monumente ale naturii, ansambluri si situri arheologice si istorice .

**NOTA :** (V Tea) reprezinta valoarea terenului extravilan arabil.

❖ **Observatie**

În cazul constatarii mai multor tipuri de corectii, acestea vor fi aplicate cumulativ la valoarea de bază, prin înmulțirea cu trenul de indici corespunzătorii corecțiilor de mai sus, astfel:

$$\text{Valoarea corectată} = \text{Valoarea de bază} \times k_1 \times k_2 \times \dots \times k_n$$

## **Capitolul 3.**

# **Circumscripția JUDECĂTORIEI GIURGIU**





### **3.1. Apartamente situate in blocuri de locuit**

Pentru apartamentele situate in blocuri de locuit, valorile minime orientative au fost exprimate in Euro pentru un apartament conventional, in functie de numarul de camere, gradul de confort, suprafata utila a acestuia (conform anexa nr.1 – Decret - Lege nr.61/ 1990) anul construirii, starea tehnica, etajul si zona in care este situat.

#### **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.

La stabilirea valorilor minime orientative pentru anul 2016 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR , precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

#### **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 minima orientativa.

**Opisul anexelor**

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

<b>Specifica ie</b>	<b>Zona</b>	<b>Anexa cu valori apartamente</b>
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 zona rurala – comune din Judetul Giurgiu: Roata de Jos, Adunatii Copaceni, Baneasa, Greaca, etc.		Anexa nr. 12

## Anexa nr. 1

**Zona I - Apartamente Sos. Bucuresti, intre Piata Unirii si blocul Casa Cartii, str. V Alecsandri, str. Vlad Tepes****VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	15.500	28.100	38.800	45.000
Apartment construit perioada 1978-1983	16.200	29.600	40.800	47.400
Apartment construit in perioada 1984-1989*	19.200	32.600	45.000	52.200
<b>Apartment situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartment construit inainte de 1977	18.200	33.200	45.700	48.200
Apartment construit perioada 1978-1983	20.000	34.900	48.000	51.700
Apartment construit in perioada 1984-1989*	21.900	39.900	52.700	55.500
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartment construit inainte de 1977	15.800	28.700	39.500	45.900
Apartment construit perioada 1978-1983	17.400	29.900	41.500	48.200
Apartment construit in perioada 1984-1989*	18.800	31.600	43.500	53.200
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	14.500	26.600	36.700	42.600
Apartment construit perioada 1978-1983	15.500	28.100	38.800	45.000
Apartment construit in perioada 1984-1989*	17.000	31.200	42.900	49.800

**Nota:** \* valorile minime orientative sunt aplicabile si la apartamentele edificate dupa 1990;

## Anexa nr. 2

**Zona II A - Apartamente Piata Unirii, str. Maresal Foch, str. Gral Berthelot, str. Nicolae Balcescu, piata comerciala centrala****VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	16.600	32.700	38.700	0
Apartment construit perioada 1978-1983	17.500	34.300	40.700	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	20.700	37.900	44.900	0
<b>Apartment situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartment construit inainte de 1977	17.800	35.100	41.500	0
Apartment construit perioada 1978-1983	18.200	37.000	43.600	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	19.500	40.300	47.700	0
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartment construit inainte de 1977	17.200	34.300	39.500	0
Apartment construit perioada 1978-1983	17.800	35.100	41.500	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	18.900	38.600	45.700	0
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	15.800	31.000	36.600	0
Apartment construit perioada 1978-1983	16.600	32.700	38.700	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	18.300	36.100	42.800	0

**Nota:** \* valorile minime orientative sunt aplicabile si la apartamentele edificate dupa 1990;

## Anexa nr. 3

**Zona II B - Apartamente Sos. Bucuresti, intre Blocul Casa Cartii si bd. Constantin Brancoveanu****VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	13.800	26.000	32.000	34.700
Apartment construit perioada 1978-1983	14.400	27.300	33.600	36.600
Apartment construit in perioada 1984-1989*	15.000	30.000	37.100	40.300
<b>Apartment situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartment construit inainte de 1977	18.400	27.800	34.400	37.200
Apartment construit perioada 1978-1983	20.600	29.200	36.200	39.100
Apartment construit in perioada 1984-1989*	22.000	32.000	39.500	42.900
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartment construit inainte de 1977	13.400	26.500	33.600	35.300
Apartment construit perioada 1978-1983	18.400	27.800	34.400	37.200
Apartment construit in perioada 1984-1989*	22.700	30.600	37.800	41.000
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	12.900	24.500	30.300	32.800
Apartment construit perioada 1978-1983	16.700	26.000	32.000	34.700
Apartment construit in perioada 1984-1989*	21.100	28.700	35.300	38.400

**Nota:** \* valorile minime orientative sunt aplicabile si la apartamentele edificate dupa 1990;

## Anexa nr. 4

**Zona II C: Apartamente Sos. Bucuresti, intre bd. Constantin Brancoveanu si pasarela C.F.R.****VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

	<b>1 Camera</b>	<b>2 Camere</b>	<b>3 Camere</b>	<b>4 Camere</b>
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	9.000	19.900	24.000	25.400
Apartment construit perioada 1978-1983	9.500	20.100	25.400	26.700
Apartment construit in perioada 1984-1989*	10.400	22.200	27.900	29.400
<b>Apartment situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartment construit inainte de 1977	9.600	20.600	27.200	27.500
Apartment construit perioada 1978-1983	10.100	21.500	28.000	28.600
Apartment construit in perioada 1984-1989*	11.200	23.600	29.700	31.300
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartment construit inainte de 1977	9.100	19.600	24.500	25.900
Apartment construit perioada 1978-1983	9.600	20.600	27.200	29.000
Apartment construit in perioada 1984-1989*	10.600	22.600	28.400	30.000
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	8.500	18.100	22.700	24.000
Apartment construit perioada 1978-1983	9.000	20.600	24.000	25.400
Apartment construit in perioada 1984-1989*	9.900	21.100	26.600	28.100

**Nota:** \* valorile minime orientative sunt aplicabile si la apartamentele edificate dupa 1990;

## Anexa nr. 5

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

**VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit înainte de 1977	7.400	21.500	24.000	24.400
Apartment construit perioada 1978-1983	7.800	22.500	25.400	26.300
Apartment construit in perioada 1984-1989*	8.700	24.800	27.900	29.000
<b>Apartment situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartment construit înainte de 1977	8.000	22.900	27.200	29.000
Apartment construit perioada 1978-1983	8.400	24.100	28.200	29.900
Apartment construit in perioada 1984-1989*	9.200	26.400	29.700	30.700
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartment construit înainte de 1977	7.600	21.900	24.500	25.600
Apartment construit perioada 1978-1983	8.100	22.900	27.200	27.300
Apartment construit in perioada 1984-1989*	8.800	25.200	28.400	29.400
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit înainte de 1977	7.100	20.200	22.700	23.600
Apartment construit perioada 1978-1983	7.400	21.500	24.000	24.400
Apartment construit in perioada 1984-1989*	8.200	25.100	26.600	28.200

**Nota:** \* valorile minime orientative sunt aplicabile si la apartamentele edificate dupa 1990;

## Anexa nr. 6

## Zona II E: Apartamente Cvartalul bd. CFR, autogara

## VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	0	24.000	26.700	0
Apartment construit perioada 1978-1983	0	25.400	28.200	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	0	27.900	31.000	0
<b>Apartment situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartment construit inainte de 1977	0	27.200	28.600	0
Apartment construit perioada 1978-1983	0	28.000	30.100	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	0	29.700	34.400	0
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartment construit inainte de 1977	0	24.500	27.200	0
Apartment construit perioada 1978-1983	0	27.200	28.600	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	0	28.400	34.700	0
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	0	22.700	25.200	0
Apartment construit perioada 1978-1983	0	24.000	26.700	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	0	26.600	29.600	0

**Nota:** \* valorile minime orientative sunt aplicabile si la apartamentele edificate dupa 1990;



## Anexa nr. 7

## Zona II F: Apartamente Cartierul Policlinica

## VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartament situat la PARTER</b>				
Apartament construit inainte de 1977	12.900	25.400	32.000	0
Apartament construit perioada 1978-1983	13.600	26.700	33.600	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.000	29.400	37.100	0
<b>Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartament construit inainte de 1977	13.900	27.200	34.400	0
Apartament construit perioada 1978-1983	14.500	28.600	36.200	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.900	31.300	39.500	0
<b>Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartament construit inainte de 1977	13.200	25.900	33.600	0
Apartament construit perioada 1978-1983	13.900	27.200	34.400	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.200	30.000	37.800	0
<b>Apartament situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartament construit inainte de 1977	12.200	24.000	30.300	0
Apartament construit perioada 1978-1983	12.900	25.400	32.000	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	14.300	28.100	35.300	0

**Nota:** \* valorile minime orientative sunt aplicabile si la apartamentele edificate dupa 1990;

Apartamente tip garsoniera, situate in bloc G, fara baie si bucatarie – 5.000 euro .

**Zona III A: Apartamente Cvartalul Tineretului, intre str. Constantin Brancoveanu ,  
bd. 1 Decembrie 1918, bd. Mihai Viteazul (cartier Oinac)**

**VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartament situat la PARTER</b>				
Apartament construit inainte de 1977	8.100	18.200	20.300	21.400
Apartament construit perioada 1978-1983	8.500	19.100	21.300	22.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.400	21.000	23.500	24.800
<b>Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartament construit inainte de 1977	8.600	19.400	21.800	22.900
Apartament construit perioada 1978-1983	9.100	20.400	22.800	24.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.000	22.400	25.000	26.400
<b>Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartament construit inainte de 1977	8.300	18.600	20.700	21.800
Apartament construit perioada 1978-1983	8.600	19.400	21.800	22.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.700	21.400	23.900	25.300
<b>Apartament situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartament construit inainte de 1977	7.700	17.200	19.100	20.200
Apartament construit perioada 1978-1983	8.100	18.200	20.300	21.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.900	20.100	22.400	23.700

**Nota:** \* valorile minime orientative sunt aplicabile si la apartamentele edificate dupa 1990;

## Anexa nr. 9

## Zona III B: Apartamente cvartalul de blocuri CF si Vama

## VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartament situat la PARTER</b>				
Apartament construit inainte de 1977	0	17.400	20.600	21.900
Apartament construit perioada 1978-1983	0	18.300	21.900	23.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	20.200	24.000	25.400
<b>Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartament construit inainte de 1977	0	20.100	22.300	23.600
Apartament construit perioada 1978-1983	0	19.700	23.500	24.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	21.500	25.700	27.000
<b>Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartament construit inainte de 1977	0	17.700	21.200	22.300
Apartament construit perioada 1978-1983	0	20.100	22.300	23.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	20.600	24.400	25.800
<b>Apartament situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartament construit inainte de 1977	0	16.400	19.700	20.700
Apartament construit perioada 1978-1983	0	17.400	20.600	21.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	19.300	22.900	24.200

**Nota:** \* valorile minime orientative sunt aplicabile si la apartamentele edificate dupa 1990;

**Zona III C: Apartamente cvartalul din sos. Sloboziei - Intrarea Linistei****VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.800	12.800	0	0
Apartment construit perioada 1978-1983	7.200	16.300	0	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	7.800	17.200	0	0
<b>Apartment situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartment construit inainte de 1977	7.200	14.300	0	0
Apartment construit perioada 1978-1983	7.600	16.700	0	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	8.300	18.000	0	0
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.900	13.000	0	0
Apartment construit perioada 1978-1983	7.200	16.400	0	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	8.000	16.800	0	0
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.300	12.600	0	0
Apartment construit perioada 1978-1983	6.800	12.900	0	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	7.500	14.600	0	0

**Nota:** \* valorile minime orientative sunt aplicabile si la apartamentele edificate dupa 1990;

## Anexa nr. 11

**Zona III D: Apartamente Cvartalul Fabrica de zahar****VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

Specifica ie	Finisaje medii si stare de intretinere buna	
	2 Camere	3 Camere
Valoare de baza	8.900	10.400

## Anexa nr. 12

**Zona rurala : Apartamente in blocuri din: Roata de Jos, Adunatii Copaceni, Baneasa, Greaca, etc.**

**VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartament situat la PARTER</b>				
Apartament construit inainte de 1977	5.400	7.900	11.200	13.200
Apartament construit perioada 1978-1983	5.600	8.300	11.800	13.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.200	9.200	12.900	15.300
<b>Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartament construit inainte de 1977	5.700	9.500	12.000	14.100
Apartament construit perioada 1978-1983	6.000	9.900	12.600	16.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.600	10.300	13.900	17.000
<b>Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartament construit inainte de 1977	5.400	8.100	11.500	13.500
Apartament construit perioada 1978-1983	5.700	9.400	12.000	14.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.200	9.600	13.200	15.500
<b>Apartament situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartament construit inainte de 1977	5.000	7.500	10.700	12.400
Apartament construit perioada 1978-1983	5.400	7.900	11.200	13.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.900	8.700	12.400	14.600

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

### 3.2. Locuinte individuale si terenuri intravilane

#### METODOLOGIE

##### 1. Tipul proprietatii

- imobile : cladiri si teren in cota exclusiva cu una sau mai multe unitati locative ;
- unitati locative (apartamente) situate in locuinte individuale cu teren si anexe in cota indiviza ;
- teren intravilan liber pentru constructii ;
- cladirile au fost clasificate pe 4 tipuri constructive :
  - tip vila cu structura i cu plansele din beton armat ;
  - tip vila cu pereti portanti din caramida si plansee din beton armat ;
  - cladiri cu structura din lemn sau metal ;
  - cladiri parter cu pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamânt batut.
- fiecare cladire este clasificata in functie de vechime, iar nivelul de finisaj este considerat ca fiind mediu si starea de întreținere - buna;
- Valorile sunt prezentate pe zonele de interes ale pietei imobiliare.

##### 2. Metodologie de lucru

Stabilirea valorilor orientative s-a facut urmarind metodologia aplicata pentru apartamente in blocuri de locuinte, in etapa I-a rezultand valoarea tehnica unitara în euro/mp Ad (arie desfasurata) pentru cladiri si anexe cu dotari si finisaje medii, cu stare tehnica buna, diferite in functie de structura si vechime.

In etapa a II a s-a avut in vedere amplasarea in localitati, iar informatiile obtinute din piata imobiliara au fost coroborate cu valorile stabilite in etapa I-a.

Valorile astfel determinate au fost inscrise in anexele cuprinzând aceste categorii de proprietati imobiliare in functie de localitatea in care sunt amplasate.

##### 3. Modul de folosire al ghidului

###### 3.1 Din actele proprietatii si din declaratii, rezulta:

- amplasarea imobilului – localitatea si adresa/zona din cadrul acesteia
- suprafata Ad (arie desfasurata)
- suprafata anexelor
- suprafata terenului
- din declaratia pe proprie raspundere a vanzatorului (sau a cumparatorului) sau din acte. rezulta:
  - cladirea este tip vila pe cadre din beton armat;
  - imobilul este construit inainte de anul 1960;
  - finisaje normale;
  - stare de întreținere buna.

### 3.2 Procedura de lucru

- deschidem la Opisul anexelor pentru locuinte individuale si terenuri intravilane si selectam numarul paginii din ghidul orientativ si citim:
  - pe rand – cladire tip vila cu structura din zidarie de caramida, construita inainte de 1967;
  - pe coloana – finisaje normale, stare de intretinere buna;
    - la intersec ia dintre linie si coloan citim:
  - pret unitar cl dire :   valoare din tabel = \_\_\_\_\_ €/mp Ad  
(arie desfasurata)
  - pret unitar anexa :    valoare din tabel = \_\_\_\_\_ €/mp Ad  
(arie desfasurata)
  - citim pretul terenului ocupat de constructii :  
                                  valoare din tabel = \_\_\_\_\_ €/mp
  - calcul m valoarea:
 

mp Ad (arie desfasurata) x valoare din tabel €/mp	= _____ €
mp Ad (arie desfasurata) x valoare din tabel €/mp	= _____ €
mp teren x valoare din tabel €/mp	= _____ €
TOTAL	= _____ €

NOTA : În cazul în care nu este posibil identificarea zonei din cadrul localitatii, se recomanda consultarea Hot rârilor de Consilii Locale privind zonarea fiscal .

Culegerea de date de pe piata imobiliara a avut la baza, in principal, urmatoarele surse de informare : Valori informative puse la dispozitie de Camera Notarilor Publici Bucuresti, Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara, publicatii centrale de specialitate, informaii publicate de ANEVAR în revista „Valoarea, oriunde este ea”, agentii imobiliare, mass-media, birouri notariale , contacte directe cu diversi ofertanti.

La stabilirea valorilor minime orientative pentru anul 2016 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului RON / EURO de catre aceeasi institutie.

Este de subliniat faptul ca informatiile utilizate au un grad mare de relativitate, avand in vedere instabilitatea pietei imobiliare.

Prin coroborarea datelor obtinute in cele 2 etape ale documentarii s-au stabilit valorile (in EURO), prezentate in anexe.



**Documentatie privind stabilirea valorilor minime orientative 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 Fagulului, 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, str. 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. Mestecanului, 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 industrială, 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 Puisor – 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. Negoiului, 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 Panslelor, 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. Tufaniciei, str. Ulmilor, str. Vedea, 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 minime orientative a cladirilor, anexelor acestora si a terenurilor, in vederea calcularii taxelor notariale la perfectarea actului de vanzare-cumparare.*

### Zonarea localitatilor rurale din Circumscripția Judecătorei Giurgiu

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

Comuna /Categorია		Satul / Categoria	
Aduna ii Cop ceni	categoria I	Aduna ii Cop ceni	categoria I
		Darasti Vlasca	categoria I
		Mogosesti	categoria I
		Varlaam	categoria I
Baneasa	categoria I	Baneasa	categoria I
		Frasinu	categoria II
		Pietrele	categoria II
		Sfântu Gheorghe	categoria II
Calugareni	categoria I	Calugareni	categoria I
		Branistari	categoria I
		Crucea de Piatr	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
Fratesti	categoria I	Fratesti	categoria I
		Cetatea	categoria I
		Remus	categoria I
Gaujani	categoria III	Gaujani	categoria III
		Cetatuia	categoria III
		Pietrisu	categoria III
Ghimpati	categoria I	Ghimpati	categoria I
		Copaciu	categoria I
		Naipu	categoria I
		Valea Plopilor	categoria I
Gogosari	categoria III	Gogosari	categoria III
		Draghiceanu	categoria III
		Izvoru	categoria III
		Ra:esti	categoria III
Gostinu	categoria III	Gostinu	categoria III
Gostinari	categoria III	Gostinari	categoria III
		Mironesti	categoria III
Herasti	categoria I	Herasti	categoria I
		Milostesti	categoria I
Iepuresti	categoria I	Iepuresti	categoria I
		Banesti	categoria II
		Chirculesti	categoria II
		Gorneni	categoria I
		Stilpu	categoria I

Comuna /Categoria		Satul / Categoria	
		Valter Maracineanu	categoria II
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 3.2.1

## Zona I-II – mediu Urban-Mun. Giurgiu

## LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

### -Valori unitare minime orientative -

Valabile pentru anul 2016

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		Foarte buna	Buna	Satisf.							
<b>Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre din BETON ARMAT si plansee din beton armat</b>											
2008-prezent	Anexa	<b>380</b>	195	<b>360</b>	180	<b>345</b>	175	<b>320</b>	160	<b>275</b>	140
1998-2007	Anexa	<b>340</b>	170	<b>320</b>	160	<b>300</b>	150	<b>275</b>	140	<b>235</b>	120
1978-1997	Anexa	<b>300</b>	155	<b>280</b>	145	<b>240</b>	120	<b>200</b>	100	<b>170</b>	90
1967-1977	Anexa	<b>255</b>	130	<b>240</b>	120	<b>200</b>	100	<b>160</b>	80	<b>140</b>	70
inainte de 1967	Anexa	<b>215</b>	110	<b>200</b>	100	<b>160</b>	80	<b>140</b>	105	<b>120</b>	60
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA+plansee din beton armat</b>											
2008-prezent	Anexa	<b>365</b>	185	<b>345</b>	175	<b>330</b>	165	<b>305</b>	155	<b>260</b>	135
1998-2007	Anexa	<b>320</b>	160	<b>305</b>	155	<b>285</b>	145	<b>260</b>	135	<b>225</b>	115
1978-1997	Anexa	<b>285</b>	150	<b>270</b>	140	<b>230</b>	120	<b>195</b>	100	<b>160</b>	85
1967-1977	Anexa	<b>240</b>	125	<b>230</b>	120	<b>195</b>	100	<b>155</b>	80	<b>135</b>	70
inainte de 1967	Anexa	<b>205</b>	105	<b>195</b>	100	<b>155</b>	80	<b>140</b>	100	<b>120</b>	60
<b>Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
2008-prezent	Anexa	<b>295</b>	150	<b>280</b>	140	<b>265</b>	135	<b>245</b>	125	<b>210</b>	110
1998-2007	Anexa	<b>260</b>	130	<b>245</b>	125	<b>230</b>	120	<b>210</b>	110	<b>180</b>	95
1978-1997	Anexa	<b>230</b>	120	<b>220</b>	115	<b>185</b>	100	<b>160</b>	80	<b>130</b>	70
1967-1977	Anexa	<b>195</b>	100	<b>185</b>	100	<b>160</b>	80	<b>125</b>	65	<b>110</b>	60
inainte de 1967	Anexa	<b>165</b>	85	<b>160</b>	80	<b>125</b>	65	<b>115</b>	80	<b>100</b>	50
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
2008-prezent	Anexa	<b>150</b>	80	<b>140</b>	75	<b>135</b>	70	<b>125</b>	65	<b>105</b>	60
1998-2007	Anexa	<b>130</b>	65	<b>125</b>	65	<b>120</b>	60	<b>105</b>	60	<b>95</b>	50
1978-1997	Anexa	<b>120</b>	60	<b>110</b>	60	<b>95</b>	50	<b>80</b>	40	<b>65</b>	40
1967-1977	Anexa	<b>100</b>	55	<b>95</b>	50	<b>80</b>	40	<b>65</b>	35	<b>60</b>	30
inainte de 1967	Anexa	<b>85</b>	45	<b>80</b>	40	<b>65</b>	35	<b>60</b>	40	<b>50</b>	25

**Observatie :** Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

## Anexa 3.2.2

## Zona III-IV – mediu Urban-Mun. Giurgiu

## LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

### -Valori unitare minime orientative -

Valabile pentru anul 2016

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		foarte buna	Foarte buna	Buna		Satisf.					
<b>Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre din BETON ARMAT si plansee din beton armat</b>											
<b>2008-prezent</b>	Anexa	<b>324</b>	164	<b>308</b>	156	<b>296</b>	148	<b>272</b>	136	<b>232</b>	116
<b>1998-2007</b>	Anexa	<b>288</b>	144	<b>272</b>	136	<b>252</b>	128	<b>232</b>	116	<b>200</b>	100
<b>1978-1997</b>	Anexa	<b>252</b>	132	<b>240</b>	124	<b>204</b>	104	<b>172</b>	88	<b>144</b>	76
<b>1967-1977</b>	Anexa	<b>216</b>	112	<b>204</b>	104	<b>172</b>	88	<b>136</b>	68	<b>116</b>	60
<b>inainte de 1967</b>	Anexa	<b>184</b>	92	<b>172</b>	88	<b>136</b>	68	<b>120</b>	92	<b>104</b>	52
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA+plansee din beton armat</b>											
<b>2008-prezent</b>	Anexa	<b>315</b>	160	<b>300</b>	150	<b>280</b>	140	<b>260</b>	135	<b>225</b>	120
<b>1998-2007</b>	Anexa	<b>275</b>	140	<b>260</b>	135	<b>245</b>	125	<b>225</b>	120	<b>195</b>	100
<b>1978-1997</b>	Anexa	<b>245</b>	130	<b>230</b>	120	<b>200</b>	100	<b>165</b>	85	<b>140</b>	75
<b>1967-1977</b>	Anexa	<b>205</b>	110	<b>200</b>	100	<b>165</b>	85	<b>135</b>	70	<b>120</b>	60
<b>inainte de 1967</b>	Anexa	<b>180</b>	95	<b>165</b>	85	<b>135</b>	70	<b>120</b>	90	<b>100</b>	55
<b>Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
<b>2008-prezent</b>	Anexa	<b>255</b>	130	<b>240</b>	120	<b>230</b>	120	<b>210</b>	110	<b>180</b>	95
<b>1998-2007</b>	Anexa	<b>220</b>	115	<b>210</b>	110	<b>200</b>	100	<b>180</b>	95	<b>160</b>	80
<b>1978-1997</b>	Anexa	<b>200</b>	105	<b>185</b>	100	<b>160</b>	85	<b>140</b>	70	<b>115</b>	60
<b>1967-1977</b>	Anexa	<b>165</b>	90	<b>160</b>	85	<b>140</b>	70	<b>110</b>	60	<b>95</b>	50
<b>inainte de 1967</b>	Anexa	<b>140</b>	75	<b>140</b>	70	<b>110</b>	60	<b>100</b>	70	<b>85</b>	45
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
<b>2008-prezent</b>	Anexa	<b>130</b>	70	<b>120</b>	65	<b>120</b>	60	<b>110</b>	60	<b>95</b>	50
<b>1998-2007</b>	Anexa	<b>115</b>	60	<b>110</b>	60	<b>100</b>	55	<b>95</b>	50	<b>80</b>	45
<b>1978-1997</b>	Anexa	<b>100</b>	55	<b>95</b>	50	<b>80</b>	45	<b>70</b>	40	<b>60</b>	35
<b>1967-1977</b>	Anexa	<b>85</b>	50	<b>80</b>	45	<b>70</b>	40	<b>60</b>	30	<b>50</b>	25
<b>inainte de 1967</b>	Anexa	<b>75</b>	40	<b>70</b>	40	<b>60</b>	30	<b>50</b>	40	<b>45</b>	25

**Observatie :** Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

## Anexa 3.2.3

## Categoria I – mediu Rural –Jud. Giurgiu

## LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

### -Valori unitare minime orientative -

Valabile pentru anul 2016

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		Foarte buna	Buna	Satisf.							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
<b>2008-prezent</b>	Anexa	<b>315</b>	105	<b>300</b>	100	<b>250</b>	50	<b>200</b>	35	<b>150</b>	30
<b>1998-2007</b>	Anexa	<b>285</b>	85	<b>270</b>	80	<b>230</b>	40	<b>180</b>	30	<b>130</b>	25
<b>1978-1997</b>	Anexa	<b>265</b>	65	<b>250</b>	60	<b>200</b>	30	<b>150</b>	20	<b>100</b>	20
<b>1967-1977</b>	Anexa	<b>235</b>	45	<b>220</b>	40	<b>150</b>	20	<b>120</b>	15	<b>80</b>	10
<b>inainte de 1967</b>	Anexa	<b>210</b>	35	<b>200</b>	30	<b>100</b>	15	<b>80</b>	10	<b>60</b>	5
<b>Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
<b>2008-prezent</b>	Anexa	<b>235</b>	75	<b>220</b>	70	<b>200</b>	50	<b>180</b>	40	<b>130</b>	30
<b>1998-2007</b>	Anexa	<b>210</b>	65	<b>200</b>	60	<b>180</b>	40	<b>160</b>	30	<b>110</b>	20
<b>1978-1997</b>	Anexa	<b>190</b>	55	<b>180</b>	50	<b>160</b>	30	<b>140</b>	25	<b>80</b>	15
<b>1967-1977</b>	Anexa	<b>170</b>	45	<b>160</b>	40	<b>140</b>	25	<b>120</b>	20	<b>60</b>	10
<b>inainte de 1967</b>	Anexa	<b>150</b>	35	<b>140</b>	30	<b>120</b>	20	<b>100</b>	15	<b>40</b>	5
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
<b>2008-prezent</b>	Anexa	<b>105</b>	35	<b>100</b>	30	<b>80</b>	25	<b>70</b>	20	<b>50</b>	15
<b>1998-2007</b>	Anexa	<b>95</b>	30	<b>90</b>	25	<b>70</b>	20	<b>50</b>	15	<b>40</b>	12
<b>1978-1997</b>	Anexa	<b>75</b>	25	<b>70</b>	20	<b>60</b>	15	<b>40</b>	10	<b>30</b>	10
<b>1967-1977</b>	Anexa	<b>65</b>	20	<b>60</b>	15	<b>50</b>	10	<b>35</b>	8	<b>25</b>	5
<b>inainte de 1967</b>	Anexa	<b>45</b>	15	<b>40</b>	10	<b>35</b>	8	<b>30</b>	5	<b>20</b>	3

**Observatie :** Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

## Anexa 3.2.4

## Categoria II – mediu Rural –Jud. Giurgiu

**LOCUINTE INDIVIDUALE  
(CASE si VILE)**

## -Valori unitare minime orientative -

Valabile pentru anul 2016

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		foarte buna	Foarte buna	Buna		Satisf.					
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
2008-prezent	Anexa	265	55	250	50	200	40	180	35	150	30
1998-2007	Anexa	235	45	220	40	180	30	150	25	130	20
1978-1997	Anexa	210	35	200	30	150	20	130	15	100	10
1967-1977	Anexa	190	30	180	25	120	15	100	10	80	5
inainte de 1967	Anexa	160	15	150	10	90	7	60	5	60	3
<b>Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
2008-prezent	Anexa	230	50	215	45	170	35	155	30	130	30
1998-2007	Anexa	200	40	190	35	155	30	130	25	115	20
1978-1997	Anexa	180	30	170	30	130	20	115	15	85	10
1967-1977	Anexa	165	30	155	25	105	15	85	10	70	5
inainte de 1967	Anexa	140	15	130	10	80	10	55	5	55	5
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
2008-prezent	Anexa	95	35	90	30	75	25	65	20	45	15
1998-2007	Anexa	90	30	85	25	65	20	45	15	40	15
1978-1997	Anexa	70	25	65	20	55	15	40	10	30	10
1967-1977	Anexa	60	20	55	15	45	10	35	10	25	5
inainte de 1967	Anexa	45	15	40	10	35	10	30	5	20	5

**Observatie :** Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.



## Anexa 3.2.5

## Categoria III – mediu Rural – Jud.Giurgiu

### LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

## -Valori unitare minime orientative -

Valabile pentru anul 2016

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii					
		Foarte buna	Buna	Satisf.							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
2008-prezent	Anexa	210	45	200	40	180	30	150	25	130	20
1998-2007	Anexa	190	40	180	35	150	20	130	15	100	10
1978-1997	Anexa	170	30	160	25	120	15	100	10	80	7
1967-1977	Anexa	150	25	140	20	90	10	60	7	60	5
inainte de 1967	Anexa	130	20	120	15	70	20	60	5	60	3
<b>Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
2008-prezent	Anexa	180	60	165	55	150	40	135	30	100	25
1998-2007	Anexa	160	50	150	45	135	30	120	25	85	15
1978-1997	Anexa	145	45	135	40	120	25	105	20	60	15
1967-1977	Anexa	130	35	120	30	105	20	90	15	45	10
inainte de 1967	Anexa	115	30	105	25	90	15	75	15	30	5
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
2008-prezent	Anexa	95	35	90	30	75	25	65	20	45	15
1998-2007	Anexa	90	30	85	25	65	20	45	15	40	15
1978-1997	Anexa	70	25	65	20	55	15	40	10	30	10
1967-1977	Anexa	60	20	55	15	45	10	35	10	25	5
inainte de 1967	Anexa	45	15	40	10	35	10	30	5	20	5

**Observatie :** Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

**Anexa 3.2.6****Terenuri intravilane situate in mediul URBAN**

Euro/mp

<b>Teren Giurgiu</b>	<b>Zona I</b>	<b>Zona II</b>	<b>Zona III</b>	<b>Zona IV</b>
Valoare minima orientativa	75	40	17	15

**Anexa 3.2.7****Terenuri intravilane situate in mediul RURAL**

Euro/mp

<b>Categorie localitate rurala</b>	<b>Categoria I-a</b>	<b>Categoria a II-a</b>	<b>Categoria a III-a</b>	<b>Parcul National COMANA</b>
Valoare minima orientativa	7	4	2	20

*Valorile unitare inscrise in cele doua tabele sunt pentru terenuri libere, avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.*

*Pentru terenurile ocupate de constructii valorile inscrise in tabele se diminueaza cu 30%.*

*In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor aplica indici de corectie conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.*

### 3.3. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare).

Pentru spatiile cu diverse functiuni (altele decat cele de locuinta), valorile minime orientative au fost exprimate in euro/mp Ad (arie desfasurata).

Atat pentru spatiile din mediul urban (comerciale, de birouri, industriale sau de depozitare) cat si pentru cele din mediul rural (comerciale/birouri, industriale, agrozootehnice sau de depozitare), diferentierea s-a facut in functie de amplasament (zona), vechime, specificul activitatii predominante precum si in functie de structura de rezistenta a constructiei aferente.

Valorile unitare minime orientative inscrise in anexele urmatoare sunt pentru cladiri cu finisaje normale si stare tehnica buna. In cazuri diferite de acestea se vor utiliza corectii, conform Capitolul 2, pct.2.2., Tabel 2.2.1.

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.

La stabilirea valorilor minime orientative pentru anul 2016 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

#### Anexa nr.3.3.1

### SPATII IN MEDIUL URBAN (Comerciale, de Birouri, Industriale, de Depozitare)

-Valori unitare minime orientative-

- Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA		Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
		Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
<b>GIURGIU</b>					
Zona I	inainte de 1977	250	120	215	105
	1978-1983	280	160	240	140
	1984-1989	325	200	280	170
	dupa 1990	365	240	315	205
Zona II	inainte de 1977	225	110	195	95
	1978-1983	250	145	215	125
	1984-1989	295	180	255	155
	dupa 1990	330	215	285	185
Zona III	inainte de 1977	200	100	170	85
	1978-1983	225	130	195	110
	1984-1989	265	160	230	140
	dupa 1990	300	195	260	170
Zona IV	inainte de 1977	180	90	155	75
	1978-1983	200	115	170	100
	1984-1989	240	145	205	125
	dupa 1990	270	175	230	150

## Anexa nr.3.3.2.

**SPATII IN MEDIUL RURAL**  
(Comerciale/Birouri, Industriale, Agrozootehnice, de Depozitare)

**-Valori unitare minime orientative-**

- Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	100	80	70	60	86	69	60	52
	1978-1983	150	100	90	75	129	86	77	65
	1984-1989	200	130	115	100	172	112	99	86
	dupa 1990	250	170	155	130	215	146	133	112
Categoria a II-a	inainte de 1977	90	70	65	55	77	60	56	47
	1978-1983	135	90	80	70	116	77	69	60
	1984-1989	180	115	105	90	155	99	90	77
	dupa 1990	225	155	140	120	194	133	120	103
Categoria a III-a	inainte de 1977	80	65	60	50	69	56	52	43
	1978-1983	120	81	75	65	103	70	65	56
	1984-1989	160	105	95	80	138	90	82	69
	dupa 1990	200	140	125	105	172	120	108	90

-Euro/mp-

Cladiri (si anexe) ale fostelor CAP-uri si IAS-uri, ferme, grajduri, saivane, platforme, etc. aflate intr-o stare avansata de degradare si improprie folosintei

30

## **Capitolul 4.**

# **Circumscripția JUDECĂTORIEI BOLINTIN VALE**



**3.1. Apartamente situate in blocuri de locuit****OPISUL ANEXELOR**

Pentru stabilirea valorilor minime orientative ale apartamentelor s-a facut urmatoarea zonare pentru Circumscripția Judecatoriei Bolintin Vale:

<b>Specifica ie</b>	<b>Zona</b>	<b>Anexa cu valori apartamente</b>
Oras Bolintin Vale	Zona unica centru, blocuri P+4E, cu spatii comerciale la parter	Anexa nr. 4.1.1
Oras Mihailesti	Zona unica, in principal blocuri aferente unitatii industriale FILATURA	Anexa nr. 4.1.2
Blocuri situate in zona rurala - comune din Judetul Giurgiu: Bucsani, Bulbucata, Gradinari, etc.		Anexa nr. 4.1.3

## Anexa nr. 4.1.1

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

**VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartament situat la PARTER</b>				
Apartament construit inainte de 1977	15.900	24.600	31.900	42.100
Apartament construit perioada 1978-1983	16.800	25.800	33.500	42.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.600	28.500	36.900	46.900
<b>Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartament construit inainte de 1977	17.100	26.300	34.200	43.400
Apartament construit perioada 1978-1983	18.100	27.700	36.000	45.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.700	30.300	39.400	49.900
<b>Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartament construit inainte de 1977	16.300	25.100	32.600	41.200
Apartament construit perioada 1978-1983	17.100	26.300	34.200	43.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.900	30.700	37.600	47.800
<b>Apartament situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartament construit inainte de 1977	15.200	23.200	30.100	38.300
Apartament construit perioada 1978-1983	15.900	24.600	31.900	42.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	17.700	27.100	35.300	44.800

**Nota:** \* valorile minime orientative sunt aplicabile si la apartamentele edificate dupa 1990;



## Anexa nr. 4.1.2

**Zona Mihailesti: Apartamente**  
**Zona unica in principal blocuri aferente unitatii industriale Filatura**

**VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartament situat la PARTER</b>				
Apartament construit inainte de 1977	9.900	13.500	18.400	22.100
Apartament construit perioada 1978-1983	10.500	14.300	19.400	25.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.500	15.700	21.400	25.700
<b>Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartament construit inainte de 1977	11.900	16.300	20.600	23.700
Apartament construit perioada 1978-1983	13.000	18.000	22.700	25.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	13.600	22.000	24.600	27.300
<b>Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartament construit inainte de 1977	10.000	13.900	18.800	22.600
Apartament construit perioada 1978-1983	11.100	15.300	20.600	23.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.700	16.000	21.800	26.100
<b>Apartament situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartament construit inainte de 1977	9.400	12.800	17.500	21.000
Apartament construit perioada 1978-1983	10.300	13.500	18.400	22.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.000	15.000	20.400	24.500

**Nota:** \* valorile minime orientative sunt aplicabile si la apartamentele edificate dupa 1990;

## Anexa nr. 4.1.3

**Zona rurala: Apartamente****Blocuri in: Roata de Jos. Adunatii Copaceni. Baneasa. Greaca. etc.****VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2016

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	4.600	6.200	8.600	10.700
Apartment construit perioada 1978-1983	4.800	6.500	9.100	11.300
Apartment construit in perioada 1984-1989*	5.300	7.200	10.000	12.400
<b>Apartment situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartment construit inainte de 1977	4.900	6.600	9.300	11.500
Apartment construit perioada 1978-1983	5.200	7.100	9.700	12.100
Apartment construit in perioada 1984-1989*	5.600	7.700	10.700	13.200
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartment construit inainte de 1977	4.700	6.300	8.800	10.900
Apartment construit perioada 1978-1983	4.900	6.600	9.300	11.500
Apartment construit in perioada 1984-1989*	5.400	7.400	10.200	12.600
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	4.400	5.900	8.200	10.100
Apartment construit perioada 1978-1983	4.600	6.200	8.600	10.700
Apartment construit in perioada 1984-1989*	5.100	6.800	9.500	11.800

**Nota:** \* valorile minime orientative sunt aplicabile si la apartamentele edificate dupa 1990;

## 4.2. Locuinte individuale si terenuri intravilane

## Anexa 4.2.1

## Mediu Urban –Mihalesti si Bolintin Vale

### LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

## -Valori unitare minime orientative-

Valabile pentru anul 2016

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		Foarte buna	Buna	Satisf.							
<b>Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre din BETON ARMAT si plansee din beton armat</b>											
2008-prezent	Anexa	<b>260</b>	135	<b>250</b>	125	<b>240</b>	120	<b>220</b>	110	<b>190</b>	95
1998-2007	Anexa	<b>235</b>	120	<b>220</b>	110	<b>205</b>	105	<b>190</b>	95	<b>160</b>	80
1978-1997	Anexa	<b>205</b>	110	<b>195</b>	100	<b>165</b>	85	<b>140</b>	75	<b>120</b>	65
1967-1977	Anexa	<b>175</b>	90	<b>165</b>	85	<b>140</b>	75	<b>110</b>	55	<b>95</b>	50
inainte de 1967	Anexa	<b>150</b>	75	<b>140</b>	75	<b>110</b>	55	<b>100</b>	75	<b>85</b>	45
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA+plansee din beton armat</b>											
2008-prezent	Anexa	<b>255</b>	130	<b>240</b>	120	<b>225</b>	115	<b>210</b>	110	<b>180</b>	100
1998-2007	Anexa	<b>220</b>	115	<b>210</b>	110	<b>200</b>	100	<b>180</b>	100	<b>160</b>	80
1978-1997	Anexa	<b>200</b>	105	<b>185</b>	100	<b>160</b>	80	<b>135</b>	70	<b>115</b>	60
1967-1977	Anexa	<b>165</b>	90	<b>160</b>	80	<b>135</b>	70	<b>110</b>	60	<b>100</b>	50
inainte de 1967	Anexa	<b>145</b>	80	<b>135</b>	70	<b>100</b>	50	<b>100</b>	75	<b>80</b>	45
<b>Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
2008-prezent	Anexa	<b>205</b>	105	<b>195</b>	100	<b>185</b>	100	<b>170</b>	90	<b>145</b>	80
1998-2007	Anexa	<b>180</b>	95	<b>170</b>	90	<b>160</b>	80	<b>145</b>	80	<b>130</b>	65
1978-1997	Anexa	<b>160</b>	85	<b>150</b>	80	<b>130</b>	70	<b>115</b>	60	<b>95</b>	50
1967-1977	Anexa	<b>135</b>	75	<b>130</b>	70	<b>115</b>	60	<b>90</b>	50	<b>80</b>	40
inainte de 1967	Anexa	<b>115</b>	60	<b>115</b>	60	<b>90</b>	50	<b>80</b>	60	<b>70</b>	40
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
2008-prezent	Anexa	<b>105</b>	60	<b>100</b>	55	<b>100</b>	50	<b>90</b>	50	<b>80</b>	40
1998-2007	Anexa	<b>95</b>	50	<b>90</b>	50	<b>80</b>	45	<b>80</b>	40	<b>65</b>	40
1978-1997	Anexa	<b>80</b>	45	<b>80</b>	40	<b>65</b>	40	<b>60</b>	35	<b>50</b>	30
1967-1977	Anexa	<b>70</b>	40	<b>65</b>	40	<b>60</b>	35	<b>50</b>	25	<b>40</b>	20
inainte de 1967	Anexa	<b>60</b>	35	<b>60</b>	35	<b>50</b>	25	<b>40</b>	35	<b>40</b>	20

**Observatie :** Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

## Mediu Rural

## Zonarea localitatilor rurale

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

Comuna / Categoria		Satul/Categoria	
Bolintin Deal	categoria I	Bolintin Deal	categoria I
		Mihai Vod	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 Ilfovatuului	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 Mic	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

Comuna / Categoria		Satul/Categoria	
		Hobaia	categoria III
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 4.2.2

## Mediu Rural – Categoria I

## LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

### -Valori minime unitare orientative-

Valabile pentru anul 2016

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		Foarte buna	Buna	Satisf.							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
<b>2008-prezent</b>	Anexa	<b>270</b>	90	<b>255</b>	85	<b>215</b>	45	<b>170</b>	30	<b>130</b>	30
<b>1998-2007</b>	Anexa	<b>245</b>	75	<b>230</b>	70	<b>200</b>	35	<b>155</b>	30	<b>115</b>	25
<b>1978-1997</b>	Anexa	<b>230</b>	60	<b>215</b>	55	<b>170</b>	30	<b>130</b>	20	<b>85</b>	20
<b>1967-1977</b>	Anexa	<b>200</b>	40	<b>190</b>	35	<b>130</b>	20	<b>105</b>	15	<b>70</b>	10
<b>inainte de 1967</b>	Anexa	<b>180</b>	30	<b>170</b>	30	<b>85</b>	15	<b>70</b>	10	<b>55</b>	5
<b>Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
<b>2008-prezent</b>	Anexa	<b>200</b>	65	<b>190</b>	60	<b>170</b>	45	<b>155</b>	35	<b>115</b>	30
<b>1998-2007</b>	Anexa	<b>180</b>	60	<b>170</b>	55	<b>155</b>	35	<b>140</b>	30	<b>95</b>	20
<b>1978-1997</b>	Anexa	<b>165</b>	50	<b>155</b>	45	<b>140</b>	30	<b>120</b>	25	<b>70</b>	15
<b>1967-1977</b>	Anexa	<b>145</b>	40	<b>140</b>	35	<b>120</b>	25	<b>105</b>	20	<b>55</b>	10
<b>inainte de 1967</b>	Anexa	<b>130</b>	30	<b>120</b>	30	<b>105</b>	20	<b>85</b>	15	<b>35</b>	5
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
<b>2008-prezent</b>	Anexa	<b>90</b>	30	<b>85</b>	30	<b>70</b>	25	<b>60</b>	20	<b>45</b>	15
<b>1998-2007</b>	Anexa	<b>85</b>	30	<b>80</b>	25	<b>60</b>	20	<b>45</b>	15	<b>35</b>	15
<b>1978-1997</b>	Anexa	<b>65</b>	25	<b>60</b>	20	<b>55</b>	15	<b>35</b>	10	<b>30</b>	10
<b>1967-1977</b>	Anexa	<b>60</b>	20	<b>55</b>	15	<b>45</b>	10	<b>30</b>	10	<b>25</b>	5
<b>inainte de 1967</b>	Anexa	<b>40</b>	15	<b>35</b>	10	<b>30</b>	10	<b>30</b>	5	<b>20</b>	5

**Observatie :** Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

## Anexa 4.2.3

## Mediu Rural – Categoria II si III

## LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

## -Valori minime unitare orientative-

Valabile pentru anul 2016

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv		Finisaje superioare si intretinere		Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii			
		foarte buna		Foarte buna	Buna	Satisf.					
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
2008-prezent	Anexa	230	80	220	75	185	40	145	30	115	30
1998-2007	Anexa	210	65	200	60	170	30	135	30	100	25
1978-1997	Anexa	200	55	185	50	145	30	115	20	75	20
1967-1977	Anexa	170	35	165	30	115	20	90	15	60	10
inainte de 1967	Anexa	155	30	145	30	75	15	60	10	50	5
<b>Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
2008-prezent	Anexa	145	55	145	50	125	35	115	30	85	30
1998-2007	Anexa	135	50	125	45	115	30	105	30	75	20
1978-1997	Anexa	125	40	115	35	105	30	90	25	55	15
1967-1977	Anexa	110	30	105	30	90	25	80	20	45	10
inainte de 1967	Anexa	100	30	90	30	80	20	65	15	30	5
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
2008-prezent	Anexa	80	30	75	30	60	25	55	20	40	15
1998-2007	Anexa	75	30	70	25	55	20	40	15	30	15
1978-1997	Anexa	60	25	55	20	50	15	30	10	30	10
1967-1977	Anexa	55	20	50	15	40	10	30	10	25	5
inainte de 1967	Anexa	35	15	30	10	30	10	30	5	20	5

**Observatie :** Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

**Anexa 4.2.4.****Terenuri intravilane situate in mediul URBAN**

Valori unitare minime orientative, in Euro/mp

<b>Mihailesti centru</b>	<b>Mihailesti lac</b>	<b>Mihailesti periferie</b>	<b>Bolintin Vale centru</b>	<b>Bolintin Vale periferie</b>
33	57	21	33	15

**Anexa 4.2.5****Terenuri intravilane situate in mediul RURAL**

Valori unitare minime orientative, in Euro/mp

<b>Categorie localitate rurala</b>	<b>Categoria I-a</b>	<b>Categoria a II-a</b>	<b>Categoria a III-a</b>
Valoare teren	8	4,5	1,8

*Valorile unitare minime orientative inscrise in cele doua tabele sunt pentru terenuri libere avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.*

*Pentru terenurile ocupate de constructii valorile inscrise in tabele se diminueaza cu 30%.*

*In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor aplica indici de corectie conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.*



### 4.3. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare).

Pentru spatiile cu diverse functiuni (altele decat cele de locuinta), valorile minime orientative au fost exprimate in euro/mp Ad (arie desfasurata).

Atat pentru spatiile din mediul urban (comerciale, de birouri, industriale sau de depozitare) cat si pentru cele din mediul rural (comerciale/birouri, industriale, agrozootehnice sau de depozitare), diferentierea s-a facut in functie de amplasament (zona), vechime, specificul activitatii predominante precum si in functie de structura de rezistenta a constructiei aferente.

Valorile unitare minime orientative inscrise in anexele urmatoare sunt pentru cladiri cu finisaje normale si stare tehnica buna. In cazuri diferite de acestea se vor utiliza corectii, conform Capitolul 2, pct.2.2., Tabel 2.2.1.

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.

La stabilirea valorilor minime orientative pentru anul 2016 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

#### Anexa nr.4.3.1

### SPATII IN MEDIUL URBAN (Comerciale, de Birouri, Industriale, de Depozitare)

#### -Valori unitare minime orientative-

-Valori in Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA		Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
		Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
<b>MIHAILESTI, BOLINTIN VALE</b>					
Toate zonele	inainte de 1977	220	120	190	105
	1978-1983	250	160	215	140
	1984-1989	300	200	260	170
	dupa 1990	330	240	285	205

## Anexa nr.4.3.2.

**SPATII IN MEDIUL RURAL**  
(Comerciale/Birouri, Industriale, Agrozootehnice, de Depozitare)

**-Valori unitare minime orientative-**

**-Valori in Euro/mp-**

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	100	80	70	60	86	69	60	52
	1978-1983	150	100	90	75	129	86	77	65
	1984-1989	200	130	115	100	172	112	99	86
	dupa 1990	250	170	155	130	215	146	133	112
Categoria a II-a	inainte de 1977	90	70	65	55	77	60	56	47
	1978-1983	135	90	80	70	116	77	69	60
	1984-1989	180	115	105	90	155	99	90	77
	dupa 1990	225	155	140	120	194	133	120	103
Categoria a III-a	inainte de 1977	80	65	60	50	69	56	52	43
	1978-1983	120	81	75	65	103	70	65	56
	1984-1989	160	105	95	80	138	90	82	69
	dupa 1990	200	140	125	105	172	120	108	90

**-Valori in Euro/mp-**

Cladiri (si anexe) ale fostelor CAP-uri si IAS-uri, ferme, grajduri, saivane, platforme, etc. aflate intr-o stare avansata de degradare si improprie folosintei

30

## Capitolul 5. TERENURI EXTRAVILANE

### 5.1. Procedura de lucru

Pentru fundamentarea valorilor prezentate au fost utilizate atât datele de sinteză înregistrate la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cât și ofertele majorității agenților 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 funcțională de particularități de amplasament și utilitate.

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă căilor rutiere importante
- o Extravilanul localităților

Particularitățile ce individualizează terenurile extravilane funcțională 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 Național Comana)
- Terenurile cu destinație exclusiv agricol
  - o arabile
  - o plantații (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 agricol s-a impus o departajare funcțională de :

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

## 5.2. Valori minime orientative pentru terenuri extravilane

### 5.2.1. 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 agricol Restricții de utilizare
Giurgiu	37.600	20.400	3.900
Adiacent drum DN5	52.000	20.000	3.900
Bolintin Vale	13.600	5.200	2.900
Mihăilești	13.600	5.200	2.900
Adiacent drum județean	4.300	3.800	3.300
Parcul Național Comana	52.000	16.800	7.000
Adiacent Autostrada A1	52.000	16.800	3.900

### 5.2.2 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
	Valoare minimă orientativă	3.900	2.800	1.100

În funcție de grupă/destinația lor, terenurile de mai sus (considerate terenuri arabile) se vor corecta cu coeficienți conform Capitolul 2, pct.2.4.

## Capitolul 6. TERENURI OCUPATE CU PADURI

Padurea este un **ecosistem terestru** alcatuit din asociatii vegetale forestiere.

In sens juridic, padurea ocupa o suprafata de **cel putin 0,25 ha**, acoperita cu arbori, care ating la maturitate, in conditii normale de vegetatie, o **inaltime minima de 5 metri**.

Categoriile de terenuri ocupate cu vegetatie forestiera si valorile minime orientative pe hectar sunt:

- **Padure de conifere**, cu vegetatie forestiera predominanta de brad si/sau molid ..... **5.200 euro/ha;**
- **Padure de conifere**, cu vegetatie forestiera predominanta de pin .. ..... **4.800 euro/ha;**
- **Padure de conifere**, cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii ..... **4.600 euro/ha;**
- **Padure de foioase**, cu vegetatie forestiera predominanta de stejar si/sau gorun ..... **7.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase**, cu vegetatie forestiera predominanta de fag ..... **6.400 euro/ha;**
- **Padure de foioase**, cu vegetatie forestiera predominanta de tei, plopi, salcie si/sau anin ..... **3.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase**, cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii ..... **3.600 euro/ha;**
- **Padure** cu vegetatie forestiera predominant mixta (foioase si conifere) ..... **3.600 euro/ha;**
- **Plantatii** de duzi, tei, salcami si/sau plopi ..... **2.600 euro/ha;**
- **Lastarisuri** ..... **2.000 euro/ha.**

**NOTA:** Pentru anumite situatii concrete din teren in care valorile pot fi influentate sensibil de alte elemente precum: varsta, consistenta, compozitia, rolul functional al padurii, amplasamentul acesteia, etc., se recomanda intocmirea unui raport de expertiza tehnica/evaluare pentru a se stabili valoarea reala a proprietatii tip padure.





