



STUDIU DE PIATA
pentru anul 2018
privind
valorile minime imobiliare în județele:

CALARASI

GIURGIU

IALOMITA

TELEORMAN

C U P R I N S

<i>1. Județul CĂLĂRAȘI</i>	<i>1</i>
<i>2. Județul GIURGIU.....</i>	<i>115</i>
<i>3. Județul IALOMIȚA</i>	<i>229</i>
<i>4. Județul TELEORMAN.....</i>	<i>419</i>

**STUDIU DE PIATA
PENTRU ANUL 2018
PRIVIND
VALORILE MINIME IMOBILIARE
IN
JUDETUL CALARASI**

- 2018 -

C U P R I N S

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA.....	5
Capitolul 2. CORECTII.....	11
Capitolul 3. Circumscripția JUDECATORIEI CALARASI	15
3.1. Apartamente situate in blocuri de locuit	16
3.1.1. Zonarea Municipiului Calarasi	17
3.2. Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural	25
3.2.1. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN.....	25
3.2.2. Zonarea localitatilor rurale.....	26
3.2.3. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL.....	27
3.3.1. Terenuri extravilane situate in mediul URBAN.....	27
3.3.2. Terenuri extravilane situate in mediul RURAL.....	27
3.4. Spatii comerciale, birouri, industriale, agrozootehnice, depozitare.....	28
3.4.1. Spatii in mediul URBAN (Spatii comerciale/ birouri/ industriale/ depozitare).	28
3.4.2. Spatii in mediul RURAL (com./birouri, industriale, agrozootehnice, depozitare).	28
3.5. Terenuri agricole	29
3.5.1. Procedura de lucru	29
3.5.2. Sinteză valorilor minime pentru terenurile extravilane, folosinta agricola.....	29
Planse cu Harta Municipiului CALARASI.....	31
Capitolul 4. Circumscripția JUDECATORIEI OLtenita	51
4.1. Valori minime ale apartamentelor situate in blocurile din municipiul Oltenita	53
4.1.1. Zonarea Municipiului Oltenita	54
4.1.2. Valori minime ale apartamentelor situate in blocurile din orasul Budesti.....	55
4.2. Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural	56
4.2.1. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN.....	56
4.2.2. Zonarea localitatilor rurale	57
4.2.3. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL.....	58
4.3.1. Terenuri extravilane situate in mediul URBAN.....	58
4.3.2. Terenuri extravilane situate in mediul RURAL.....	58
4.4. Spatii (comerciale, birouri, industriale, agrozootehnice, depozitare).	59
4.5. Terenuri agricole	61
4.5.1. Procedura de lucru	61
4.5.2. Sinteză valorilor minime pentru terenuri extravilane, folosinta agricola.....	61
Planse cu Harta Orasului OLTenITA.....	63

Capitolul 5. Circumscriptia JUDECATORIEI LEHLIU-GARA	85
5.1. <i>Apartamente situate in blocuri de locuinte</i>	<i>87</i>
5.1.1. <i>Valorile minime apartamente situate in blocurile din orasul Lehliu Gara</i>	<i>88</i>
5.1.2. <i>Valorile minime apartamente situate in blocurile din orasul Fundulea.....</i>	<i>88</i>
5.2. <i>Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural</i>	<i>89</i>
5.2.1. <i>Zonarea orasului Lehliu-Gara.....</i>	<i>89</i>
5.2.2. <i>Zonarea localitatii Fundulea</i>	<i>89</i>
5.2.3. <i>Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN</i>	<i>90</i>
5.2.4. <i>Zonarea localitatilor rurale</i>	<i>90</i>
5.2.5. <i>Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL.....</i>	<i>92</i>
5.3.1. <i>Terenuri intravilane situate in mediul URBAN</i>	<i>92</i>
5.3.2. <i>Terenuri intravilane situate in mediul RURAL</i>	<i>92</i>
5.4. <i>Spatii (comerciale, birouri, industriale, agrozootehnice, depozitare).....</i>	<i>93</i>
5.4.1. <i>Spatii cu destinatie comerciala/ birouri/ industriale/ depozit., in mediul URBAN.....</i>	<i>94</i>
5.4.2. <i>Spatii cu destinatie comerciala/ birouri/ ind./ agro. / depozit., in mediul RURAL.....</i>	<i>94</i>
5.5. <i>Terenuri agricole</i>	<i>95</i>
5.5.1. <i>Procedura de lucru</i>	<i>95</i>
5.5.2. <i>Sinteza valorilor minime pentru terenurile extravilane, folosinta agricola</i>	<i>95</i>
5.5.3. <i>Terenuri cu destinatie exclusiv agricola</i>	<i>95</i>
<i>Planse cu Harta Orasului LEHLIU GARA.....</i>	<i>97</i>
Capitolul 6. TERENURI OCUPATE CU PADURI	111
<i>Harta Judetului CALARASI</i>	<i>113</i>

CAPITOLUL 1 - PREZENTARE GENERALA

1. 1. BENEFICIARUL LUCRARII

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

1.2. AUTORUL LUCRARII

S.C. EURO EXPERT SRL

cu sediul in Bucuresti, str. Ion Urdareanu nr. 1, bl. P 29, ap. 5, sector 5
Nr. de Ordine la Registrul Comertului : J40/16994/1993, CUI: 4312889

1.3. OBIECTUL LUCRARII

*“Studiu de piaţă pentru anul 2018
privind valorile minime imobiliare în Municipiul Bucureşti
şi Judeţele Ilfov, Călăraşi, Giurgiu, Ialomiţa şi Teleorman.”*

Lucrarea urmărește stabilirea **valorilor 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 pielei imobiliare locale** ca urmare a analizei tranzactiilor efectuate in anii anteriori si a anticiparii evolutiei viitoare a acesteia.

1.4. SCOPUL LUCRARII

Lucrarea mentionata a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celealte cazuri stabilite de lege**, in conformitate cu prevederile **Contractului de Prestari Servicii nr. 42 / 02.XI.2017**, 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.

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări brusă ale cererii, sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul.

1.5. BAZA LEGALĂ

- 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

Autorii lucrarii, au studiat terminologia specifică aflata în vigoare la data elaborării acesteia și au constatat că în Standardele Internationale de Evaluare, adoptate drept standarde nationale de evaluare, nu se regăsește termenul de “*valoarea de circulație*” menționat în Codul Fiscal.

Cea mai apropiată definiție de “*valoarea de circulație*”, având în vedere că în Codul Fiscal se face referire la “veniturile din transferul proprietătilor imobiliare” ar fi cea cuprinsă în Standardul Internațional de Evaluare - Cadrul General – Valoarea de piata.

În conformitate cu prevederile art.111 alin.(4) și (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, Camerele Notarilor Publici au sarcina de a realiza și de a actualiza cel puțin o dată pe an studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piață imobiliară specifică în anul precedent. În Normele metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, la pct.33 alin.(4) se precizează că: *“Studiul de piață reprezintă colectarea informațiilor de pe piață imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietătilor imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art.111 din Codul fiscal. Acesta trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piață imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității”*.

Studiul de piata a fost realizat printr-o analiza de tip statistic, respectiv analiza informatiilor de pe siturile de specialitate, informatii publicate I.N.S., studii de piata ale societatilor de profil, informatii si statistici publicate de ANEVAR. Datele și informațiile utilizate în studiu au fost obținute din surse disponibile public.

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

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

La stabilirea valorilor minime s-au avut în vedere principiile “anticiparii” și “substitutiei”, astă cum sunt ele prezentate în Standardele Internationale de Evaluare și în literatura de specialitate.

PUNCT DE VEDERE
al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR
privind studiile de piață realizate de
CAMERELE NOTARILOR PUBLICI

"În noul Cod fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015, apare noțiunea de Studiu de piață realizat de către camerele notarilor publici.

Astfel, Codul fiscal dispune ca, în cazul în care valoarea tranzacțiilor se situează sub valoarea minimă din studiu de piață, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

Această utilizare a studiului de piață este unică în prevederile Codului fiscal și nu se poate extinde la nicio altă necesitate.

Studiul de piață utilizat de către camerele notarilor publici nu estimează valoarea individuală a proprietății, ci o valoare pe diverse zone arbitrar stabilite. Aceste studii nu pot fi reper pentru comparații în cazul proprietăților individuale în vederea stabilirii valorii de piață.

Valoarea de piață se poate stabili numai printr-o activitate de evaluare, realizată conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri privind evaluarea bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013.

Potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) din acest act normativ, prin evaluare se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu respectarea deontologiei profesionale de către un evaluator autorizat. Aceasta activitate atrage după sine și răspunderea prevăzută de legea citată anterior.

Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) litera c) din același act normativ în atribuțiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare în țara noastră.

În cadrul Standardelor de evaluare sunt prezentate instrumentele necesare și suficiente pentru realizarea unei evaluări corecte care să stea la baza determinării valorii de piata pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc. , pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun.

Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din studiile de piață realizate la solicitarea camerelor notarilor publici constituie un instrument util pentru impozitarea tranzacțiilor. Acestea nu reprezintă rezultatul unei evaluări, astfel cum este această activitate reglementată prin OG nr. 24/2011 și utilizarea lor nu poate fi extinsă la alte scopuri. Fiecare proprietate este unică, are caracteristici unice reflectate în valoarea estimată conform Standardelor de evaluare. Un exemplu în acest sens este cazul a două terenuri învecinate, care au aproximativ aceeași suprafață, dar unul are un front stradal mic și altul un front stradal mare. Această diferențiere determină un regim total diferit de construire, care influențează radical valoarea de piață a terenului.

În concluzie, studiile de piață utilizate de către camerele notarilor publici nu pot fi avute în vedere pentru compararea și/sau critica rezultatelor consemnate în rapoartele de evaluare realizate în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare."

ANEVAR

1.7. STRUCTURA LUCRARII

Lucrarea a fost structurata pe circumscriptii judecatoresti - in cadrul carora au fost detaliate mai multe sectiuni, dintre care :

- Apartamente situate in blocuri de locuit ;
- Cladiri individuale, anexe, terenuri intravilane – in mediu urban si rural ;
- Spatii (comerciale, birouri, industriale, de depozitare) – in mediu urban si rural ;
- Terenuri in extravilanul localitatilor urbane.

Pe intregul judet au mai fost stabilite si valori minime pentru:

- Terenuri agricole (in extravilanul localitatilor rurale) ;
- Terenuri ocupate cu vegetatie forestiera.

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

Pentru cladirile individuale si anexele acestora, spatii comerciale si de birouri si pentru spatii industriale si de depozitare, valorile minime au fost exprimate in **Euro** pentru **un mp arie constructia desfasurata**, in functie de structura constructiva, anul construirii, zona de amplasament.

1.8. PIATA IMOBILIARA

Piata imobiliara reprezinta totalitatea tranzactiilor care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilor si cladirilor. Tranzactia imobiliara inseamna transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalta in schimbul unei recompense care, de obicei este o suma de bani.

Ca pe orice piata, pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interaciunea dintre cerere si oferta.

Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente:

- caracteristicile proprietatilor
- comportamentul participantilor la piata.

Datorita acestor factori, piata imobiliara se distinge prin: asimetrii informationale, preturi rigide, fluctuatii semnificative de lichiditate, lipsa de transparenta si ineficienta economica.

Pentru anul 2018, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

- cresterea usoara a preturilor la toate tipurile de apartamente;
- cresterea numarului de tranzactii ;
- stabilizarea pietei ;
- cresterea increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar ;
- cresterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente in vile si apartamente cu confort sporit in imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

- trend usor ascendent, in special pe zona spatiilor mari de birouri ;
- reducerea nivelului chiriiilor.

Pentru segmentul spatii comerciale :

- cerere de cumparare in crestere ;
- tendinta chiriasilor de a renunta la inchiriere si a opta pentru cumparare.

Pentru segmentul spatii industriale : cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

- piata relativ stabilizata ;
- cresterea preturilor pentru terenuri extravilane ;
- reconsolidarea increderii investitorilor.

1.9. TERMENI UTILIZATI

Locuinta – Constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, 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 suprafetele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m² pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palierile, nu se cuprind in suprafata utila a locuintei.

Suprafata construita pe locuinta – este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-parti 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 locuinte; 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 desfașurată - 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 respectiv;

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 afla 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 comună; un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, amplasate izolat, însiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

Unitate individuală : unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit situate la același nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodarie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit.

In cazul în care accesul la locuința individuală sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura print-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și inscrise în carteaua funciară.

Starea tehnică:

Foarte buna, situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparării curente, reparării capitale;

Buna, situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparări curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparării capitale;

Satisfacatoare, situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparării curente și capitale.

Abordare prin piata – O cale generală de estimare a valorii unei proprietăți, întreprinderi, participații sau unei acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietăți (sau întreprinderi, participații, acțiuni) similare care au fost vândute.

1.10. CONDITII LIMITATIVE

Datorită lipsei de transparentă a unor piete (de exemplu : piata serviciilor de intermediere), precum și absentei multor informații statistice (dintre care cele mai importante sunt legate de volumul total al pietei imobiliare și evoluția prețurilor reale de tranzacționare), pe parcursul lucrării sunt folosite estimări, calcule proprii și scenarii standardizate.

1.11. CONSIDERATII FINALE

Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei.

Valorile obținute sunt valori minime, rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor obiective ce se impun și au fost estimate în condițiile aferente perioadei în care a fost elaborată lucrarea.

Intrucât tendințele ulterioare ale pietei imobiliare actuale sunt dificil de apreciat în spiritul **principiului anticipării**, propunem o revizuire a valorilor prezentate în lucrare în cazul unei evoluții atipice a pieții imobiliare.

CAPITOLUL 2 - CORECTII

2.1. CORECTII SUPLIMENTARE APLICABILE VALORILOR DIN GHID PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIINTE

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 lucrările legate de envelopa clădirii, instalatiile functionale, finisaje, logii, balcoane și trotuare ;
- Apartament confort 1;
- 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 reabilitate termic	1,05
12.	Apartamente confort sporit	1,10
13.	Apartament confort II	0,80
14.	Apartament confort III	0,70

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
Sporit	$S_u \geq 37 \text{ mp}$	$S_u \geq 55 \text{ mp}$	$S_u \geq 78 \text{ mp}$	$S_u \geq 100 \text{ mp}$
I	$30 \text{ mp} \leq S_u < 37 \text{ mp}$	$50 \text{ mp} \leq S_u < 55 \text{ mp}$	$65 \text{ mp} \leq S_u < 78 \text{ mp}$	$80 \text{ mp} \leq S_u < 100 \text{ mp}$
II	$23 \text{ mp} \leq S_u < 30 \text{ mp}$	$36 \text{ mp} \leq S_u < 50 \text{ mp}$	$48 \text{ mp} \leq S_u < 65 \text{ mp}$	$60 \text{ mp} \leq S_u < 80 \text{ mp}$
III	$S_u < 23 \text{ mp}$	$S_u < 36 \text{ mp}$	$S_u < 48 \text{ mp}$	$S_u < 60 \text{ mp}$

NOTA 2. Diferentierea intre etaj intermediar si etaj superior este conforma tabelului urmator :

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

NOTA 3. Valori minime pentru **anexe la apartamente** :**Tabel 2.1.2.**

Valoarea minima orientativa a garajelor supraterane*	105 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	160 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	95 euro/mp

*Valoarea minima 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, SPATII DE BIROURI, PROPRIETATI INDUSTRIALE

Tabel 2.2.1.

Nr. crt.	Tipul corectiei	Coeficient 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.	Spații situate la demisol / subsol	0,70
10.	Spații situate la mansardă	0,75
11.	Clădiri reabilitate termic	1,05

NOTA 4. Valori minime pentru anexe la locuinte individuale :**Tabel 2.2.2.**

Nr. crt.	Anexe la locuinte individuale	Valoare (euro/mp Ad)
1.	Garaj subteran	185
2.	Boxa/Pivnita	105
3.	Garaj suprateran	105
4.	Piscine/bazin inot	260
5.	Terase amenajate	75
6.	Foisoare din lemn	90

* Valoarea minima pt. 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 inscrise in tabele;
2. Calculul se va realiza in functie de Ad (aria desfasurata - mp) .

2.3. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE PENTRU TERENURI INTRAVILANE

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

- prin teren liber se intlege suprafata de teren pe care nu exista nici o constructie;
- prin teren ocupat de constructie se intlege 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.	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	$0,7 \times (V_{Toc})$
3.	Arabil	$0,85 \times (V_{Toc})$
4.	Vii, livezi, etc.	$1,1 \times 0,8 \times (V_{Toc})$
5.	Pasuni, fanete	$0,8 \times 0,8 \times (V_{Toc})$

b) Corectii pentru lipsa unor dotari editilare 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 (învecinat sau până la max.50 m, dovedit cu documentația cadastrală)	1,20
8.	Amplasare in vecinatatea padurilor (învecinat sau până la max.50 m, dovedit cu documentația cadastrală)	1,15

2.4. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE TERENURILOR EXTRATRAVILANE

Terenurile din extravilan reprezinta acea grupa care cuprinde terenurile situate in exteriorul perimetrlui construibil al localitatii, pe care sunt amplasate cladiri, constructii si alte amenajari, dar si terenuri cu folosinta agricola sau forestiere.

- Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

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

- Terenuri aflate permanent sub ape**

- Albiile minore ale cursurilor de ape: $0,4 \times (V_{Tea})$;
- Cuvele lacurilor: $0,4 \times (V_{Tea})$.

- Terenuri cu destinatie speciala (*) :** $0,5 \times (V_{Tea})$.

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

NOTA : (V_{Tea}) reprezinta valoarea terenului extravilan arabil.

❖ **Observatie**

În cazul constatării mai multor tipuri de corecții, acestea vor fi aplicate cumulativ la valoarea de bază, prin înmulțirea cu trenul de indici corespunzători 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

CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI CALARASI

3.1. APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUIT

Pentru apartamentele situate in blocuri de locuit, valorile minime 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 Calarasi 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 preturilor pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR , precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Modul de utilizare a ghidului

Pentru a determina valoarea minima a apartamentului este necesara cunoasterea urmatoarelor date:

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 minima a 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.

3.1.1. Zonarea Municipiului Călărași

Zona 1

1.	B-dul 1 Mai
2.	Bdul Cuza Voda
3.	Bdul Garii
4.	Bdul Republicii (de la b-dul Nicolae Titulescu pana la str. Liberatati)
5.	Intr.Zorilor
6.	Prel.Bucuresti (Bd.Cuza –str.Panduri)
7.	Str.13 Decembrie
8.	Str.Berzei
9.	Str.Bucuresti(Bd.Cuza Voda - str.Libertatii)
10.	Str.Calugareni
11.	Str.Cornisei(str.A.Sahia-str.Crisana)
12.	Str.Decembrie 1918
13.	Str.Dobrogei
14.	Str.Dorobanti
15.	Str.Eroilor
16.	Str.Flacara
17.	Str.Grivita(Bd.Cuza Voda-str.Libertatii)
18.	Str.Heliade Radulescu
19.	Str.Independentei
20.	Str.Lazar Gheorghe
21.	Str.Pietei
22.	Str.Plevna
23.	Str.Pompieri
24.	Str.Progresului
25.	Str.Rahova
26.	Str. Sahia Alexandru
27.	Str.Sf.Nicolae
28.	Str.Sloboziei
29.	Str.Traian
30.	Str.Viitor
31.	Str. Vladimirescu Tudor
32.	B-dul 1 Mai
33.	Bdul Cuza Voda
34.	Bdul Garii

Zona II

1.	Aleea 1 Calarasi
2.	Aleea 2 Calarasi
3.	Aleea 3 Calarasi
4.	Aleea 4 Calarasi
5.	Aleea Gradinitei
6.	Aleea Transformatorului
7.	Aleea X
8.	Bdul Republicii (de la str. Libertății până la Prel. Bucuresti)
9.	Fdt.Toamnei
10.	Bdul Nicolae Titulescu
11.	Intr.Grivitei
12.	Prel.Bucuresti (de la str.Panduri pâna la capăt și de la Calea ferata pâna la capăt)
13.	Prel.Dobrogeanu Gherea
14.	Str.1848
15.	Str.Atelierului
16.	Str.Aurora
17.	Str.Nicolae Balcescu
18.	Str.Belsugului
19.	Str.Borcea
20.	Str.Bucuresti (de la str.Libertatii pana la Prel. București)
21.	Str.Caragiale
22.	Str.Cornisei (dela str.Crisana-str.Panduri)
23.	Str.Crinului
24.	Str.Crisana
25.	Str.Dobrogeanu Gherea Ctin
26.	Str.Doja Gh.
27.	Str.Dumbravei
28.	Str.Dunarea
29.	Str.Eminescu Mihai
30.	Str.Florilor
31.	Str.Frunzelor
32.	Str.Gradistea
33.	Str.Grivitei (dela str.Libertatii pana la capat)
34.	Str.Ialomitei
35.	Str.Iezerului
36.	Str.Jirlau
37.	Str.Lalelelor
38.	Str.Libertatii
39.	Str.Luceafarului
40.	Str.Magnoliei
41.	Str.Marasesti
42.	Str.Marasti
43.	Str.Mircea Voda
44.	Str.Navodari
45.	Str.Nuferilor
46.	Str.Oituz
47.	Str.Panduri
48.	Str.Parcului

Studiu de piață pentru anul 2018 privind valorile minime imobiliare în jud. Călărași

- Strict pentru uzul birourilor notariale și pentru celealte cazuri prevăzute de lege -

49.	Str.Pescarusi
50.	Str.Portului
51.	Str.Primaverii
52.	Str.Rasaritului
53.	Str.Rozelor
54.	Str.Scortaru Ion
55.	Str.Silozului
56.	Str.Sperantei
57.	Str.Stadionului
58.	Str.Stejarului
59.	Str.Sulfinei
60.	Str.Scolii
61.	Str.Stirbei Voda
62.	Str.Teilor
63.	Str.Toamnei
64.	Str.Trandafirilor
65.	Str.Unirii
66.	Str.Victoriei
67.	Str.Zavoiului
68.	Str.Zefirului
69.	Str.Zorilor
70.	Cartierul Rezidențial

Zona III

1.	Aleea 5 Calarasi
2.	Aleea Bujorului
3.	Aleea Centralei
4.	Aleea Constructorului
5.	Aleea Craitelor
6.	Aleea Garajului I
7.	Aleea Garajului II
8.	Aleea IAS Mircea Voda
9.	Fdt.Cazarmii I
10.	Fdt.Cazarmii II
11.	Fdt.Cazarmii III
12.	Fdt.Cazarmii IV
13.	Intr.Caisilor
14.	Intr.Dacia
15.	Intr.Fantanelelor
16.	Intr.Magura
17.	Intr.Petrosani
18.	Intr.Romana
19.	Intr.Stanjeneilor
20.	Intr.Visinilor
21.	Prel.Caragiale I.L.
22.	Prel.Dobrogei
23.	Prel.Independentei
24.	Prel.Luceafarului
25.	Prel.Mihai Viteazu

26.	Prel.Panduri
27.	Prel.Sloboziei
28.	Str.Aeroportului
29.	Str.Agricultori
30.	Str.Aviator Diaconu
31.	Str.Avram Iancu
32.	Str.Babes Victor
33.	Str.Banatului
34.	Str.Baraganului
35.	Str.Barsei
36.	Str.Bistritei
37.	Str.Bobalna
38.	Str.Bolintineanu Dimitrie
39.	Str.Bucovinei
40.	Str.Buzaului
41.	Str.Canalului
42.	Str.Cantemir Dimitrie
43.	Str.Caramidari
44.	Str.Campului
45.	Str.Celulozei
46.	Str.Ceremac
47.	Str.Cernei
48.	Str.Ciocarliei
49.	Str.Ciresoaia
50.	Str.Ciresilor
51.	Str.Closca
52.	Str.Conta Vasile
53.	Str.Cornisei(dela str.Panduri)
54.	Str.Costin Miron
55.	Str.Cosbuc George
56.	Str.Crangului
57.	Str.Creanga Ion
58.	Str.Cuza Voda
59.	Str.Dacia
60.	Str.Diaconu Coresi
61.	Str.Digului
62.	Str.Doina
63.	Str.Dropiei
64.	Str.Garajului
65.	Str.Grigorescu Eremia
66.	Str.Horia
67.	Str.Iorga Nicolae
68.	Str.Jiului
69.	Str.Kogalniceanu Mihail
70.	Str.Liliacului
71.	Str.Locomotivei
72.	Str.Lotrului
73.	Str.Lupeni
74.	Str.Lupu Vasile
75.	Str.Macului

76.	Str.Magura
77.	Str.Mihai Viteazul
78.	Str.Mircea cel Batran
79.	Str.Muncel
80.	Str.Muncii
81.	Str.Muresului
82.	Str.Musetelului
83.	Str.Negrucci Costache
84.	Str.Oborului
85.	Str.Olteniei
86.	Str.Oltului
87.	Str.Ostrovului
88.	Str.Pann Anton
89.	Str.Pacii
90.	Str.Petrosani
91.	Str.Petuniilor
92.	Str.Poenitei
93.	Str.Policlinicii
94.	Str.Popă Sapca
95.	Str.Porumbeilor
96.	Str.Prunilor
97.	Str.Randunelelor
98.	Str.Rocadei
99.	Str.Romana
100.	Str.Rovine
101.	Str.Sadoveanu Mihai
102.	Str.Salcilor
103.	Str.Siretului
104.	Sos.Sloboziei
105.	Str.Saguna Andrei
106.	Str.Santierului
107.	Str.Teodoroiu Ecaterina
108.	Str.Titulescu Nicolae
109.	Str.Tufanelelor
110.	Str.Turturelelor
111.	Str.VarianțaNord
112.	Str.Viilor
113.	Str.Visinilor
114.	Str.Vlad Tepes
115.	Str.Vlaicu Aurel
116.	Str.Gradinari
117.	Aleea Atelierului
118.	Str. Micșunelelor
119.	Fdt. Romani
120.	Fdt . Merilor I
121.	Fdt .Merilor 2
122.	Str. Lamâitei

**Completare la HCL 86/25.05.2006 cu
Anexa 1 la HCL 176/26.11.2009
privind delimitarea zonelor aparținând intravilanului Municipiului Călărași**

Denumire strada	Zona
Str. STEFAN BANICA (actor)	D
Str. ALEEA ARMATEI	B
Str. ADRIAN SAVULESCU (aviator)	D
Str. VITALIE ZVINCĂ (avocat)	B
Str. AUREL ELEFERESCU (avocat)	D
Str. MARIN GIURCA (avocat)	D
Str. BARBU DELAVERANCEA	D
Str. BISTRITEI	D
Str. CANALULUI	C
B-dul CORNELIU COPOSU	D
Str. CORNELIU PANTILIE	D
Str. DAN MATEESCU	D
Str. GHERASIM NICOLAU (dr.)	D
Str. ERNEST MAFTEI	D
Str. FELIX TOPESCU	D
Aleea GARAJULUI 1	C
Str. CONSTANTIN PANTAZI (g-ral)	D
Str. LEONARD MOCIULSCHI (g-ral)	B
Intr. GRIVITA	B
Str. BARCA GHEORGHE	D
Str. COARNA TEODOR	D
Str. LAMAITEI	D
Fundatura LAMAITEI 1	D
Fundatura LAMAITEI 2	D
Intr. MAGURA	D
Str. MARIUS PETRESCU	D
Str. MERILOR	D
Fundatura MERILOR 1	D
Fundatura MERILOR 2	D
Fundatura MERILOR 3	D
Str. MOVILITA	D
Str. NUCILOR	D
Str. P. V. HANES	D
Str. PERILOR	D
Str. Prelungirea LOCOMOTIVEI	D
Str. Prelungirea LUCEAFARULUI	C
Str. Prelungirea MUNCII	D
Str. IONESCU ALEXANDRU	D
Str. PARLEA ALEXANDRU	D
Str. NICOLAE BANESCU (prof.)	D
Fundatura ROMANI	D
Str. SALCIILOR	D
B-dul PAVEL MERCEA (sculptor)	D

Denumire strada	Zona
Sos. SLOBOZIEI	D
Sos. CHICIULUI	D
Fundatura TOAMNEI	B
Str. VASILE CULICA	D
Str. ION VOICU (violonist)	D
Str. GEORGE GRIGORESCU (ziarist)	D
Intr. ZORILOR	C
Str. DROPIA	C
Str. ROZELOR	C
Str. ZEFIRULUI (nr. 4 - 16)	B
Str. ZEFIRULUI (nr. 1 - 9)	B
Str. ZEFIRULUI nr. 18 - 144	A
Str. ZEFIRULUI nr. 11 - 175	A
Str. LIBERTATII	B
Str. Prelungirea SLOBOZIEI (PF)	A
Str. INDEPENDENȚEI	A
B-dul REPUBLICII - BLOCURI (nr. 1 - 19)	B
B-dul REPUBLICII - BLOCURI (nr. 2 - 8)	B
B-dul REPUBLICII (nr. 4 - 160 A)	A
B-dul REPUBLICII (nr. 1 - 183)	A
B-dul REPUBLICII (nr. 185 - 201)	C
B-dul REPUBLICII (nr. 162 - 200)	C

3.1.2. VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

(EURO)

Zona I -Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	11.020	15.500	19.480	25.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.850	18.160	22.640	29.890
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.380	19.690	24.480	32.330
Apartament construit dupa 1990	14.990	21.220	26.420	34.780
Apartament situat la EТАJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	11.730	16.730	20.810	27.540
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.870	19.790	24.480	32.330
Apartament construit in perioada 1984-1989	15.100	21.420	26.420	34.880
Apartament construit dupa 1990	16.220	22.750	28.460	37.640
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	11.220	15.910	19.690	26.110
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.260	18.460	23.260	30.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.480	20.090	24.790	33.150
Apartament construit dupa 1990	15.500	21.620	27.030	35.700
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	10.710	15.100	18.670	24.580
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.650	17.850	22.440	29.680
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.770	19.380	23.770	31.420
Apartament construit dupa 1990	14.690	20.710	25.810	33.970

(EURO)

Zona II -Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	6.500	9.540	16.040	20.910
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.510	11.170	18.980	24.560
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.420	12.280	20.300	26.590
Apartament construit dupa 1990	8.930	13.090	21.920	28.620
Apartament situat la EТАJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	7.000	10.350	17.360	22.430
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.320	12.180	19.760	26.590
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.030	13.090	21.920	28.620
Apartament construit dupa 1990	9.540	14.210	23.750	30.860
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	6.600	9.950	16.440	21.320
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.920	11.470	19.390	25.170
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.530	12.380	20.910	27.300
Apartament construit dupa 1990	9.140	13.400	22.630	29.440
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.390	9.340	15.730	20.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.410	11.060	18.570	21.720
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.220	11.980	20.000	26.190
Apartament construit dupa 1990	8.730	12.890	21.620	28.120

(EURO)

Zona III -Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	5.660	8.480	14.140	15.660
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.570	10.000	16.770	18.380
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.170	10.810	17.980	19.800
Apartament construit dupa 1990	7.680	11.510	19.390	21.310
Apartament situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	6.060	9.290	15.350	16.870
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.070	10.710	17.980	19.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.880	11.410	19.390	21.410
Apartament construit dupa 1990	8.380	12.520	21.010	23.130
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	5.860	8.690	14.440	15.960
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.770	10.200	17.170	18.890
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.370	10.910	18.480	20.400
Apartament construit dupa 1990	7.980	11.820	19.900	21.820
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	5.560	8.380	14.040	15.150
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.460	9.700	16.460	17.880
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.070	10.500	17.780	19.390
Apartament construit dupa 1990	7.470	11.310	18.990	21.010

**** Blocuri IMC**

(EURO)

	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Valoare minima	3.260	4.590	6.930	9.180

***** Blocuri camine de nefamilisti – apartament cu o camera - grup sanitar si utilitati comune**

(EURO)

Valoare minima apartament cu o camera	2.340
--	--------------

Valori minime ale apartamentelor conventionale situate in blocurile din mediu rural (EURO)

Numar de camere	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Valoare minima	2.760	3.880	5.720	7.340

3.2. IMOBILE (CLADIRI, ANEXE) IN MEDIUL URBAN SI RURAL

Pentru imobilele reprezentate de cladiri – locuinte individuale si anexe ale acestora – valorile minime au fost exprimate in euro/mp Ad (arie desfasurata).

Atat pentru cele din mediul urban cat si cele din mediul rural, diferențierea s-a facut in functie de amplasament (zona) si structura.

Valorile minime din tabele sunt pentru imobile cu bransamente la utilitati, grad de finisare mediu si o stare normala de intretinere. Pentru cazuri diferite de acestea se vor folosi coeficienti de corectie conform Capitolul 2, pct 2.2., tabel 2.2.1.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

In mediul urban, valorile minime ale imobilelor au fost departajate corespunzator interesului imobiliar si in functie de zonarea fiscală existenta (Municipiul Calarasi - 3 zone).

In mediul rural imobilele au fost impartite ca apartinand uneia din cele 2 categorii de localitati rurale.

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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei proghozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU / EUR de catre aceeasi institutie.

3.2.1. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN

Localitatea	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianță, chirpici, valătuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila		(euro/mp)
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	
CALARASI							
ZONA I	175	29	78	17	241	68	
ZONA II	127	20	59	11	194	60	
ZONA III	97	11	43	11	173	48	

Observatie : Valorile minime 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.

3.2.2. Zonarea localitatilor rurale

CATEGORIA I

Sate

- 1.Borcea
- 2.Bogata-com.Gradistea
- 3.Ciocanesti
- 4.Cuza-Voda
- 5.Ceacu-com.Cuza-Voda
- 6.Cunesti-com.Gradistea
- 7.Gradistea
- 8.Modelu
- 9.Rasa-com.Gradistea
- 10.Roseti

CATEGORIA II

Sate

1. Alexandru Odobescu
2. Bosneagu – com.Dorobantu
3. Calarasii Vechi - com.Cuza-Voda
4. Chirnogi – com.Ulmu
5. Constantin Brancoveanu-com.Dragalina
6. Coslogenii-com Dichiseni
7. Dorobantu
8. Dichiseni
9. Dragalina
10. Drajna – com.Dragalina
11. Faurei – com.Ulmu
12. Floroaica – com. Valcelele
13. Galatui –com.Alexandru Odobescu
14. Gîldau – com. Jegalia
15. Iezerul – com. Jegalia
16. Independenta
17. Jegalia
18. Mărcolești-Gară - com. Perisoru
19. N.Balcescu –com.Al.Odobescu
20. Oltina –com.Unirea
21. Perisoru
22. Potcoava – com. Independenta
23. Radu Negru – com. Modelu
24. Satnoieni – com. Dichiseni
25. Stefan cel Mare
26. Stefan Voda
27. Stoenesti - com. Modelu
28. Ulmu
29. Unirea
30. Tonea – com. Modelu
31. Tudor Vladimirescu – com. Perisoru
32. Visinii – com. Independenta
33. Varasti – com. Dorobantu
34. Vlad Tepes
35. Mihai Viteazu - com. Vlad Tepes
36. Valcelele
37. Zimbru – com. Ulmu

3.2.3. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL

(euro/mp)

Categorie localitate rurala	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocitorii (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocitorii		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
Categoria I	73	16	48	11	154	35
Categoria II	59	11	35	9	132	29

Observatie : Valorile minime 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.

3.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN

Euro/mp

Teren Calarasi	Zona I	Zona II	Zona III
Valoare minima	56	27	18

3.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Euro/mp

Categorie localitate rurala	Categoria I-a	Categoria a II-a
Valoare minima	5	4

Valorile 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.

3.4. SPATII COMERCIALE, BIROURI, PROPRIETATI INDUSTRIALE, AGROZOOTEHNICE, SPATII DE DEPOZITARE.

Pentru spatiile cu diverse functiuni (altele decat cele de locuinta), valorile minime 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), differentierea s-a facut in functie de amplasament (zona), specificul activitatii predominante precum si in functie de structura de rezistenta a constructiei aferente.

Valorile unitare minime 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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei proghozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Anexa nr.3.4.1

SPATII IN MEDIUL URBAN

(Spatii Comerciale, Birouri, Proprietati Industriale, Spatii de Depozitare)

- Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA	Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocitorii			
	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensiuni / Restaurante	Depozitare/ Industrie	Magazine	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensiuni / Restaurante	Depozitare/ Industrie	Magazine / Chioschuri
Calarasi								
Zona I	123	132	67	98	108	115	30	86
Zona II	102	109	62	82	87	93	28	70
Zona III	81	87	56	65	71	76	25	57

Anexa nr.3.4.2.

SPATII IN MEDIUL RURAL

(Spatii Comerciale, Birouri, Proprietati Industriale, Agrozootehnice, Spatii de Depozitare)

- Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECCHIME	Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocitorii				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocitorii			
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	82	67	62	52	72	58	54	44
Categoria II-a	72	59	54	45	62	50	46	39

- 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 improprii folosintei	32
---	-----------

3.5. TERENURI AGRICOLE

3.5.1. 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 funcție de particularitățile de amplasament și utilitate.

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- Zona adiacentă cailor rutiere importante
- Extravilanul localitatilor

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

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

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

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

3.5.2. Sinteză valorilor minime pentru terenurile extravilane, folosinta agricola

Teren adiacent căilor rutiere majore sau la limita construită a localităților (posibil de transferat în intravilan)

Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
1.	DN 3 Varianata Nord Rocada Prel. Bucuresti	Calarasi	12.200

3.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr.crt.	Amplasament	Euro/ha
1	Alexandru Odobescu	2050
2	Borcea	2050
3	Ciocanesti	2050
4	Cuza-Voda	2570
5	Dichiseni	2050
6	Dorobantu	2050
7	Dragalina	2570
8	Gradistea	2050
9	Independenta	2050
10	Jegalia	2050
11	Modelu	2570
12	Perisoru	2570
13	Roseti	2050
14	Stefan cel Mare	2050
15	Stefan Voda	2050
16	Ulmu	2050
17	Unirea	2050
18	Valcelele	2050
19	Vlad Tepes	2050
20	Municipiul Calarasi	3900

PLANSE CU HARTA MUNICIPIULUI CĂLĂRAȘI





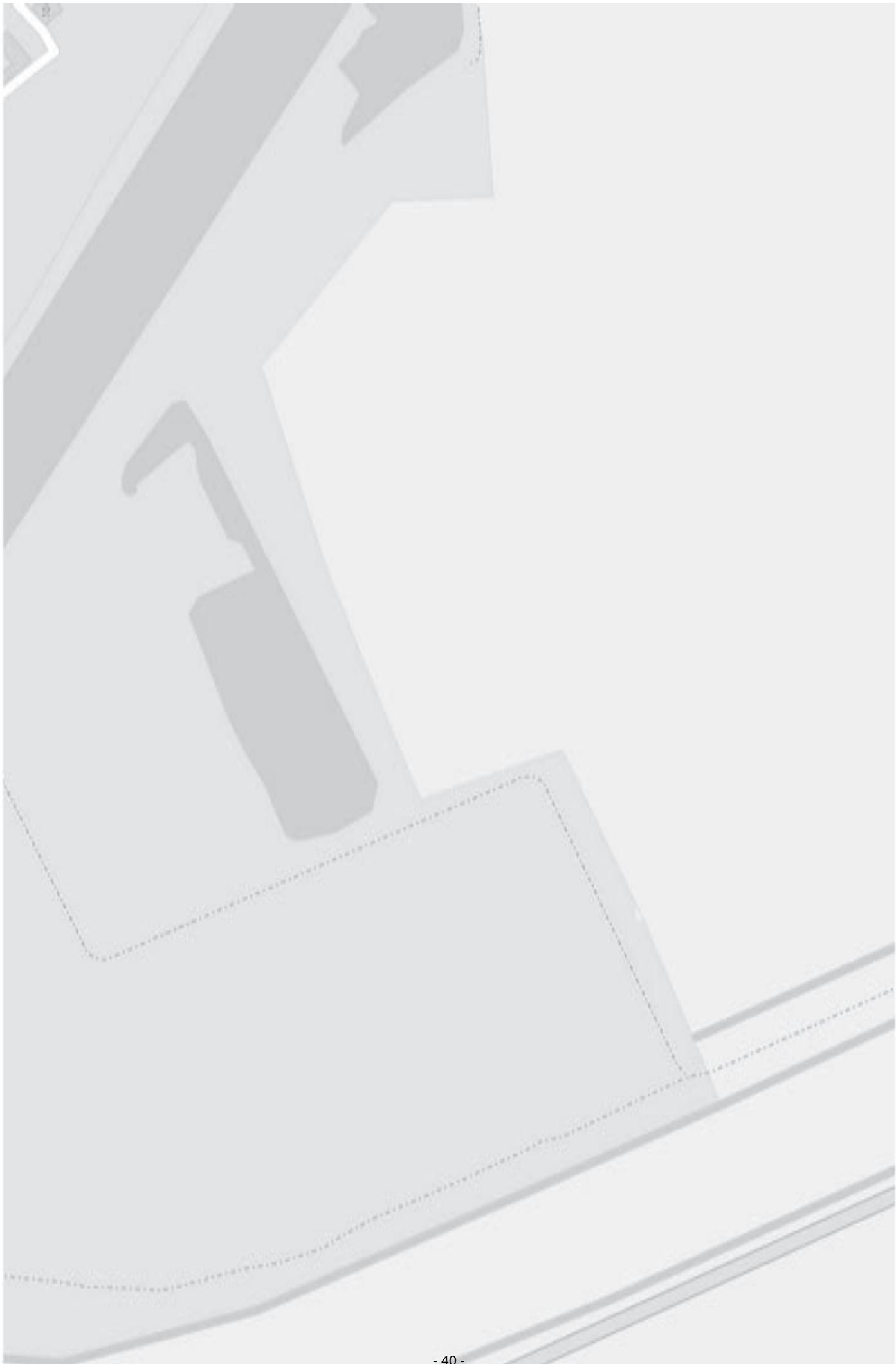
















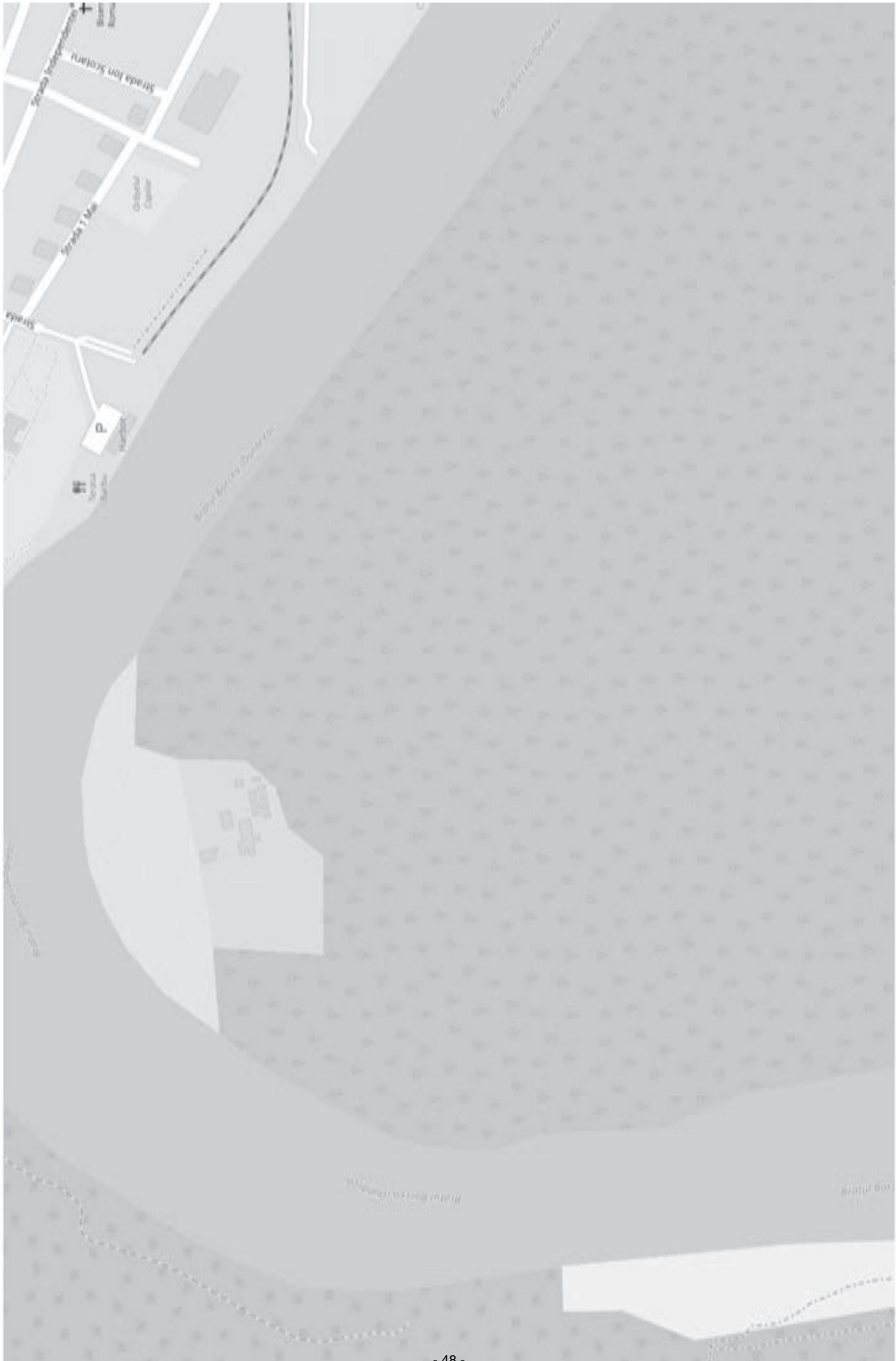
















CAPITOLUL 4

CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI OLTENITA

4.1. Valori minime ale apartamentelor situate in blocurile din municipiul Oltenita

(EURO)

Zona I - Oltenita	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	8.830	9.740	12.280	16.950
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.120	12.080	15.730	20.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.930	12.480	15.430	20.710
Apartament construit dupa 1990	9.740	13.600	16.950	22.330
Apartament situat la EТАJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	7.310	10.760	13.300	17.660
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.830	12.480	15.630	20.710
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.540	14.110	16.950	22.330
Apartament construit dupa 1990	10.250	14.720	18.270	24.160
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	7.000	10.050	12.590	16.850
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.420	11.670	14.920	19.690
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.030	12.790	16.140	21.420
Apartament construit dupa 1990	9.740	13.800	17.460	22.940
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.600	9.540	11.880	16.040
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.120	11.270	14.110	18.780
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.730	12.080	15.430	20.300
Apartament construit dupa 1990	9.240	13.200	16.850	22.130

(EURO)

Zona II Oltenita	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	6.160	8.480	10.810	14.240
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.270	10.000	12.630	16.770
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.980	10.810	13.530	17.980
Apartament construit dupa 1990	8.180	11.510	14.650	19.490
Apartament situat la EТАJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	6.570	9.090	11.510	15.450
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.880	10.710	13.530	17.980
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.380	11.510	14.650	19.590
Apartament construit dupa 1990	8.990	12.520	15.960	21.010
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	6.360	8.690	11.010	14.540
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.370	10.200	12.930	17.170
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.080	11.010	14.040	18.580
Apartament construit dupa 1990	8.480	11.920	15.150	20.000
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.060	8.280	10.500	13.940
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.170	9.800	12.420	16.460
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.780	10.500	13.330	17.680
Apartament construit dupa 1990	8.280	11.210	14.440	19.090

4.1.1. Zonarea Municipiului Oltenita

Nr. crt.	Zona amplasament
1.	Zona A :Bd Marasesti inclusiv intre Bd.1Decembrie si str.Pescarilor; str.M.Eminescu exclusiv, intre Bd 1 Decembrie si str.Pescarilor; Bd 1 Decembrie inclusiv, intre str. M. Eminescu si Bd. Marasesti; str.Pescarilor exclusiv , intre Bd. Marasesti si str. M.Eminescu; Bd.Tineretului inclusiv, intre Bd.Marasesti si sos. Calarasi, str.Argesului, intre Bd.Marasesti si Bd.Tineretului
2.	Zona B :Bd Marasesti inclusiv intre str.Pescarilor si sos.Chirnogi, str.M.Eminescu inclusiv, str.Pescarilor si Bd 1Decembrie ; Str.Gral Manu exclusiv,intre Bd 1Decembrie si str.Dunarea; Str.Pescarilor inclusiv,intre str.Bd Marasesti si str.Eminescu, Bd 1Decembrie inclusiv, intre str.M.Eminescu si str.Gral Manu; Sos.Calarasi inclusiv , intre str.Viilor si Bd.22Decembrie; Bd Marasesti exclusiv, intre bd.1Decembrie si str.Argesului; Bd.1Decembrie exclusiv intre nr1-25.2-24H si inclusiv celealte nr.pana in Bd.Marasesti; Bd.Tineretului inclusiv intre sos.Calarasi si Bd.Marasesti
3 .	Zona C :fostul dig de aparare (rauArges) si str.Gral Manu inclusiv, intre Bd 1Decembrie si str.Dunarea; Str.Dr.Lucian Popescu inclusiv , intre bd.1Decembrie si str.Digului ; Bd.1Decembrie inclusiv , intre str.Gral Manu si str.Dr.Lucian Popescu; Str.Dunarea inclusiv,intre fostul dig de aparare si str.Gral Manu; Str.Digului inclusiv , intre fostul dig si str.L.Popescu; Str.8 Martie inclusiv , str.Pacii inclusiv str.9 Mai, exclusiv intre str.Viilor si Calea Ferata; Sos.Calarasi exclusiv si str.Gradinari inclusiv; Str.Viilor inclusiv,intre str.Pacii inclusiv si sos.Calarasi , Calea Ferata si SC Montana SRL; Bd.22 Decembrie inclusiv intre str.viilor si str.Intrarea Calarasi; Str.Intrarea Calarasi inclusiv si Calea Ferata ; Str.Intrarea Calarasi inclusiv; Bd.1 Decembrie exclusiv intre str.Barierei si str.M.Eminescu; Bd.1 Decembrie inclusiv intre 1-25.2-24H str.Barierei inclusiv , str.Aurel Vlaicu inclusiv.
4.	Zona D :SC OLFIL SA ; Str.Pacii exclusiv si str.9 Mai inclusiv , intre str.Viilor si Calea Ferata; Calea Ferata ; Fostul dig de aparare; Fostul dig de aparare(rau Arges) str.Dr.L.Popescu, exclusiv intre Bd.1 Decembrie si str.Digului –str.Intrarea Calarasi exclusiv ; Calea Ferata Oltenita.Oltenita Port; Str.Digului exclusiv si Calea Ferata Oltenita-Oltenita Port; Fostul dig de aparare

4.1.2. Valori minime ale apartamentelor situate in blocurile din orasul Budesti

(EURO)

Zona centrala Budesti				
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	4.180	6.020	7.760	10.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.900	6.940	9.080	11.740
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.400	7.440	9.700	12.860
Apartament construit dupa 1990	5.820	8.160	10.500	13.780
Apartament situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	4.480	6.420	8.260	11.020
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.100	7.340	9.700	12.760
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.720	8.160	10.500	13.780
Apartament construit dupa 1990	6.120	8.780	11.220	15.000
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	4.280	6.120	7.860	10.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.000	7.040	9.180	12.240
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.500	7.540	9.900	13.160
Apartament construit dupa 1990	5.920	8.460	10.720	14.180
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	4.080	5.820	7.440	10.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.900	6.840	8.780	11.520
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.100	7.240	9.380	12.650
Apartament construit dupa 1990	5.500	8.060	10.300	13.670

4.2. Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural

Pentru imobilele reprezentate de cladiri – locuinte individuale si anexe ale acestora – valorile minime au fost exprimate in euro/mp Ad (arie desfasurata).

Atat pentru cele din mediul urban cat si cele din mediul rural, diferentierea s-a facut in functie de amplasament (zona) si structura.

Valorile minime din tabele sunt pentru imobile cu bransamente la utilitati, grad de finisare mediu si o stare normala de intretinere. Pentru cazuri diferite de acestea se vor folosi coeficienti de corectie conform Capitolul 2, pct 2.2., tabel 2.2.1.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

In mediul urban, valorile minime ale imobilelor au fost departajate corespunzator interesului imobiliar si in functie de zonarea fiscală existenta (Municipiul Oltenita - 3 zone, Orasul Budesti – o zona).

In mediul rural imobilele au fost impartite ca apartinand uneia din cele 3 categorii de localitati rurale.

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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei proghozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeași institutie.

4.2.1. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN

(euro/mp)

Localitatea	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianță, chirpici, valați, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
OLTENITA						
Zona A	98	20	48	10	242	121
Zona B	69	16	40	8	195	97
Zona C	60	10	29	8	169	72
Zona D	47	10	24	8	142	60
BUDESTI	48	10	24	8	232	98

Observatie : Valorile minime 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.

4.2.2. Zonarea localitatilor rurale

CATEGORIA I

Sate

1. Frumusani *)
2. Soldanu
3. Curcani
4. Chirnogi
5. Ulmeni
6. Manastirea
7. Pasarea – com. Frumusani
8. Gruiu – oras Budesti
9. Negoiesti – com. Soldanu

CATEGORIA II

Sate

1. Chiselet
2. Crivăț
3. Spantov
4. Luica
5. Vasilati
6. Gălbinași
7. Plataresti
8. Fundeni
9. Radovanu
10. Mitreni
11. Coconi – com. Manastirea
12. Sultana – com. Manastirea
13. Valea Popii – com. Radovanu
14. Cucuieti – com. Plataresti
15. Podul Pitarului – com. Plataresti
16. Dorobantu – com. Plataresti
17. Orasti – com. Frumusani
18. Padurisu – com. Frumusani
19. Postavari – com. Frumusani
20. Salcioara – com. Curcani
21. Stancea - com. Spantov

CATEGORIA III

Sate

1. Sohatu
2. Nana
3. Cascioarele
4. Progresul – com. Sohatu
5. Valea Stanii – com. Luica
6. Clatesti – com. Mitreni
7. Valea Rosie – com. Mitreni
8. Aprozi – oras Budesti
9. Buciumeni – oras Budesti
10. Pitigaia – com. Frumusani
11. Nuci – com. Vasilati
12. Popesti – com. Vasilati

4.2.3. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL

(euro/mp)

Categorie localitate rurala	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocitorii (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianță, chirpici, valătuci, pamant batut, lemn, sau inlocitorii		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
* Frumusani	98	19	60	15	196	98
Categoria I	97	19	40	10	195	97
Categoria II	69	15	28	10	174	82
Categoria III	38	10	19	10	142	72

Observatie : Valorile minime 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.

4.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN

Euro/mp

Localitatea, Zona	Oltenita Zona A	Oltenita Zona B	Oltenita Zona C	Oltenita Zona D	Oras Budesti
Valoare minima	33	14	11	11	11

4.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Euro/mp

Categorie localitate rurala	Frumusani	Categoria I	Categoria II-a	Categoria III-a
Valoare minima	5	4	3	2

Valorile 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.

4.4. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare).

Pentru spatiile cu diverse functiuni (altele decat cele de locuinta), valorile minime 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), specificul activitatii predominante precum si in functie de structura de rezistenta a constructiei aferente.

Valorile unitare minime 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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Anexa nr.4.4.1

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

-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 inlocuitorii			
	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensiuni / Restaurante	Depozitare/ Industrie	Magazine	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensiuni / Restaurante	Depozitare/ Industrie	Magazine / Chioschuri
Oltenita, Zona A	181	193	67	145	139	149	31	111
Oltenita, Zona B	128	137	62	103	97	105	30	78
Oltenita, Zona C	52	56	45	41	40	43	30	32
Oltenita, Zona D	30	32	30	24	30	32	30	24
Oras Budesti	103	110	52	83	78	83	31	62

Anexa nr. 4.4.2.

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

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME	Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitorii				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitorii			
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	83	67	62	52	71	58	54	44
Categoria II-a	72	59	54	45	62	50	46	39
Categoria II-a	64	52	46	39	55	43	40	34

-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 improprii folosintei

32

4.5. TERENURI AGRICOLE

4.5.1. 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 funcție de particularitățile de amplasament și utilitate.

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă cailor rutiere importante
- o Extravilanul localitatilor

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

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

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

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

4.5.2. Sintiza valorilor minime pentru terenuri extravilane, folosinta agricola

Teren adiacent căilor rutiere majore sau la limita construită a localităților (posibil de transferat în intravilan)

Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
1	DN 4	Oltenita	25.300
2	DN 4	Frumusani	25.300
3	DN 4	Budesti	25.300

4.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr. crt.	Amplasament	Euro/ha
1	Budesti	2570
2	Cascioarele	2050
3	Chirnogi	2050
4	Chiselet	2050
5	Crivat	2050
6	Curcani	2050
7	Frumusani	3900
8	Fundeni	2050
9	Galbinasi	2050
10	Luica	2050
11	Manastirea	2050
12	Mitreni	2050
13	Nana	2570
14	Oltenita	2870
15	Plataresti	2050
16	Radovanu	2050
17	Sohatu	2050
18	Soldanu	2050
19	Spantov	2050
20	Vasilati	2050
21	Ulmeni	2570

PLANSE CU HARTA ORASULUI OLTENITA

Argeș River

Bulevardul 22 Decembrie

Bulevardul 22 Decembrie

 Motel Alexander

Petrom 

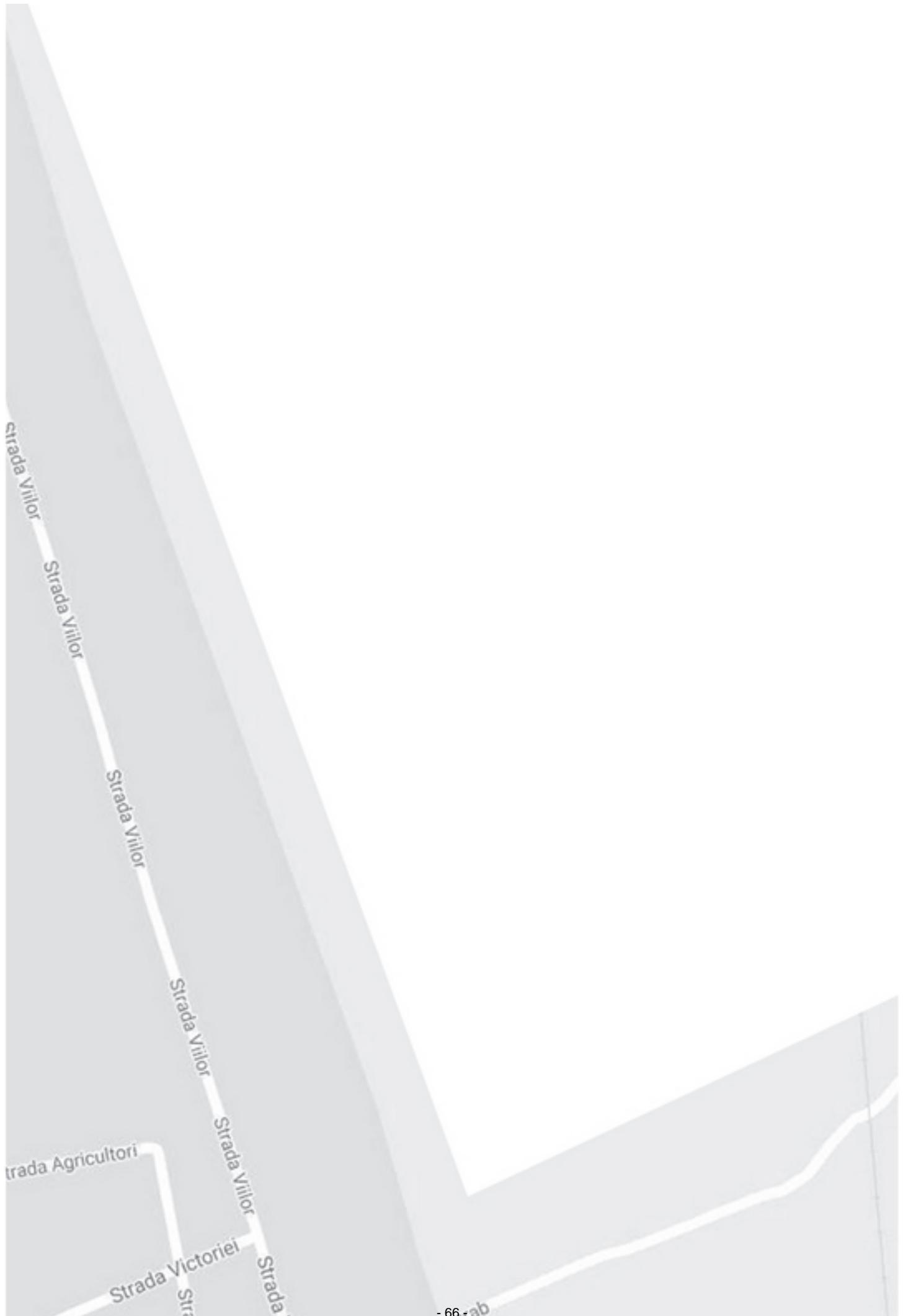
4

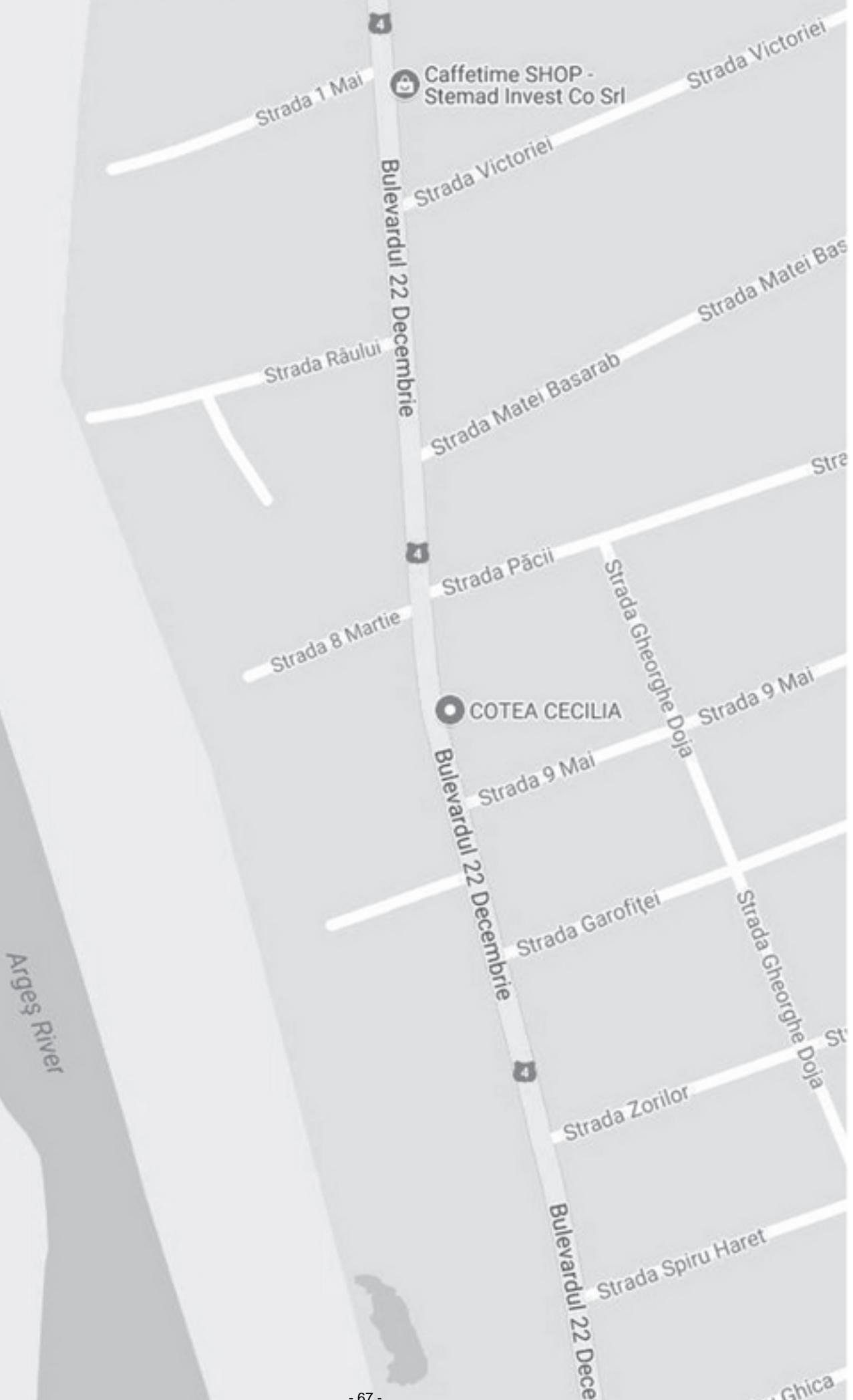
Strada Agricultori

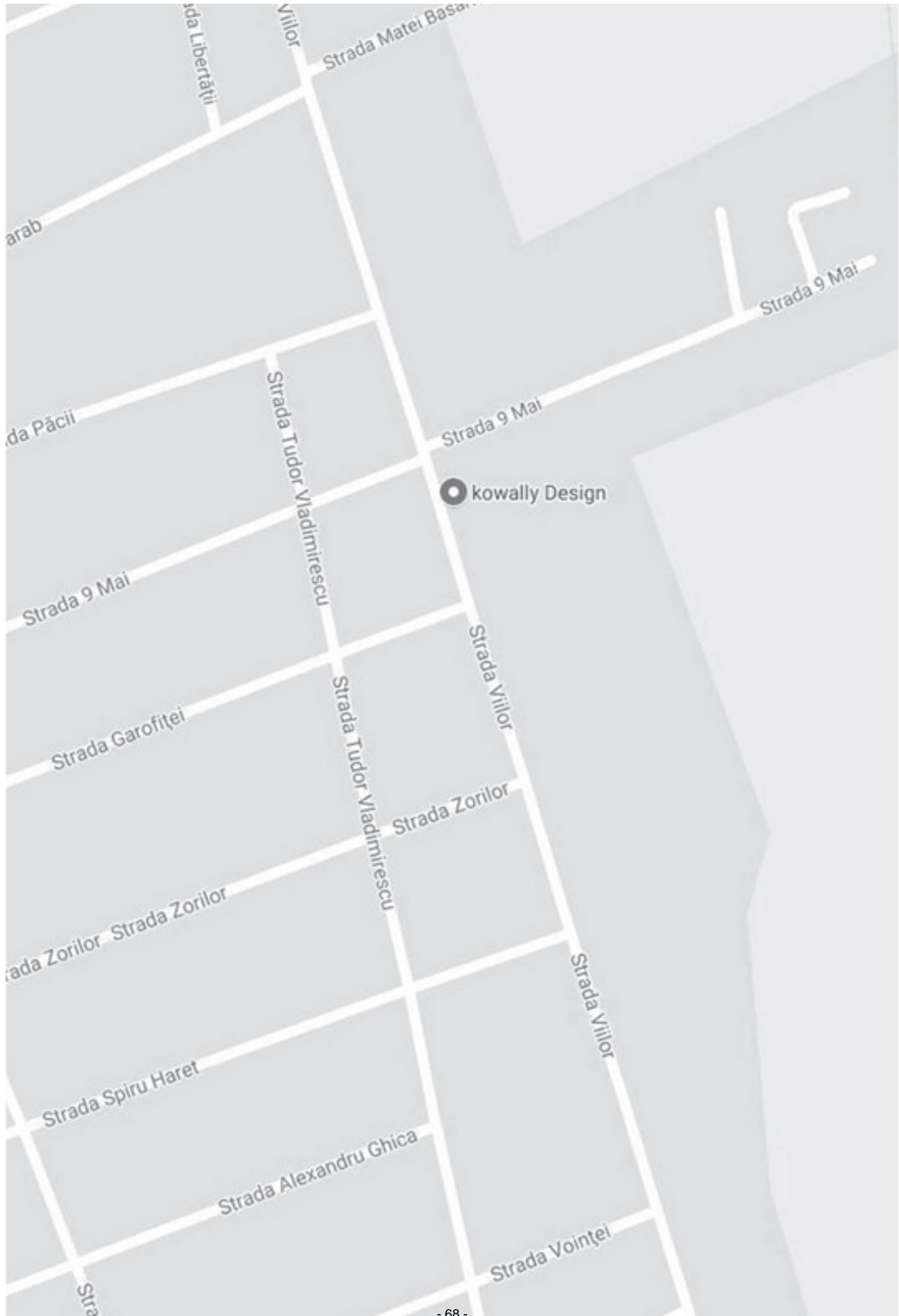
Strada Agricultori

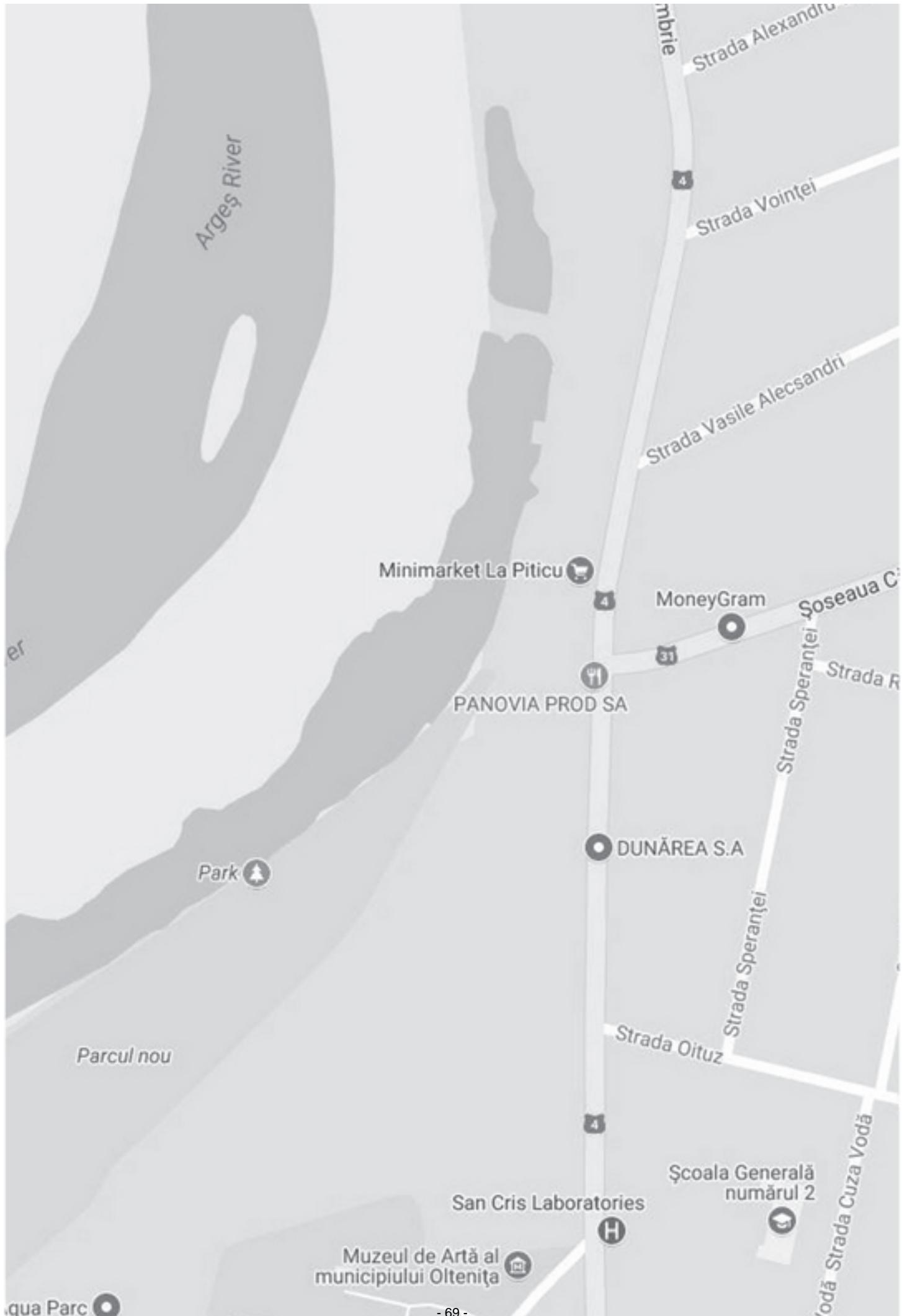
S

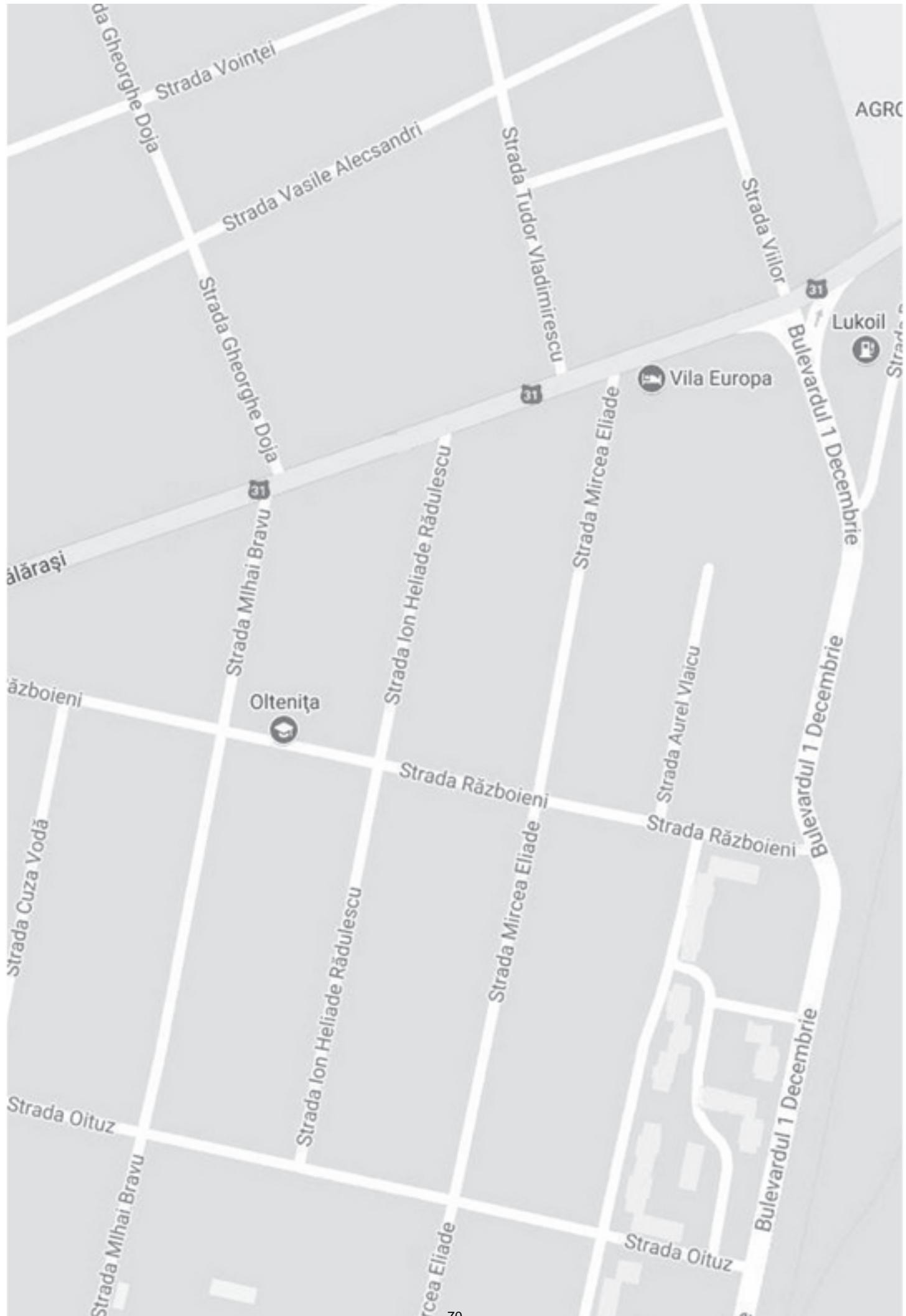
Aleea Rozelor



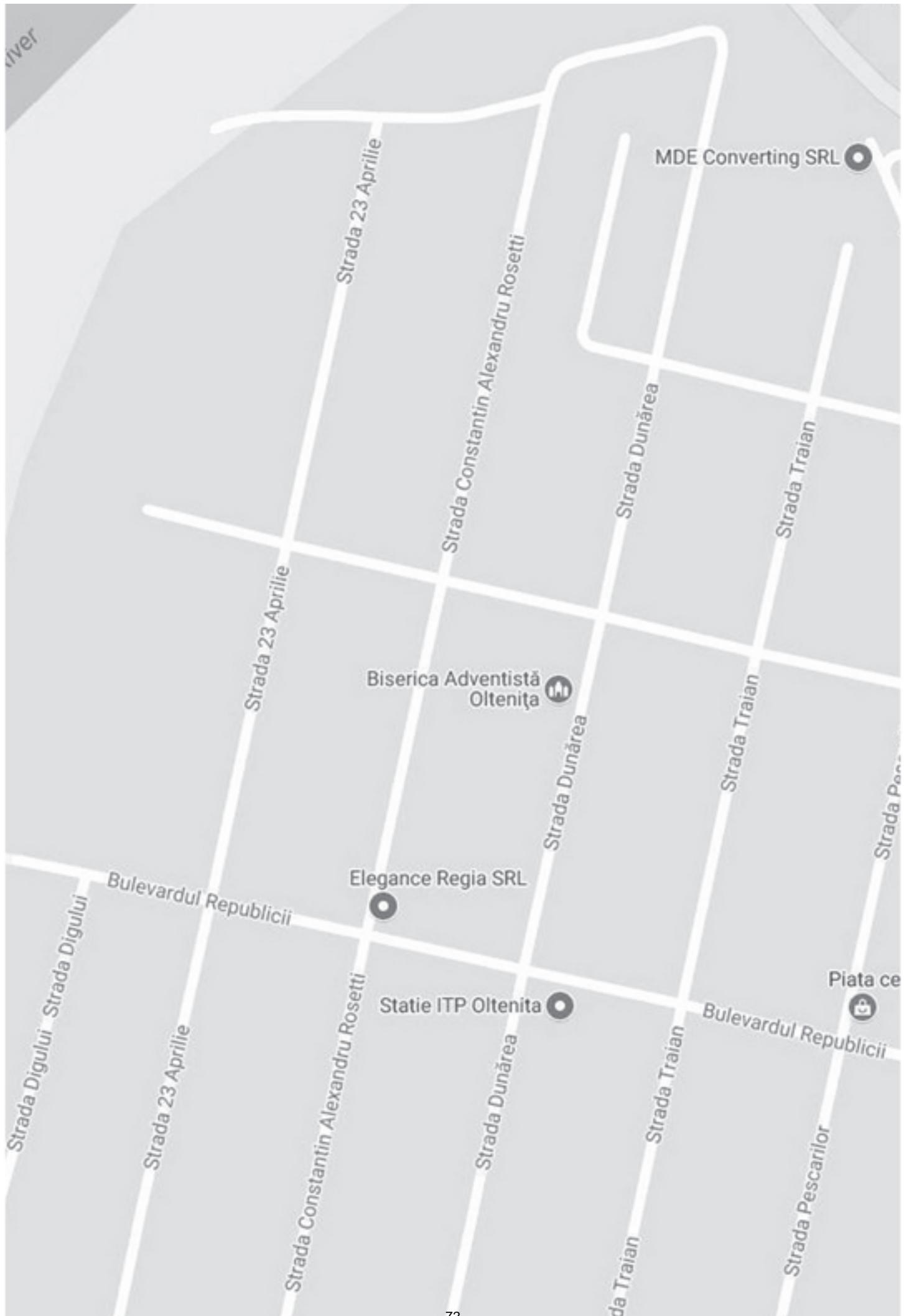
















Strada Stadionului

Strada Stadionului

Intrarea Călărași

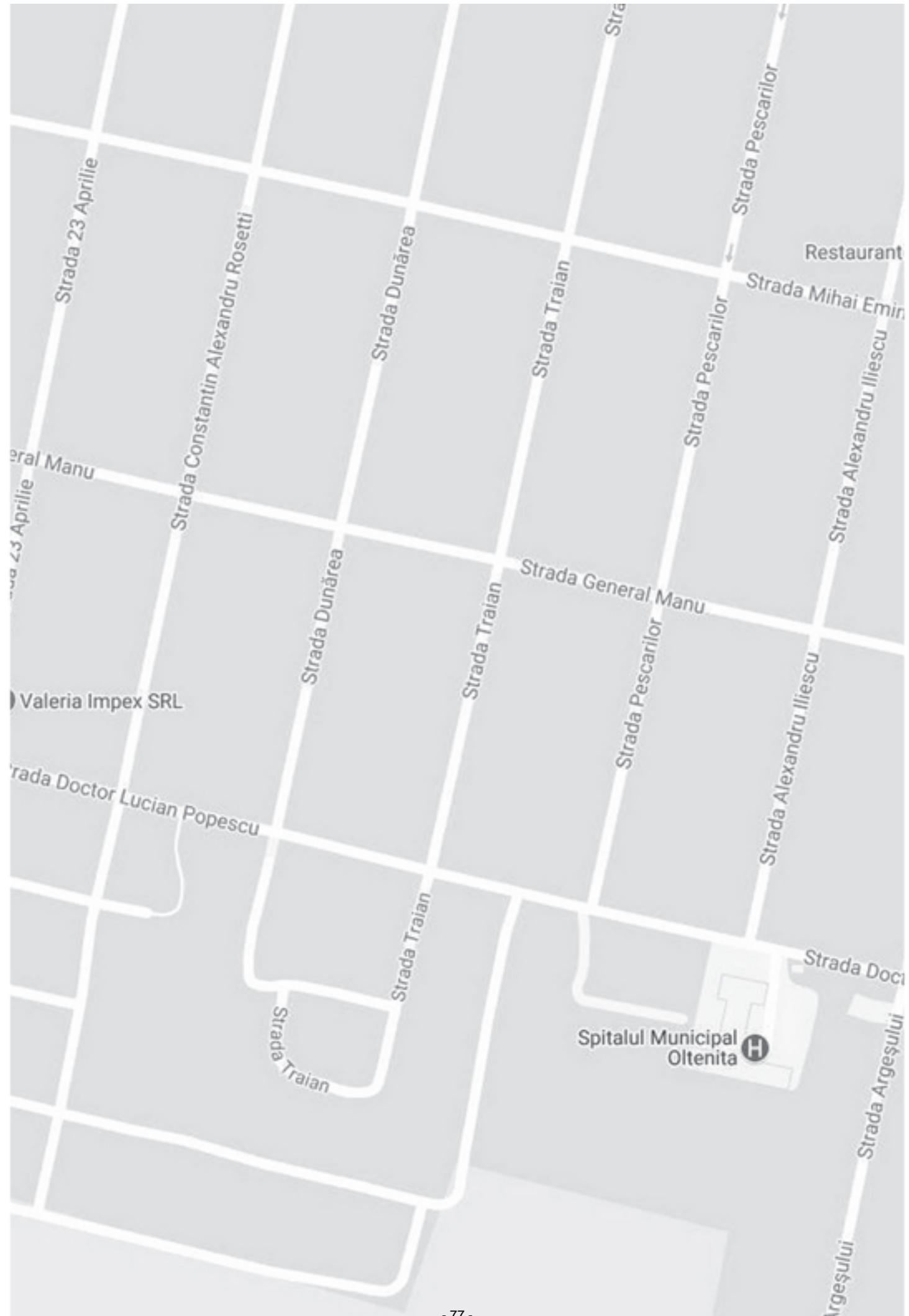
Intrarea Călărași

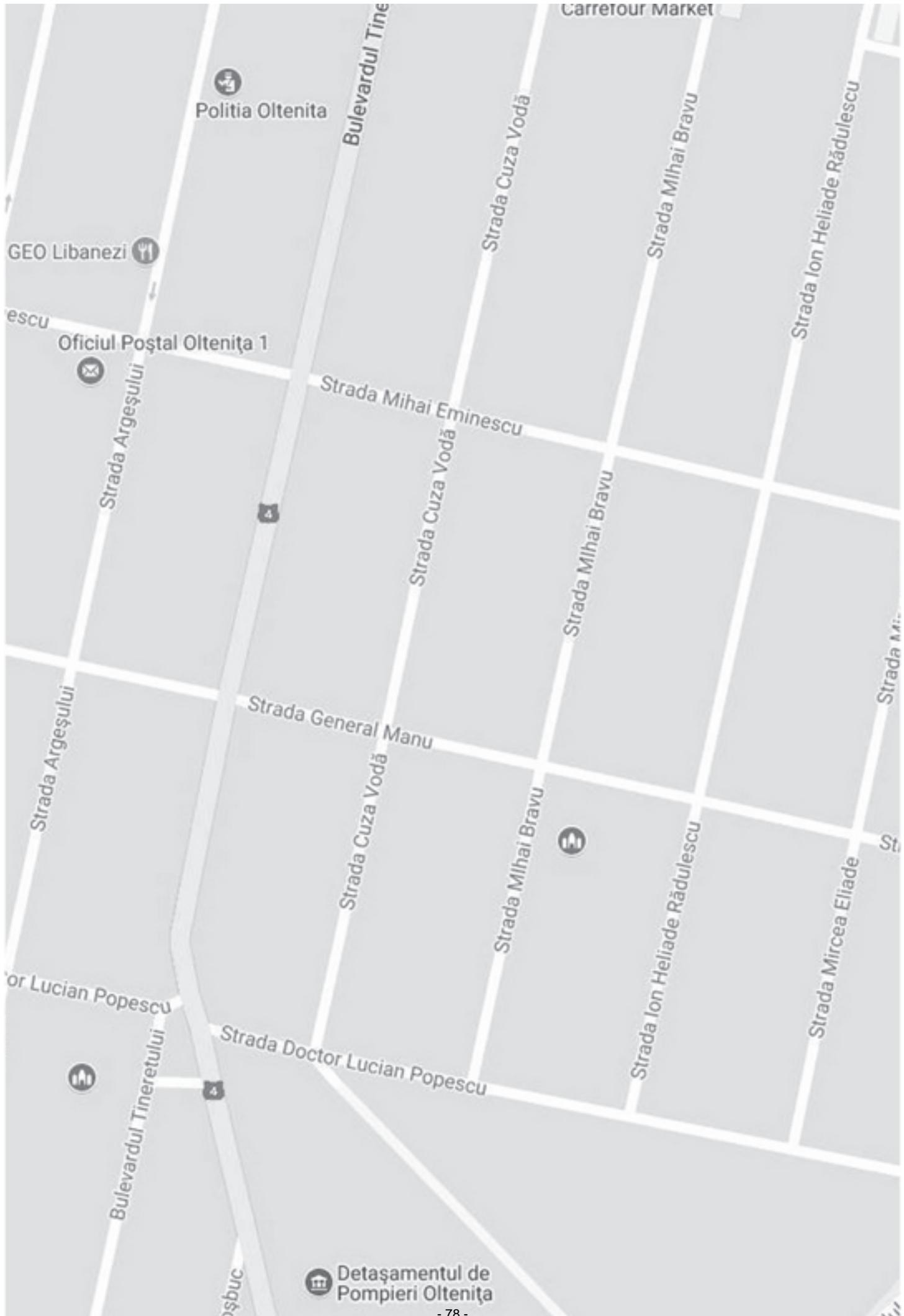
Intrarea Călărași

Intrarea Călărași

Intrarea Călărași











Intrarea Călărași

Strada Doctor Lucian Popescu

Strada Doctor Luci

Strada,

Strada Argeșului

Strada Argeșului

Strada Argeșului

Bulevardul Tineretului

Strada George



CAPITOLUL 5

CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI LEHLIU GARA

5.1. APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Pentru apartamentele situate in blocuri de locuit, valorile minime au fost exprimate in Euro pentru un apartament conventional, in functie de numarul de camere, gradul de confort – determinat de suprafata utila a acestuia conform anexa nr.1 din Decret-Lege nr.61/1990 (vezi Capitolul 2.Corectii, NOTA nr.1) anul construirii, starea tehnica, etajul si zona in care este situat.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

In cadrul Circumscriptiei JUDECATORIEI LEHLIU GARA blocurile de apartamente se regasesc in Orasul Lehliu Gara si orasul Fundulea.

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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

5.1.1. Valorile minime ale apartamentelor conventionale situate in blocurile din orasul Lehliu Gara

(EURO)

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	3.590	6.670	10.250	12.920
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.620	8.000	12.100	15.170
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.920	8.720	13.020	16.500
Apartament construit dupa 1990	5.330	9.230	14.150	17.730
Apartament situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	4.300	7.380	13.230	14.050
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.920	8.610	13.020	16.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.330	9.330	14.150	17.530
Apartament construit dupa 1990	5.740	10.150	15.070	18.970
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	6.970	10.450	13.120
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.720	8.200	12.400	15.580
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.130	8.720	13.230	16.710
Apartament construit dupa 1990	5.330	9.430	14.350	17.950
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	3.800	8.610	10.150	12.610
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.510	7.900	11.900	14.760
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.820	8.510	12.820	15.890
Apartament construit dupa 1990	5.230	9.230	13.730	17.220

5.1.2. Valorile minime ale apartamentelor conventionale, situate in blocurile din orasul Fundulea

(EURO)

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	4.510	6.560	8.720	10.870
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.150	9.120	12.100	15.070
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.670	9.950	13.020	16.200
Apartament construit dupa 1990	7.070	10.770	14.150	17.530
Apartament situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	5.850	8.510	11.070	14.970
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.460	9.950	13.020	16.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.070	10.660	14.150	17.530
Apartament construit dupa 1990	7.480	11.480	15.070	18.970
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	5.330	8.100	10.450	13.120
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.350	9.330	12.400	15.480
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.770	10.150	13.230	16.710
Apartament construit dupa 1990	7.180	10.970	14.350	17.950
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	5.020	7.480	10.150	12.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.950	9.020	11.900	14.760
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.460	9.740	12.820	16.000
Apartament construit dupa 1990	6.770	10.200	13.530	16.970

5.2. IMOBILE (CLADIRI, ANEXE) IN MEDIUL URBAN SI RURAL

Pentru imobilele reprezentate de cladiri – locuinte individuale si anexe ale acestora – valorile minime au fost exprimate in euro/mp Ad (arie desfasurata).

Atat pentru cele din mediul urban cat si cele din mediul rural, diferentierea s-a facut in functie de amplasament (zona) si structura.

Valorile minime din tabele sunt pentru imobile cu bransamente la utilitati, grad de finisare mediu si o stare normala de intretinere. Pentru cazuri diferite de acestea se vor folosi coeficienti de corectie conform Capitolul 2, pct 2.2., tabel 2.2.1.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

In mediul urban, valorile minime ale imobilelor au fost departajate corespunzator interesului imobiliar si in functie de zonarea fiscală existenta (Orasul Lehliu Gara – 3 zone, Orasul Fundulea – 3 zone).

In mediul rural imobilele au fost impartite ca aparținând uneia din cele 3 categorii de localitati rurale.

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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei progonozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

5.2.1 Zonarea localitatii Lehliu Gara ZONA I:

str. Nicolae Titulescu, str. Competrol

ZONA II: str. Tufanele, str. Soarelui, str. Pompieri, bd. Garii, str. Crinului, str. Polyclinicii, DN 3 Rasvani

ZONA III: toate celelalte strazi din Lehliu Gara.

5.2.2 Zonarea localitatii Fundulea

ZONA I: B-dul 22 Decembrie si str. Mihail Kogalniceanu

ZONA II: str. Nicolae Balcescu, str. Dr. Sorescu, str. Vasile Banus, str. Nichita Stanescu, str. Bradului, str. Primaverii, str. Viilor, Intr. Stadionului, str. Nucilor, str. G-ral Al. Averescu, str. Caisilor, str. Merilor, str. Marin Preda, str. Tufanelelor, str. Lalelelor, str. Dinicu Golescu, str. A.I. Cuza, str. Nicolae Titulescu.

ZONA III: toate celelalte strazi.

5.2.3. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN

(euro/mp)

Localitatea	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianță, chirpici, valați, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Lehliu Gara Fundulea	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire
Zona I						
Pana in 1977	122	23	52	10	194	122
1978 - 1990	132	26	59	12	239	132
dupa 1990	164	32	73	14	291	164
Zona II						
Pana in 1977	82	16	34	7	159	82
1978 - 1990	97	19	38	8	184	97
dupa 1990	122	23	47	10	214	122
Zona III						
Pana in 1977	55	11	23	7	117	55
1978 - 1990	65	13	28	8	135	65
dupa 1990	75	16	38	10	174	75

Observatie : Valorile minime 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.

5.2.4. Zonarea localitatilor rurale

CATEGORIA I

Sate

1. Tamădău Mare
2. Illeana
3. Lehliu Sat
4. Calareti – com. Tamadau Mare
5. Darvari – com. Tamadau Mare
6. Florica – com. Illeana
7. Stefanesti – com. Illeana
8. Podari – com. Illeana
9. Satu Nou – com. Illeana
10. Gostilele – oraș Fundulea
11. Alexandru Ioan Cuza - ora Fundulea
12. Razvani – oras Lehliu Gara

CATEGORIA II**Sate:**

1. Belciugatele
2. Dor Marunt
3. Dragos Voda
4. Lupsanu
5. Sarulesti
6. Sarulesti-Gara - com. Sarulesti
7. Nicolae Balcesu
8. Cojesti – com. Belciugatele
9. Mariuta – com. Belciugatele
10. Ogoru – com. Dor Marunt
11. Sapunari – com. Lehliu Sat
12. Dalga – com. Dor Marunt
13. Dalga Gara – com. Dor Marunt
14. Bogdana - com. Dragos Voda
15. Plevna – com. Lupsanu
16. Radu Voda – com. Lupsanu
17. Nucetu – com. Lupsanu
18. Candeasca – com. Belciugatele
19. Paicu – com. N. Balcescu
20. Rasurile – com. Ileana
21. Razoarele – com. Ileana
22. Tamadaul Mic – com. Tamadau Mare
23. Seinoiu – com Tamadau Mare
24. Sacele – com. Tamadau Mare
25. Plumbuita – com. Tamadau Mare
26. Buzoieni – oras Lehliu Gara

CATEGORIA III**Sate:**

1. Frasinet
2. Valea Argovei
3. Gurbanesti
4. Danesti – com. Frasinet
5. Curatesti – com. Frasinet
6. Frasinetul de Jos – com. Frasinet
7. Tariceni – com. Frasinet
8. Luptatori – com. Frasinet
9. Valadieasca – com. Valea Argovei
10. Ostrovu – com. Valea Argovei
11. Lunca – com. Valea Argovei
12. Silista - com. Valea Argovei
13. Libertatea - com. Dichiseni
14. Codreni – com. Gurbanesti
15. Cotofanca – com. Gurbanesti
16. Preasnă – com. Gurbanesti
17. Preasnă Veche – com. Gurbanesti
18. Valea Presnei – com. Gurbanesti
19. Mataraua – com Belciugatele
20. Artari – com. Ileana
21. Vlaiculesti – com. Ileana
22. Infratirea – com. Dor Marunt
23. Pelinu - com. Dor Marunt
24. Socoalele – com. Dragos Voda
25. Satucu – com. Sarulesti
26. Solacolu – com. Sarulesti
27. Sandulita – com. Sarulesti
28. Magureni – com. Sarulesti
29. Polcesti – com. Sarulesti
30. Fantana Doamnei – com. N. Balcescu
31. Valea Rusului – com. Lupsanu
32. Valea Seacă – oras Lehliu Gara

5.2.5. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL

(euro/mp)

Categorie localitate rurala	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocitorii (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianță, chirpici, valațiuci, pamant batut, lemn, sau inlocitorii		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
Categoria I						
Pana in 1977	75	9	29	6	106	74
1978 - 1990	97	12	38	8	137	97
dupa 1990	125	16	47	10	174	125
Categoria II						
Pana in 1977	59	7	26	5	97	59
1978 - 1990	72	8	30	7	115	72
dupa 1990	87	10	38	8	144	87
Categoria III						
Pana in 1977	47	5	19	3	87	47
1978 - 1990	53	7	23	4	102	53
dupa 1990	67	8	28	5	125	67

Observatie : Valorile minime 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.

5.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN

Valori unitare in Euro/mp

Lehliu Gara Fundulea	Zona I	Zona II	Zona III
Valoare minima	20	16	10

5.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Valori unitare in Euro/mp

Categorie localitate rurala	Categoria I	Categoria II-a	Categoria III-a
Valoare minima	5	3	2

Valorile 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.

5.4. SPATII COMERCIALE, BIROURI, PROPRIETATI INDUSTRIALE, CONSTRUCTII AGROZOOTEHNICE, SPATII DE DEPOZITARE.

Pentru spatiile cu diverse functiuni (altele decat cele de locuinta), valorile 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), specificul activitatii predominante precum si in functie de structura de rezistenta a constructiei aferente.

Valorile unitare 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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

Anexa nr.5.4.1

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

-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			
	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensiuni / Restaurantante	Depozitare/ Industrie	Magazinie	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensiuni / Restaurantante	Depozitare/ Industrie	Magazine / Chioschuri
Zona I	62	66	46	50	52	56	30	42
Zona II	52	56	30	42	41	44	25	32
Zona III	30	32	30	24	30	32	25	24

Anexa nr. 5.4.2.

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

-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 agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	52	46	40	31	44	40	31	28
Categoria II-a	41	37	31	25	35	31	25	22
Categoria III-a	30	27	23	18	26	23	18	16

-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 improprii folosintei	16
---	----

5.5. TERENURI AGRICOLE

5.5.1. 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 funcție de particularitățile de amplasament și utilitate.

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- Zona adiacentă cailor rutiere importante ;
- Extravilanul localitatilor.

5.5.2. Sintea valorilor minime pentru terenurile extravilane, folosinta agricola Teren adiacent căilor rutiere majore sau la limita construită a localităților (posibil de transferat în intravilan)

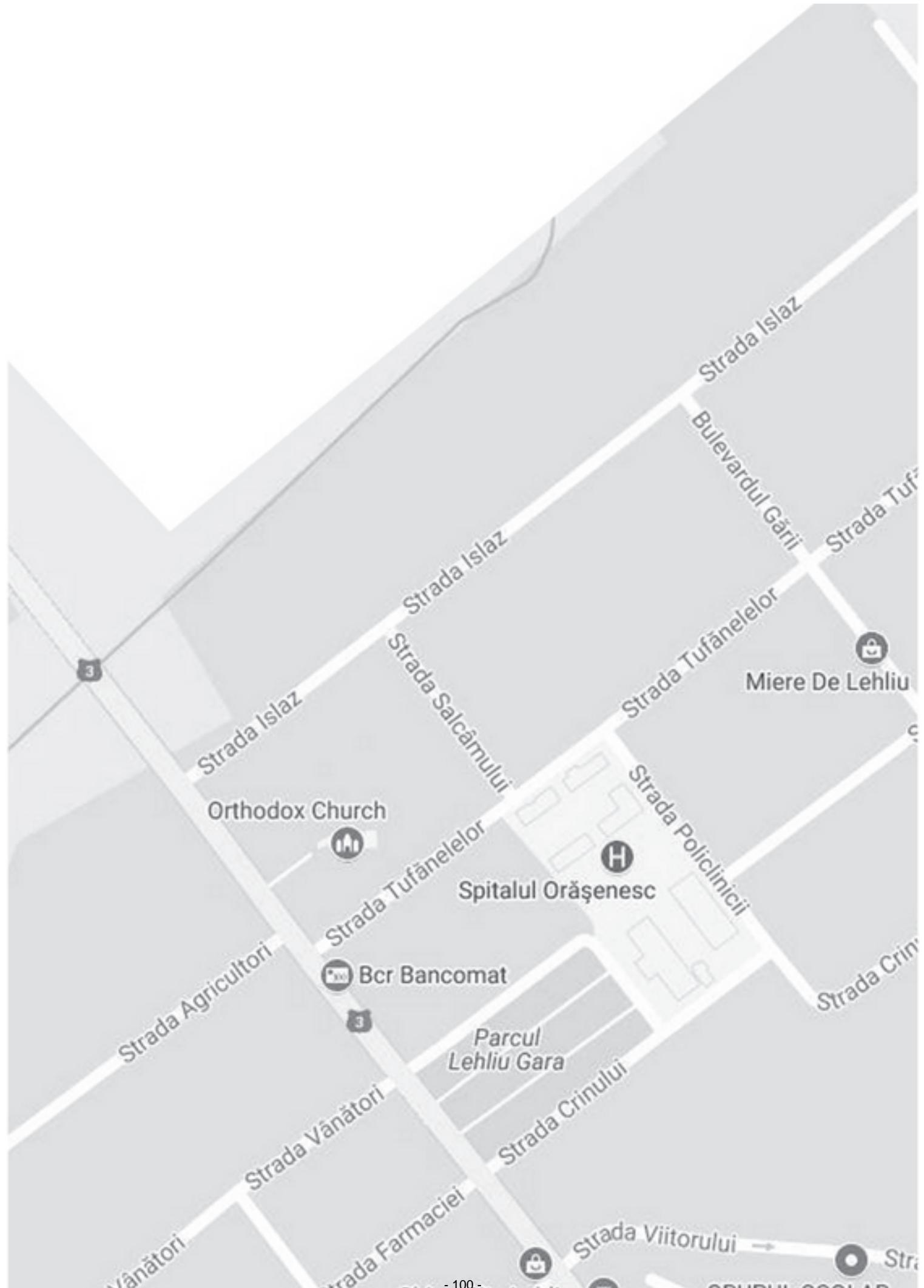
Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
	A2	Fundulea	22.300
		Lehliu Gara	22.300

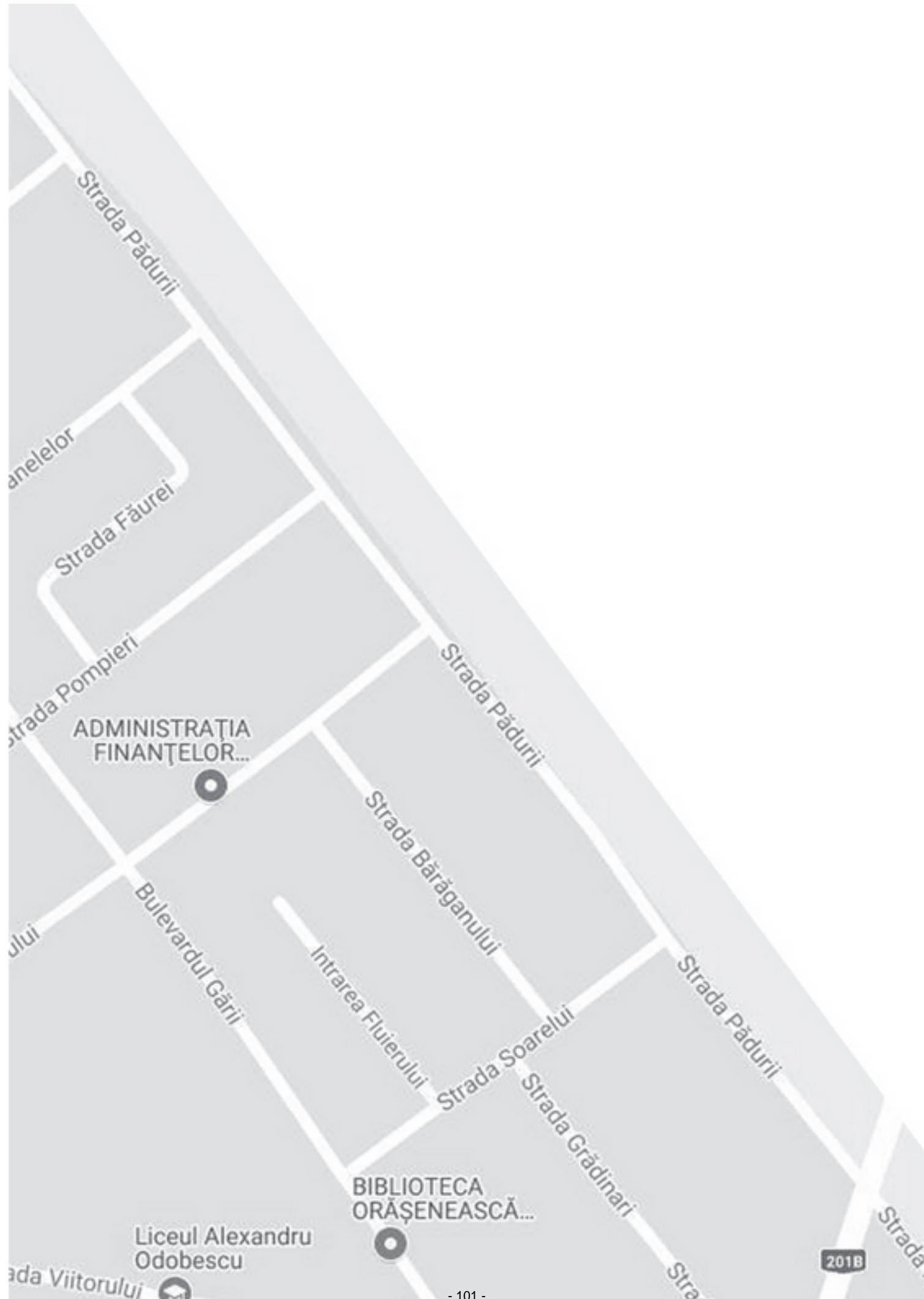
5.5.3. Terenuri cu destinație exclusiv agricola

Nr.crt.	Amplasament	Euro/ha
1.	Belciugatele	3.400
2.	Dor Marunt	2.580
3.	Dragos Voda	2.470
4.	Frasinet	2.260
5.	Fundulea	3.920
6.	Gurbanesti	2.260
7.	Ileana	2.260
8.	Lehliu Sat	2.890
9.	Lehliu Gara	2.890
10.	Lupsanu	2.260
11.	Nicolae Balcescu (Lehliu)	2.470
12.	Sarulesti	2.260
13.	Tamadau	2.260
14.	Valea Argovei	2.260

**PLANSE CU HARTA
ORASULUI LEHLIU GARA**







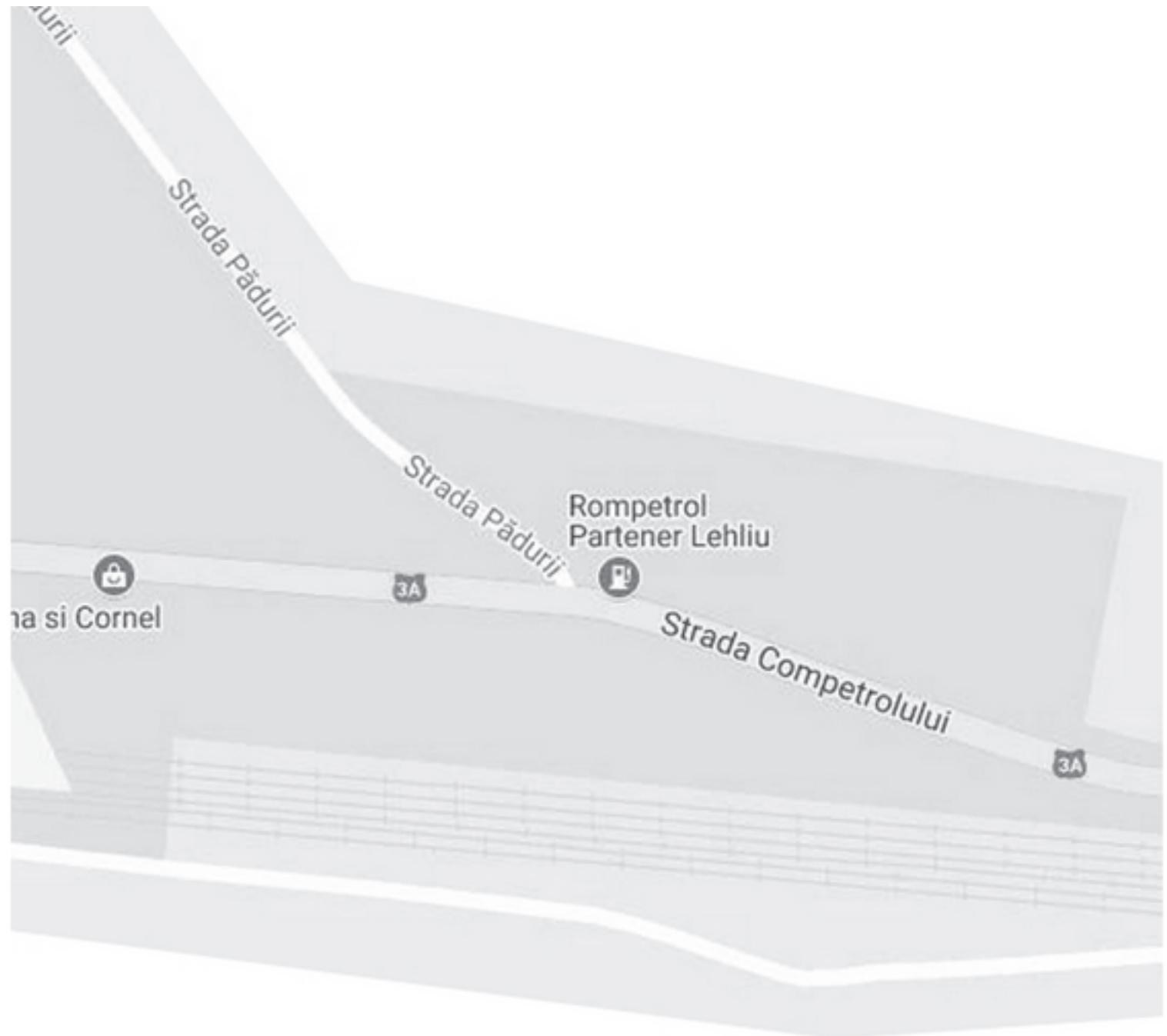


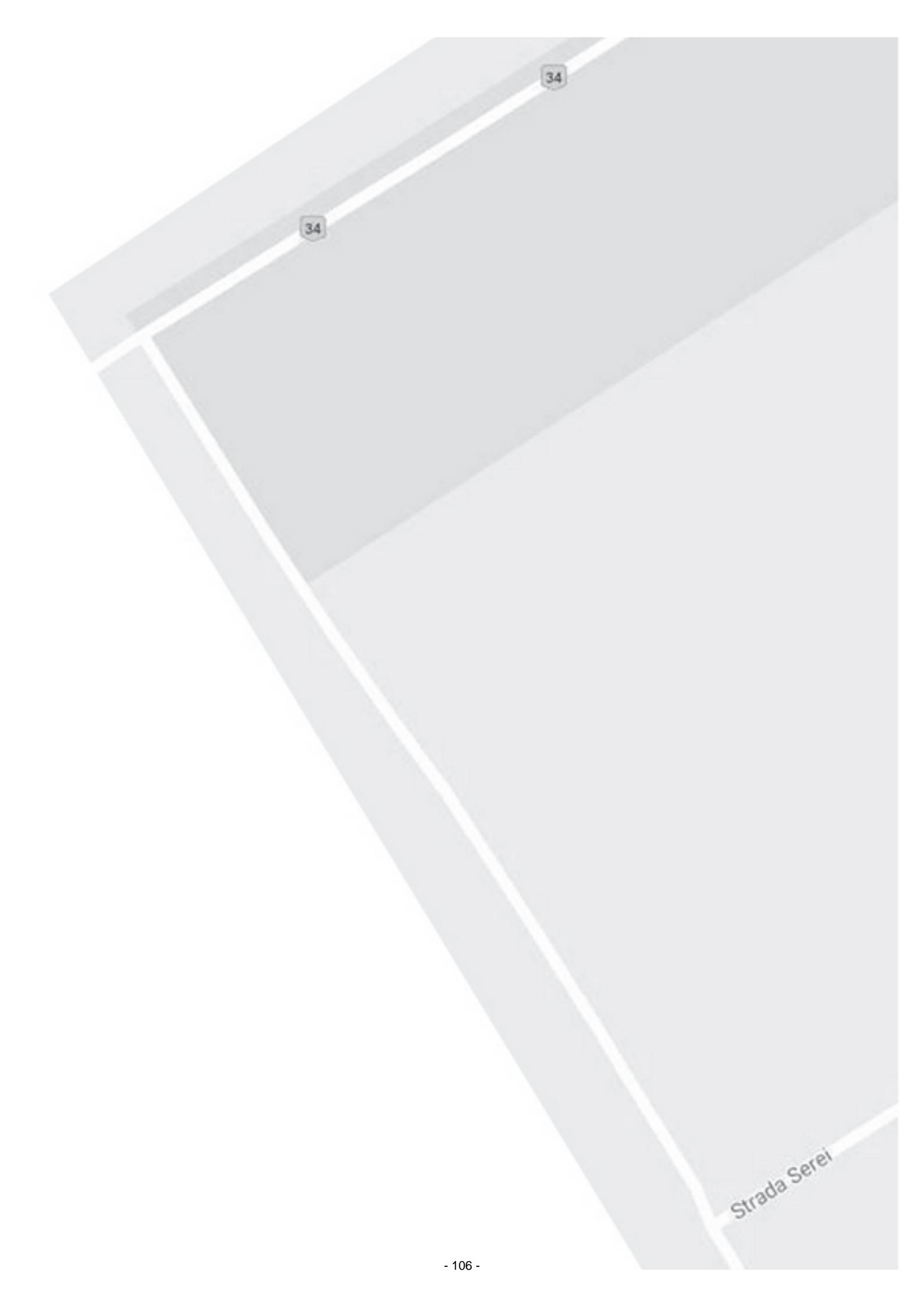
Lehliu Fire Department 

34









34

34

Strada Serei

ComTib S.R.L.

Fresh Flowers

Strada Serei

Strada Serei

Strada Serei

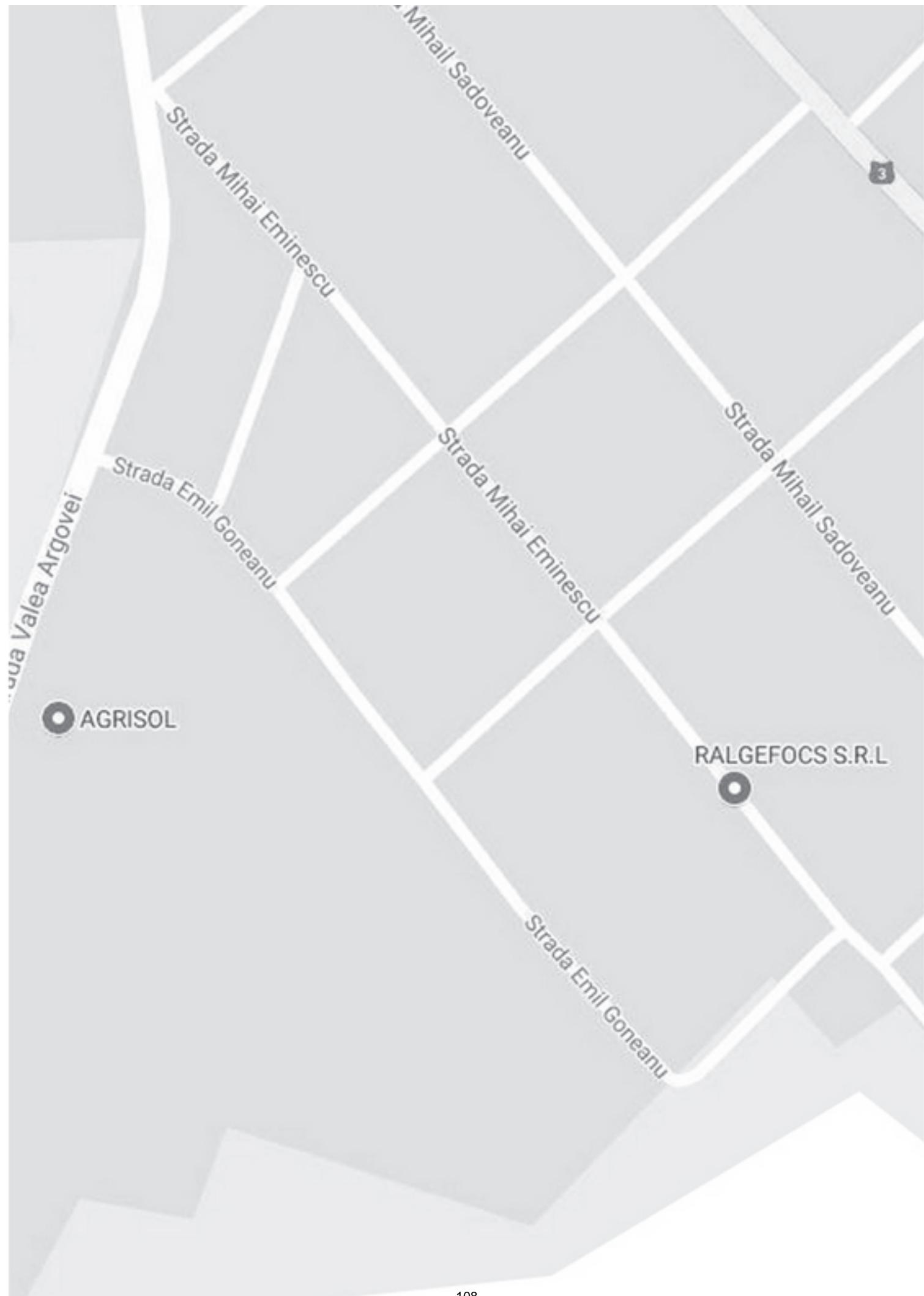
Strada Serei

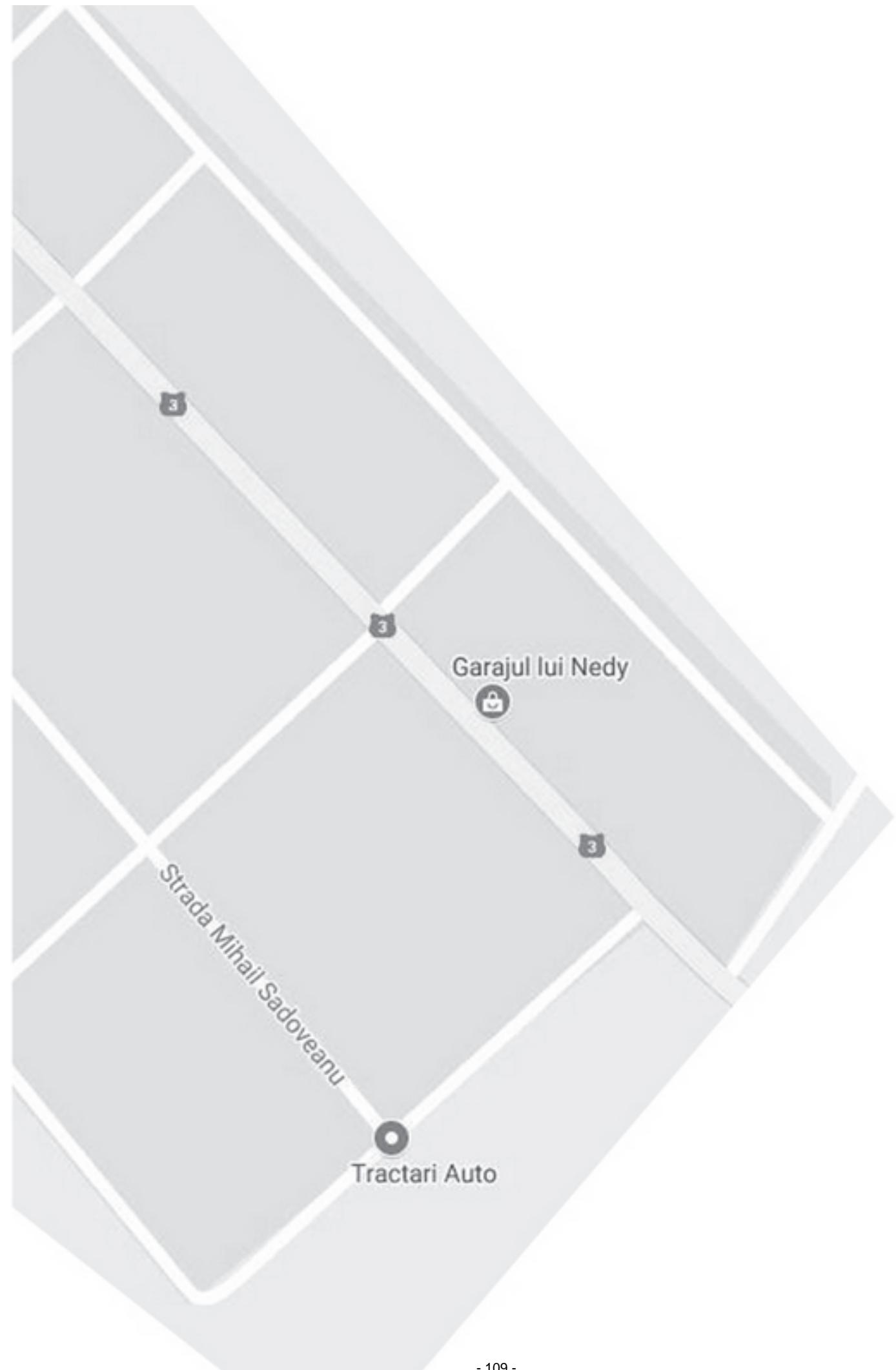
Strada Serei

Strada

201B

201B





Strada Li

Strada Lisabona

Strada Lisabona

E81

CAPITOLUL 6

TERENURI OCUPATE CU PADURI

Padurea este un **ecosistem terestru** alcătuit din asociații vegetale forestiere.

In sens juridic, padurea ocupa o suprafață de **cel puțin 0,25 ha**, acoperita cu arbori, care ating la maturitate, în condiții normale de vegetație, o **înaltime minima de 5 metri**.

Categorii de terenuri ocupate cu vegetație forestieră și valorile minime pe hectar sunt:

- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de brad și/sau molid **5.400 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de pin **4.900 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de alte specii **4.700 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de stejar și/sau gorun **7.900 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de fag **6.600 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de tei, plăopi, salcie și/sau anin **3.900 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de alte specii **3.700 euro/ha;**
- **Padure cu vegetație forestieră predominantă mixta (foioase și conifere)** **3.700 euro/ha;**
- **Plantatii de duzi, tei, salcam si/sau plopi** **2.800 euro/ha;**
- **Lastarisuri** **2.000 euro/ha.**

NOTA: Pentru anumite situații concrete din teren în care valorile pot fi influențate 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 reală a proprietății tip padure.



STUDIU DE PIATA
PENTRU ANUL 2018
PRIVIND
VALORILE MINIME IMOBILIARE
IN
JUDETUL GIURGIU

- 2018 -

C U P R I N S

<i>Capitolul 1. Prezentare generală</i>	119
<i>Capitolul 2. Corectii</i>	125
<i>Capitolul 3. Circumscripția JUDECATORIEI GIURGIU</i>	129
<i>3.1. Apartamente in blocuri de locuinte.....</i>	131
<i>3.2. Locuinte individuale si terenuri intravilane</i>	140
<i>3.3. Spatii (comerciale, birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare).....</i>	150
<i>Indexul strazilor si zonarea fiscală a Municipiului Giurgiu.....</i>	152
<i>Planse cu Harta Municipiului GIURGIU</i>	163
<i>Capitolul 4. Circumscripția Judecătoriei BOLINTIN VALE.....</i>	197
<i>4.1. Apartamente in blocuri de locuinte.....</i>	199
<i>4.2. Locuinte individuale si terenuri intravilane</i>	203
<i>4.3. Spatii (comerciale, birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare).....</i>	209
<i>Planse cu Harta Orasului Bolintin Vale</i>	211
<i>Capitolul 5. TERENURI EXTRAVILANE</i>	223
<i>Capitolul 6. TERENURI OCUPATE CU PADURI</i>	225
<i>Harta Județului Giurgiu</i>	227

CAPITOLUL 1 - PREZENTARE GENERALA

1. 1. BENEFICIARUL LUCRARII

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

1.2. AUTORUL LUCRARII

S.C. EURO EXPERT SRL

cu sediul in Bucuresti, str. Ion Urdareanu nr. 1, bl. P 29, ap. 5, sector 5
Nr. de Ordine la Registrul Comertului : J40/16994/1993, CUI: 4312889

1.3. OBIECTUL LUCRARII

*"Studiu de piaţă pentru anul 2018
privind valorile minime imobiliare în Municipiul Bucureşti
şi Judeţele Ilfov, Călăraşi, Giurgiu, Ialomiţa şi Teleorman."*

Lucrarea urmărește stabilirea **valorilor 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 pieței imobiliare locale** ca urmare a analizei tranzactiilor efectuate in anii anteriori si a anticiparii evolutiei viitoare a acesteia.

1.4. SCOPUL LUCRARII

Lucrarea mentionata a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celealte cazuri stabilite de lege**, in conformitate cu prevederile **Contractului de Prestari Servicii nr. 42 / 02.XI.2017**, 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.

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări brusătate ale cererii, sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul.

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

Autorii lucrarii, au studiat terminologia specifică aflată în vigoare la data elaborării acesteia și au constatat că în Standardele Internationale de Evaluare, adoptate drept standarde nationale de evaluare, nu se regăsește termenul de "valoare de circulație" menționat în Codul Fiscal.

Cea mai apropiată definiție de "valoarea de circulație", având în vedere că în Codul Fiscal se face referire la "veniturile din transferul proprietătilor imobiliare" ar fi cea cuprinsă în Standardul Internațional de Evaluare - Cadrul General – Valoarea de piata.

În conformitate cu prevederile art.111 alin.(4) și (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, Camerele Notarilor Publici au sarcina de a realiza și de a actualiza cel puțin o dată pe an studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consimilate pe piață imobiliară specifică în anul precedent. În Normele metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, la pct.33 alin.(4) se precizează că: "*Studiul de piață reprezintă colectarea informațiilor de pe piață imobiliară în ceea ceva oferă/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art.111 din Codul fiscal. Acesta trebuie să conțină informații privind valorile minime consimilate pe piață imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității*".

Studiul de piata a fost realizat printr-o analiza de tip statistic, respectiv analiza informatiilor de pe siturile de specialitate, informatii publicate I.N.S., studii de piata ale societatilor de profil, informatii si statistici publicate de ANEVAR. Datele și informațiile utilizate în studiu au fost obținute din surse disponibile public.

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

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

La stabilirea valorilor minime s-au avut în vedere principiile "anticipării" și "substituției", astă cum sunt ele prezentate în Standardele Internationale de Evaluare și în literatura de specialitate.

PUNCT DE VEDERE
al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR
privind studiile de piață realizate de
CAMERELE NOTARILOR PUBLICI

"În noul Cod fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015, apare noțiunea de Studiu de piață realizat de către camerele notarilor publici.

Astfel, Codul fiscal dispune ca, în cazul în care valoarea tranzacțiilor se situează sub valoarea minimă din studiu de piață, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

Această utilizare a studiului de piață este unică în prevederile Codului fiscal și nu se poate extinde la nicio altă necesitate.

Studiul de piață utilizat de către camerele notarilor publici nu estimează valoarea individuală a proprietății, ci o valoare pe diverse zone arbitrar stabilite. Aceste studii nu pot fi reper pentru comparații în cazul proprietăților individuale în vederea stabilirii valorii de piață.

Valoarea de piață se poate stabili numai printr-o activitate de evaluare, realizată conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri privind evaluarea bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013.

Potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) din acest act normativ, prin evaluare se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu respectarea deontologiei profesionale de către un evaluator autorizat. Aceasta activitate atrage după sine și răspunderea prevăzută de legea citată anterior.

Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) litera c) din același act normativ în atribuțiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare în țara noastră.

În cadrul Standardelor de evaluare sunt prezentate instrumentele necesare și suficiente pentru realizarea unei evaluări corecte care să stea la baza determinării valorii de piata pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc., pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun.

Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din studiile de piață realizate la solicitarea camerelor notarilor publici constituie un instrument util pentru impozitarea tranzacțiilor. Acestea nu reprezintă rezultatul unei evaluări, astfel cum este această activitate reglementată prin OG nr. 24/2011 și utilizarea lor nu poate fi extinsă la alte scopuri. Fiecare proprietate este unică, are caracteristici unice reflectate în valoarea estimată conform Standardelor de evaluare. Un exemplu în acest sens este cazul a două terenuri învecinate, care au aproximativ aceeași suprafață, dar unul are un front stradal mic și altul un front stradal mare. Această diferențiere determină un regim total diferit de construire, care influențează radical valoarea de piață a terenului.

În concluzie, studiile de piață utilizate de către camerele notarilor publici nu pot fi avute în vedere pentru compararea și/sau critica rezultatelor consemnate în rapoartele de evaluare realizate în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare."

ANEVAR

1.7. STRUCTURA LUCRARII

Lucrarea a fost structurata pe circumscriptii judecatoresti - in cadrul carora au fost detaliate mai multe sectiuni, dintre care :

- Apartamente situate in blocuri de locuit ;
- Cladiri individuale, anexe, terenuri intravilane – in mediu urban si rural ;
- Spatii (comerciale, birouri, industriale, de depozitare) – in mediu urban si rural ;
- Terenuri in extravilanul localitatilor urbane.

Pe intregul judet au mai fost stabilite si valori minime pentru:

- Terenuri agricole (in extravilanul localitatilor rurale) ;
- Terenuri ocupate cu vegetatie forestiera.

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

Pentru cladirile individuale si anexele acestora, spatiile comerciale si de birouri si pentru spatiile industriale si de depozitare, valorile minime au fost exprimate in **Euro** pentru **un mp arie constructia desfasurata**, in functie de structura constructiva, anul construirii, zona de amplasament.

1.8. PIATA IMOBILIARA

Piata imobiliara reprezinta totalitatea tranzactiilor care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilor si cladirilor. Tranzactia imobiliara inseamna transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalta in schimbul unei recompense care, de obicei este o suma de bani.

Ca pe orice piata, pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta.

Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente:

- caracteristicile proprietatilor
- comportamentul participantilor la piata.

Datorita acestor factori, piata imobiliara se distinge prin: asimetrii informationale, preturi rigide, fluctuatii semnificative de lichiditate, lipsa de transparenta si ineficienta economica.

Pentru anul 2018, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

- cresterea usoara a preturilor la toate tipurile de apartamente;
- cresterea numarului de tranzactii ;
- stabilizarea pietei ;
- cresterea increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar ;
- cresterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente in vile si apartamente cu confort sporit in imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

- trend usor ascendent, in special pe zona spatiilor mari de birouri ;
- reducerea nivelului chiriiilor.

Pentru segmentul spatii comerciale :

- cerere de cumparare in crestere ;
- tendinta chiriasilor de a renunta la inchiriere si a opta pentru cumparare.

Pentru segmentul spatii industriale : cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

- piata relativ stabilizata ;
- cresterea preturilor pentru terenuri extravilane ;
- reconsolidarea increderii investitorilor.

1.9. TERMENI UTILIZATI

Locuinta – Constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, 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 suprafetele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m² pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palierile, nu se cuprind in suprafata utila a locuintei.

Suprafata construita pe locuinta – este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-parti 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 locuinte; 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 respectiv;

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 afla 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 comună;

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

Unitate individuală : unitate functională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitatile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosita, de regulă, de o singură gospodarie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit.

In cazul in care accesul la locuinta individuală sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura print-o cale de acces sau servitute de trecere, mentionate obligatoriu in actele juridice si inscrise in cartea funciara.

Starea tehnica:

Foarte buna, situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparării curente, reparării capitale;

Buna, situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparări curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparării capitale;

Satisfacatoare, situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparării curente și capitale.

Abordare prin piata – O cale generală de estimare a valorii unei proprietăți, întreprinderi, participații sau unei acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietăți (sau întreprinderi, participații, acțiuni) similare care au fost vândute.

1.10. CONDITII LIMITATIVE

Datorită lipsei de transparentă a unor piete (de exemplu : piata serviciilor de intermediere), precum și absentei multor informații statistice (dintre care cele mai importante sunt legate de volumul total al pietei imobiliare și evoluția prețurilor reale de tranzacționare), pe parcursul lucrării sunt folosite estimări, calcule proprii și scenarii standardizate.

1.11. CONSIDERATII FINALE

Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei.

Valorile obținute sunt valori minime, rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor obiective ce se impun și au fost estimate în condițiile aferente perioadei în care a fost elaborată lucrarea.

Intrucât tendințele ulterioare ale pietei imobiliare actuale sunt dificil de apreciat în spiritul **principiului anticipării**, propunem o revizuire a valorilor prezentate în lucrare în cazul unei evoluții atipice a pietii imobiliare.

1.12. MODUL DE UTILIZARE A GHIDULUI

Pentru determinarea valorilor minime se parcurg următoarele etape :

- Localizarea proprietății în funcție de localitatea în care este amplasată – se selectează din Opisul alfabetic al localitatilor din Județul Giurgiu;
- Dupa identificarea localitatii, a zonei din cadrul acesteia (A, B, C sau D) și a tipului de proprietate căutat, este selectată valoarea.
- In cazul in care nu este posibila identificarea zonei din cadrul localitatii, se recomanda consultarea Hotărârilor Consiliilor Locale privind zonarea fiscală.

Nota : Se recomanda citirea precizarilor de la fiecare capitol.

CAPITOLUL 2 - CORECTII

2.1. CORECTII SUPLIMENTARE APPLICABILE 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 1;
- 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	Coficient 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 reabilitate termic	1,05
12.	Apartamente confort sporit	1,10
13.	Apartament confort II	0,80
14.	Apartament confort III	0,70

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
Sporit	$S_u \geq 37 \text{ mp}$	$S_u \geq 55 \text{ mp}$	$S_u \geq 78 \text{ mp}$	$S_u \geq 100 \text{ mp}$
I	$30 \text{ mp} \leq S_u < 37 \text{ mp}$	$50 \text{ mp} \leq S_u < 55 \text{ mp}$	$65 \text{ mp} \leq S_u < 78 \text{ mp}$	$80 \text{ mp} \leq S_u < 100 \text{ mp}$
II	$23 \text{ mp} \leq S_u < 30 \text{ mp}$	$36 \text{ mp} \leq S_u < 50 \text{ mp}$	$48 \text{ mp} \leq S_u < 65 \text{ mp}$	$60 \text{ mp} \leq S_u < 80 \text{ mp}$
III	$S_u < 23 \text{ mp}$	$S_u < 36 \text{ mp}$	$S_u < 48 \text{ mp}$	$S_u < 60 \text{ mp}$

NOTA 2. Diferentierea intre etaj intermediar si etaj superior este conforma tabelului urmator :

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

NOTA 3. Valori minime pentru **anexe la apartamente** :

Tabel 2.1.2.

Valoarea minima orientativa a garajelor supraterane*	105 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	160 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	95 euro/mp

*Valoarea minima 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, SPATII DE BIROURI, PROPRIETATI INDUSTRIALE

Tabel 2.2.1.

Nr. crt.	Tipul corectiei	Coeficient 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.	Spatii situate la demisol / subsol	0,70
10.	Spatii situate la mansardă	0,75
11.	Clădiri reabilitate termic	1,05

NOTA 4. Valori minime pentru anexe la locuinte individuale :

Tabel 2.2.2.

Nr. crt.	Anexe la locuinte individuale	Valoare (euro/mp Ad)
1.	Garaj subteran	185
2.	Boxa/Pivnita	105
3.	Garaj suprateran	105
4.	Piscine/bazin inot	260
5.	Terase amenajate	75
6.	Foisoare din lemn	90

* Valoarea minima pt. 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 inscrise in tabele;
2. Calculul se va realiza in functie de Ad (aria desfasurata - mp) .

2.3. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE PENTRU TERENURI INTRAVILANE

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

- prin teren liber se intlege suprafata de teren pe care nu exista nici o constructie;
- prin teren ocupat de constructie se intlege 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.	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	$0,7 \times (V_{Toc})$
3.	Arabil	$0,85 \times (V_{Toc})$
4.	Vii, livezi, etc.	$1,1 \times 0,8 \times (V_{Toc})$
5.	Pasuni, fanete	$0,8 \times 0,8 \times (V_{Toc})$

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 (învecinat sau până la max.50 m, dovedit cu documentația cadastrală)	1,20
8.	Amplasare in vecinatatea padurilor (învecinat sau până la max.50 m, dovedit cu documentația cadastrală)	1,15

2.4. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE TERENURILOR EXTRATRAVILANE

Terenurile din extravilan reprezinta acea grupa care cuprinde terenurile situate in exteriorul perimetrlui construibil al localitatii, pe care sunt amplasate cladiri, constructii si alte amenajari, dar si terenuri cu folosinta agricola sau forestiere.

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

Nr. crt.	Categorie teren extravilan	Coeficient de corectie
1.	Arabil	Valori prevazute in Ghid
2.	Curti-constructii	1,5 x valoarea terenului arabil
3.	Vii sau Livezi	1,1 x valoarea terenului arabil
4.	Pasuni, Fanete	0,8 x valoarea terenului arabil
5.	Amenajari piscicole	1,4 x valoarea terenului arabil
6.	Drumuri tehnologice si de exploatare agricola	0,7 x valoarea terenului arabil
7.	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 exploatari, constructii destinate apararii, monumente ale naturii, ansambluri si situri arheologice si istorice .

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

❖ **Observatie**

În cazul constatării mai multor tipuri de corecții, acestea vor fi aplicate cumulativ la valoarea de bază, prin înmulțirea cu trenul de indici corespunzători 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

CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI GIURGIU

3.1. APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUIT

Pentru apartamentele situate in blocuri de locuit, valorile minime 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 preturilor pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei proгnozat de BNR , precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Modul de utilizare a ghidului

Pentru a determina valoarea minima a apartamentului este necesara cunoasterea urmatoarelor date:

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 minima a 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.

Opisul anexelor

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

Specificație	Zona	Anexa cu valori apartamente
Oras Giurgiu	Zona I: Sos. Bucuresti, intre piata Unirii si blocul Casa Cartii, str. V. Alecsandri, str. Vlad Tepes	Anexa nr. 1
Oras Giurgiu	Zona II A: Piata Unirii, str. Maresal Foch, str. General 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 Polyclinica	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

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2018

-Valori in EUR -

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	15.660	28.380	39.180	45.440
Apartament construit perioada 1978-1983	16.360	29.890	41.200	47.860
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.400	32.910	45.440	52.720
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	18.380	33.520	46.150	48.680
Apartament construit perioada 1978-1983	20.200	35.240	48.470	52.210
Apartament construit in perioada 1984-1989*	22.120	40.290	53.210	56.040
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	15.950	28.980	39.900	46.350
Apartament construit perioada 1978-1983	17.580	30.190	41.920	48.680
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.980	31.910	43.940	53.720
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	14.650	26.850	37.050	43.010
Apartament construit perioada 1978-1983	15.660	28.380	39.180	45.440
Apartament construit in perioada 1984-1989*	17.160	31.500	43.320	50.290

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

Zona II A - Apartamente Piata Unirii, str. Maresal Foch, str. Gral Berthelot, str. Nicolae Balcescu, piata comerciala centrala

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2018

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	16.680	32.860	38.880	0
Apartament construit perioada 1978-1983	17.590	34.470	40.890	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	20.800	38.080	45.120	0
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	17.880	35.270	41.710	0
Apartament construit perioada 1978-1983	18.290	37.180	43.810	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.600	40.500	47.930	0
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	17.290	34.470	39.700	0
Apartament construit perioada 1978-1983	17.880	35.270	41.710	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.990	38.780	45.920	0
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	15.870	31.150	36.770	0
Apartament construit perioada 1978-1983	16.680	32.860	38.880	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.390	36.280	43.010	0

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

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	13.860	26.130	32.160	34.870
Apartament construit perioada 1978-1983	14.470	27.440	33.760	36.770
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.070	30.150	37.280	40.500
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	18.490	27.930	34.570	37.380
Apartament construit perioada 1978-1983	20.700	29.340	36.380	39.290
Apartament construit in perioada 1984-1989*	22.110	32.160	39.700	43.110
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	13.470	26.630	33.760	35.470
Apartament construit perioada 1978-1983	18.490	27.930	34.570	37.380
Apartament construit in perioada 1984-1989*	22.810	30.740	37.980	41.200
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	12.960	24.620	30.450	32.960
Apartament construit perioada 1978-1983	16.780	26.130	32.160	34.870
Apartament construit in perioada 1984-1989*	21.200	28.840	35.470	38.590

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

Anexa nr. 4

Zona II C: Apartamente Sos. Bucuresti, intre bd. Constantin Brancoveanu si pasarea C.F.R.

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2018

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	9.040	20.000	24.120	25.530
Apartament construit perioada 1978-1983	9.550	20.200	25.530	26.830
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.450	22.310	28.030	29.550
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	9.640	20.700	27.330	27.640
Apartament construit perioada 1978-1983	10.150	21.610	28.140	28.730
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.260	23.710	29.840	31.450
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	9.150	19.690	24.620	26.020
Apartament construit perioada 1978-1983	9.640	20.700	27.330	29.140
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.650	22.710	28.540	30.150
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	8.550	18.190	22.810	24.120
Apartament construit perioada 1978-1983	9.040	20.700	24.120	25.530
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.950	21.200	26.720	28.240

Anexa nr. 5

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

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	7.440	21.610	24.120	24.520
Apartament construit perioada 1978-1983	7.840	22.610	25.530	26.430
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.740	24.920	28.030	29.140
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	8.040	23.010	27.330	29.140
Apartament construit perioada 1978-1983	8.440	24.220	28.340	30.040
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.250	26.530	29.840	30.850
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	7.630	22.010	24.620	25.720
Apartament construit perioada 1978-1983	8.140	23.010	27.330	27.440
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.840	25.320	28.540	29.550
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	7.140	20.300	22.810	23.710
Apartament construit perioada 1978-1983	7.440	21.610	24.120	24.520
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.240	25.220	26.720	28.340

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

Anexa nr. 6**Zona II E: Apartamente Cvartalul bd. CFR, autogara****VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2018

- Valori in EUR -

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	0	24.120	26.830	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	25.530	28.340	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	28.030	31.150	0
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	0	27.330	28.730	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	28.140	30.250	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	29.840	34.570	0
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	0	24.620	27.330	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	27.330	28.730	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	28.540	34.870	0
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	0	22.810	25.320	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	24.120	26.830	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	26.720	29.740	0

Anexa nr. 7**Zona II F: Apartamente Cartierul Polyclinica****-Valori in EUR-**

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	12.960	25.530	32.160	0
Apartament construit perioada 1978-1983	13.660	26.830	33.760	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.070	29.550	37.280	0
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	13.970	27.330	34.570	0
Apartament construit perioada 1978-1983	14.580	28.730	36.380	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.980	31.450	39.700	0
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	13.270	26.020	33.760	0
Apartament construit perioada 1978-1983	13.970	27.330	34.570	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.280	30.150	37.980	0
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	12.260	24.120	30.450	0
Apartament construit perioada 1978-1983	12.960	25.530	32.160	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	14.370	28.240	35.470	0

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

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

Anexa nr. 8

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2018

- Valori in EUR -

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	8.100	18.200	20.300	21.400
Apartament construit perioada 1978-1983	8.500	19.100	21.300	22.590
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.400	21.000	23.500	24.800
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
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
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	8.300	18.590	20.690	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
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
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	23.690

Anexa nr. 9

Zona III B: Apartamente cvartalul de blocuri CF si Vama

- Valori in EUR -

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	0	17.400	20.590	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
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	0	20.100	22.300	23.590
Apartament construit perioada 1978-1983	0	19.700	23.500	24.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	21.500	25.690	27.000
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	0	17.700	21.200	22.300
Apartament construit perioada 1978-1983	0	20.100	22.300	23.590
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	20.590	24.400	25.800
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	0	16.400	19.700	20.690
Apartament construit perioada 1978-1983	0	17.400	20.590	21.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	19.300	22.900	24.200

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

Anexa nr. 10**Zona III C: Apartamente cvartalul din sos. Sloboziei - Intrarea Linistei****VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2018

- Valori in EUR -

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	6.800	12.800	0	0
Apartament construit perioada 1978-1983	7.200	16.300	0	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	7.800	17.200	0	0
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	7.200	14.300	0	0
Apartament construit perioada 1978-1983	7.600	16.700	0	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.300	18.000	0	0
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	6.900	13.000	0	0
Apartament construit perioada 1978-1983	7.200	16.400	0	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.000	16.800	0	0
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.300	12.590	0	0
Apartament construit perioada 1978-1983	6.800	12.900	0	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	7.500	14.590	0	0

Nota: * valorile minime sunt aplicabile si la apartamentele edificate dupa 1990;**Anexa nr. 11****Zona III D: Apartamente Cvartalul Fabrica de zahar****VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2018

- Valori in EUR -

Specificație	Finisaje medii și stare de întreținere buna	
	2 Camere	3 Camere
Valoare de baza	8.900	10.400

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

Valabile pentru anul 2018

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
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
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	5.700	9.500	12.000	14.100
Apartament construit perioada 1978-1983	6.000	9.900	12.590	16.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.600	10.300	13.900	17.000
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
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
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
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	14.590

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 si 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 paianță, chirpici, valatuci, pamânt batut.
- fiecare cladire este clasificata in functie de vechime, iar nivelul de finisaj este considerat ca fiind mediu si starea de întretinere - buna;
- Valorile sunt prezentate pe zonele de interes ale pielei imobiliare.

2. Metodologie de lucru

Stabilirea valorilor 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, differentiate 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 utilizare al ghidului

3.1 Din actele proprietatii si din declaratii, rezulta:

- amplasarea imobilului – localitatea si adresa/zona din cadrul acestiei
- 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 intretinere 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 intersecția dintre rand si coloană citim:
 - pret unitar clădire : 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
 - calculăm 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 posibilă identificarea zonei din cadrul localității, se recomanda consultarea Hotărârilor de Consiliu Local privind zonarea fiscală.

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, informații publicate de ANEVAR în revista „Valoarea, oriunde este ea”, agentii imobiliare, mass-media, birouri notariale , contacte directe cu diversi ofertanti.

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei progonozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR 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.

Zonarea localitatilor rurale din Circumscriptia Judecatorie Giurgiu

Pentru stabilirea valorilor este necesara clasificarea comunelor si satelor dupa categorii, respectiv in Categoria I, II si III.

Comuna /Categoria		Satul / Categoria	
Adunații Copăceni	categorie I	Adunații Copăceni	categorie I
		Darasti Vlasca	categorie I
		Mogosesti	categorie I
		Varlaam	categorie I
Baneasa	categorie I	Baneasa	categorie I
		Frasinu	categorie II
		Pietrele	categorie II
		Sfântu Gheorghe	categorie II
Calugareni	categorie I	Calugareni	categorie I
		Branistari	categorie I
		Crucea de Piatră	categorie I
		Hulubesti	categorie I
		Uzunu	categorie I
Comana	categorie I	Comana	categorie I
		Budeni	categorie I
		Falastoaca	categorie I
		Gradistea	categorie I
		Vlad Tepes	categorie I
Daia	categorie I	Daia	categorie I
		Plopsoru	categorie I
Fratesti	categorie I	Fratesti	categorie I
		Cetatea	categorie I
		Remus	categorie I
Gaujani	categorie III	Gaujani	categorie III
		Cetatuia	categorie III
		Pietrisu	categorie III
Ghimpati	categorie I	Ghimpati	categorie I
		Copaciu	categorie I
		Naipu	categorie I
		Valea Plopilor	categorie I
Gogosari	categorie III	Gogosari	categorie III
		Draghiceanu	categorie III
		Izvoru	categorie III
		Ralesti	categorie III
Gostinu	categorie III	Gostinu	categorie III
Gostinari	categorie III	Gostinari	categorie III
		Mironesti	categorie III
Herasti	categorie I	Herasti	categorie I
		Milostesti	categorie I
Iepuresti	categorie I	Iepuresti	categorie I
		Banesti	categorie II
		Chirculesti	categorie II
		Gorneni	categorie I
		Stilpu	categorie I

Comuna /Categoria		Satul / Categoria	
		Valter Maracineanu	categoria II
Isvoarele	categoria III	Isvoarele	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
		Satu 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
Izvoarele	categoria I	Izvoarele	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 -****EUR/mp**

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii	
		Foarte buna	Buna	Satisf.		
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre din BETON ARMAT si plansee din beton armat						
2008-prezent	Anexa	382	196	361	181	347
1998-2007	Anexa	342	171	322	160	301
1978-1997	Anexa	301	155	281	146	242
1967-1977	Anexa	256	131	242	121	201
inainte de 1967	Anexa	216	111	201	100	160
Cladiri inclusiv tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA+plansee din beton armat						
2008-prezent	Anexa	366	186	347	176	332
1998-2007	Anexa	322	160	307	155	286
1978-1997	Anexa	286	151	271	141	231
1967-1977	Anexa	242	126	231	121	196
inainte de 1967	Anexa	206	106	196	100	155
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN						
2008-prezent	Anexa	330	167	313	158	298
1998-2007	Anexa	289	144	276	140	258
1978-1997	Anexa	258	136	244	127	208
1967-1977	Anexa	217	114	208	109	177
inainte de 1967	Anexa	186	95	177	90	140
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL						
2008-prezent	Anexa	296	151	281	141	266
1998-2007	Anexa	261	131	247	126	231
1978-1997	Anexa	231	121	221	116	186
1967-1977	Anexa	196	100	186	100	160
inainte de 1967	Anexa	165	85	160	80	126
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut						
2008-prezent	Anexa	151	80	141	75	136
1998-2007	Anexa	131	65	126	65	121
1978-1997	Anexa	121	60	111	60	95
1967-1977	Anexa	100	55	95	51	80
inainte de 1967	Anexa	85	46	80	41	65

Observatie : Valorile minime 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.

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)**-Valori unitare minime -****EUR/mp**

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere						Cladiri fara instalatii			
		Foarte buna	Buna	Satisf.							
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre din BETON ARMAT si plansee din beton armat											
2008-prezent	Anexa	324	164	308	156	296	148	272	136	232	116
1998-2007	Anexa	288	144	272	136	251	128	232	116	200	100
1978-1997	Anexa	251	132	240	124	204	104	172	88	144	76
1967-1977	Anexa	216	112	204	104	172	88	136	68	116	60
inainte de 1967	Anexa	184	92	172	88	136	68	120	92	104	52
Cladiri inclusiv tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA + plansee din beton armat											
2008-prezent	Anexa	315	160	300	150	280	140	260	135	225	120
1998-2007	Anexa	275	140	260	135	245	125	225	120	195	100
1978-1997	Anexa	245	130	230	120	200	100	165	85	140	75
1967-1977	Anexa	205	110	200	100	165	85	135	70	120	60
inainte de 1967	Anexa	180	95	165	85	135	70	120	90	100	55
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida + plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	284	143	270	135	251	126	233	122	203	108
1998-2007	Anexa	247	126	233	122	221	113	203	108	176	90
1978-1997	Anexa	221	117	207	108	180	90	148	77	126	68
1967-1977	Anexa	185	99	180	90	148	77	122	63	108	54
inainte de 1967	Anexa	162	86	148	77	122	63	108	81	90	49
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	255	130	240	120	230	120	210	110	180	95
1998-2007	Anexa	220	115	210	110	200	100	180	95	160	80
1978-1997	Anexa	200	105	185	100	160	85	140	70	115	60
1967-1977	Anexa	165	90	160	85	140	70	110	60	95	51
inainte de 1967	Anexa	140	75	140	70	110	60	100	70	85	45
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	130	70	120	65	120	60	110	60	95	51
1998-2007	Anexa	115	60	110	60	100	55	95	51	80	45
1978-1997	Anexa	100	55	95	51	80	45	70	40	60	35
1967-1977	Anexa	85	51	80	45	70	40	60	30	51	25
inainte de 1967	Anexa	75	40	70	40	60	30	51	40	45	25

Observatie : Valorile minime 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 -****EUR/mp**

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii	
		Foarte buna	Buna	Satisf.		
Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat / zidarie de caramida, plansee beton armat						
2008-prezent	Anexa	317	106	301	100	252
						51
1998-2007	Anexa	286	85	271	80	231
						41
1978-1997	Anexa	266	65	252	60	201
						30
1967-1977	Anexa	236	46	221	41	151
						20
inainte de 1967	Anexa	211	36	201	30	100
						15
						80
						10
						60
						5
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN						
2008-prezent	Anexa	285	95	271	90	226
						46
1998-2007	Anexa	258	77	244	72	208
						37
1978-1997	Anexa	240	59	226	54	181
						27
1967-1977	Anexa	213	42	199	37	136
						18
inainte de 1967	Anexa	190	32	181	27	90
						18
						72
						9
						54
						5
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL						
2008-prezent	Anexa	236	75	221	70	201
						51
1998-2007	Anexa	211	65	201	60	181
						41
1978-1997	Anexa	191	55	181	51	160
						30
1967-1977	Anexa	171	46	160	41	141
						25
inainte de 1967	Anexa	151	36	141	30	121
						20
						15
						60
						10
						41
						5
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut						
2008-prezent	Anexa	106	36	100	30	80
						25
1998-2007	Anexa	95	30	90	25	70
						20
1978-1997	Anexa	75	25	70	20	60
						15
1967-1977	Anexa	65	20	60	15	51
						10
inainte de 1967	Anexa	46	15	41	10	36
						8
						36
						5
						20
						3

Observatie : Valorile minime 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.

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

-Valori unitare minime -

EUR/mp

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		Foarte buna	Buna	Satisf.							
Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat / zidarie de caramida, plansee beton armat											
2008-prezent	Anexa	265	55	250	51	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
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	238	49	225	45	180	36	162	32	135	27
1998-2007	Anexa	212	41	198	36	162	27	135	23	117	18
1978-1997	Anexa	189	32	180	27	135	18	117	14	90	9
1967-1977	Anexa	171	27	162	23	108	14	90	9	72	5
inainte de 1967	Anexa	143	14	135	9	81	6	54	5	54	3
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	230	51	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
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
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 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 -****EUR/mp**

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		Foarte buna	Buna	Satisf.							
Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat / zidarie de caramida, plansee beton armat											
2008-prezent	Anexa	209	45	199	40	179	30	150	25	130	20
1998-2007	Anexa	189	40	179	35	150	20	130	15	99	10
1978-1997	Anexa	169	30	159	25	120	15	99	10	79	7
1967-1977	Anexa	150	25	140	20	89	10	59	7	59	5
inainte de 1967	Anexa	130	20	120	15	69	20	59	5	59	3
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	188	41	179	36	161	27	135	23	117	18
1998-2007	Anexa	170	36	161	32	135	18	117	14	89	9
1978-1997	Anexa	152	27	143	23	108	14	89	9	71	6
1967-1977	Anexa	135	23	126	18	80	9	53	6	53	5
inainte de 1967	Anexa	117	18	108	14	62	18	53	5	53	3
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	179	59	164	54	150	40	135	30	99	25
1998-2007	Anexa	159	50	150	45	135	30	120	25	84	15
1978-1997	Anexa	145	45	135	40	120	25	105	20	59	15
1967-1977	Anexa	130	35	120	30	105	20	89	15	45	10
inainte de 1967	Anexa	115	30	105	25	89	15	74	15	30	5
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	94	35	89	30	74	25	64	20	45	15
1998-2007	Anexa	89	30	84	25	64	20	45	15	40	15
1978-1997	Anexa	69	25	64	20	54	15	40	10	30	10
1967-1977	Anexa	59	20	54	15	45	10	35	10	25	5
inainte de 1967	Anexa	45	15	40	10	35	10	30	5	20	5

Observatie : Valorile minime 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

Teren Giurgiu	Zona I	Zona II	Zona III	Zona IV
Valoare minima orientativa	76	41	17	15

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

Euro/mp

Categorie localitate rurala	Categoria I-a	Categoria a II-a	Categoria a III-a	Parcul National COMANA
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, BIROURI, PROPRIETATI INDUSTRIALE, AGROZOOTEHNICE, SPATII DE DEPOZITARE.

Pentru spatiile cu diverse functiuni (altele decat cele de locuinta), valorile minime au fost exprimate in EUR/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 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 pentru anul 2018 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

(Spatii Comerciale, Birouri, Proprietati Industriale, Spatii de Depozitare)

- Valori unitare minime -

- Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA	Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori				
	Complex Com/ Cladiri de Birouri	Hotel / Restaurant / Pensiune	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine	Complex Com/ Cladiri de Birouri	Restaurante / Pensiuni	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine / Chiioscuri	
GIURGIU									
Zona I	inainte de 1977	253	270	121	202	217	233	106	173
	1978-1983	283	302	161	226	243	260	142	194
	1984-1989	328	352	202	263	283	302	171	226
	dupa 1990	368	394	243	295	318	341	207	255
Zona II	inainte de 1977	226	243	111	181	196	210	95	156
	1978-1983	252	269	146	201	216	231	126	173
	1984-1989	296	317	181	238	256	274	155	205
	dupa 1990	332	355	216	266	286	307	186	229
Zona III	inainte de 1977	200	214	100	160	170	182	86	135
	1978-1983	225	241	130	180	195	209	110	156
	1984-1989	265	283	160	212	230	246	140	184
	dupa 1990	300	321	195	240	260	278	170	208
Zona IV	inainte de 1977	179	191	89	143	154	165	75	123
	1978-1983	199	213	115	159	169	181	101	135
	1984-1989	239	256	145	191	204	218	125	163
	dupa 1990	268	287	174	215	229	245	150	183

Anexa nr.3.3.2.

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

- Valori unitare minime -**- 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 agrozooth.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozooth.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	100	80	70	60	86	69	60	52
	1978-1983	151	100	90	75	130	86	77	65
	1984-1989	201	131	116	100	173	113	99	86
	dupa 1990	252	171	155	131	216	147	134	113
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	51	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 improprii folosintei

32

INDEXUL STRAZILOR
si Zonarea Fiscală a Municipiului Giurgiu
cf. HCL dec./2007

Nr. crt.	Denumire strada	Zona
1	Piata 1848	A
2	B-dul 1907	B
3	Fd-tura 1907	B
4	Piata 1907	B
5	Fd-tura 1 Mai	B
6	Str. 1 Mai	B
7	Str. 9 Mai	B
8	Fd-tura 23 August	B
9	Str. 23 August	B
10	Str. 1 DECEMBRIE 1918 (Zona Blocuri)	A
11	Str. 1 DECEMBRIE 1918 (Zona Case de la CF Giurgiu-Ruse, la inters. Dc Giurgiu-Oinacu)	C
12	1 DECEMBRIE 1918 (Zona de case de la Str. intersectia cu BD. MIHAI VITEAZU la CF GIURGIU-RUSE)	B
13	Fd-tura ACETELENEI	C
14	Ulita ALBASTRALELOR	B
15	Str. ALBINEGOR	B
16	Aleea ALEXANDRIEI	A
17	Intr. ALEXANDRIEI	D
18	Sos. ALEXANDRIEI (DE LA BARIERA LA LIMITA ADMINISTRATIVA)	C
19	Sos. ALEXANDRIEI (Zona Blocuri)	A
20	Sos. ALEXANDRIEI (Zona de case de la intersectia cu str. Garii la bariera)	B
21	Str. Alexandru VLAHUTA	B
22	STR. ALIANTEI	D
23	Ulita ALUNELOR	B
24	STR. ALUNISULUI	D
25	Drum AMURGULUI	D
26	STR. ANCOREI	D
27	Intr. APUSULUI	C
28	Str. ARCULUI	A
29	STR. ARDELENI	D
30	Str. ARGEDAVA (Zona Blocuri)	A
31	Str. ARGEDAVA (ZONA CASE)	C
32	Intr. ARINULUI	D
33	Intr. ARTARULUI	D
34	Str. AUREL VLAICU	B

Nr. crt.	Denumire strada	Zona
35	STR. AUSTRULUI	D
36	Str. AVRAM IANCU	B
37	Str. BACIU	B
38	Intr. BALANOAIEI	D
39	Sos. BALANOAIEI	C
40	Str. BANAT	B
41	Str. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA	B
42	Str. BERZEI	B
43	STR. BIRUINTEI	D
44	Fd-tura BRADULUI	D
45	Str. BRANISTEI	B
46	Intr. BUCEGI	D
47	B-dul BUCURESTI (de la intersectia cu str. Garii la pasarela CF Giurgiu-Ruse)	A
48	B-dul BUCURESTI (de la pasarele CF GIURGIU-RUSE, la limita administrativa)	B
49	Fd-tura BUJORULUI	B
50	Intr. BURNAZULUI	D
51	Aleea C.F.R.	A
52	B-dul C.F.R.	A
53	Canton C.F.R. 65	C
54	Canton C.F.R. 67A	C
55	Canton C.F.R. 67B	C
56	Fd-tura CAISULUI	D
57	Fd-tura CALNISTEI	D
58	Str. CALUGARENII	B
59	Ulita CAMEI	D
60	Fd-tura CAMELIEI	D
61	STR. CAMINULUI	D
62	Fd-tura CANTONULUI	A
63	Intr. CAPSUNILOR	D
64	Fd-tura CARAIMAN	D
65	Str. CARAMIDARII NOI	C
66	Ulita CARAMIDARII NOI	C
67	Str. CARAMIDARII VECHI	C
68	Ulita CASTANULUI	B
69	Drum CATUNULUI	D
70	Str. CEDRULUI	B
71	Str. CERBULUI	B
72	STR. CERNA	D
73	Str. CETATE	B
74	Fd-tura CETATII	B
75	STR. CETATUIA	D

Nr. crt.	Denumire strada		Zona
76	Ulita	CIOCÂRLIEI	D
77	Fd-tura	CIRESULUI	D
78	STR.	CIRESULUI	D
79	Intr.	CLOPOTARI	C
80	Str.	CLOPOTARI (Zona Blocuri)	A
81	Str.	CLOPOTARI (ZONA CASE)	C
82	Str.	COSCA	B
83	Str.	CLUJ	B
84	STR.	COCORULUI	D
85	Str.	COMANA	B
86	Str.	CONSTANTIN DOBROGEANU GHHEREA	A
87	Intr.	CRAITELOR	D
88	Intr.	CRINGULUI	B
89	Str.	CRINGULUI	B
90	Intr.	CRINULUI	A
91	Str.	CRINULUI	B
92	Str.	CRISAN	B
93	STR.	CRISULUI	D
94	Str.	CRIZANTEMEI	B
95	Fd-tura	CUCULUI	B
96	Str.	CUZA-VODA	B
97	B-dul	DACIEI (Zona Blocuri)	A
98	B-dul	DACIEI (ZONA CASE)	C
99	Str.	DAITEI	B
100	Str.	DALIEI	B
101	Str.	DALIEI	B
102	STR.	DAMBOVITEI	D
103	Intr.	DAMBOVITEI (Cartier 72 Locuinte OBOR)	A
104	Str.	DAN LUCAN	B
105	Str.	DECEBAL (Zona Blocuri)	A
106	STR.	DECEBAL (ZONA CASE)	D
107	Str.	DEZROBIRII	B
108	Fd-tura	DIGULUI	D
109	Str.	DIGULUI	B
110	Ulita	DIGULUI	B
111	Str.	DIMITRIE CANTEMIR	B
112	Str.	DINICU GOLESCU	B
113	STR.	DOICESTI	D
114	Str.	DOROBANTI	A
115	Ulita	DOROBANTI	A
116	Str.	DREPTATII	A
117	Fd-tura	DUDULUI	C

Nr. crt.	Denumire strada	Zona
118	Str. DUDULUI (Zona Blocuri)	A
119	Str. DUDULUI (ZONA CASE)	C
120	Intr. DUMBRAVENI	D
121	Str. DUNARII	B
122	Fd-tura ECATERINA VARGA	A
123	Str. ECATERINA VARGA	A
124	Aleea FABRICA DE ZAHAR	B
125	Ulita FAGULUI	B
126	Ulita FARULUI	B
127	Fd-tura FÂNTÂNILOR	B
128	Str. FÂNTÂNILOR	B
129	Str. FELOMELEI	B
130	Fd-tura FERMEI	D
131	Intr. FICUSULUI	C
132	Intr. FLUIERULUI	D
133	Str. FOISOR	A
134	Intr. FRAGILOR	D
135	Fd-tura FRASINET	D
136	STR. FRASINULUI	D
137	Intr. FRUCTONIL	B
138	Fd-tura FRUMOASEI	B
139	Str. FRUMOASEI	B
140	Intr. GARII	A
141	Piata GARII	A
142	Str. GARII (de la Bd. BUCURESTI la inters. cu str. 30 Decembrie)	A
143	Str. GARII (de la inters. cu str. 30 Decembrie la BARIERA GHIZDARULUI)	B
144	STR. GAROAFEI	D
145	Intr. GÂRLEI	D
146	Str. GEORGE COSBUC	A
147	Str. GEORGE MATEESCU	B
148	Str. GHEORGHE DOJA	A
149	Fd-tura GHIOCELULUI	A
150	Sos. GHIZDARULUI	C
151	Sos. GHIZDARULUI, numai blocurile de la nr. 134	B
152	Intr. GLADIOLELOR	D
153	Str. GLORIEI, inclusiv blocurile de la Giurgiu Nord	B
154	Str. GORNENI	B
155	Str. GORUNULUI	B
156	Intr. GRADINARULU	C
157	Str. GRADINITEI	A
158	Str. G-RAL BERTHELOT	A

Nr. crt.	Denumire strada	Zona
159	Str. GRASSE	A
160	Str. GRIVITEI	B
161	Intr. HODIVOAIA	D
162	Str. HOREA	B
163	Str. HRISTO BOTEV	A
164	Fd-tura IALOMICIOAREI	D
165	Intr. IALOMICIOAREI	D
166	STR. IALOMICIOAREI	D
167	Intr. IEDEREI	D
168	Str. IERUSALIM 3000	A
169	B-dul INDEPENDENTEI	A
170	Fd-tura INULUI	D
171	Str. ION AL. BASARABESCU	B
172	B-dul ION I.C. BRATIANU	B
173	Str. ION IGNAT	B
174	Str. ION LUCA CARAGIALE	B
175	Intr. IZVOR	D
176	Str. LACRAMIOARELOR	B
177	Intr. LACULUI	D
178	Ulita LAINICI	D
179	Intr. LALELEI	C
180	Intr. LAMAITEI	B
181	Str. LIBERTATII	A
182	Intr. LINISTEI	B
183	Fd-tura LINULUI	B
184	Str. LIVEZILOR	B
185	Intr. LOTRULUI	D
186	Ulita LUMINISULUI	D
187	STR. LUNTREI	D
188	Ulita LUPENI	D
189	Ulita MACILOR	D
190	Ulita MACIN	D
191	Intr. MAGURA	D
192	Ulita MALU	D
193	Str. MARASESTI	B
194	Str. MARASTI	B
195	Str. MARESAL FOCH	A
196	Str. MARIN GELEA	B
197	Fd-tura MARULUI	B
198	STR. MELCOV	D
199	Fd-tura MERENI	B
200	Str. MERENI	B

Nr. crt.	Denumire strada	Zona
201	Ulita MERENI	B
202	Intr. MERISOR	D
203	Str. MESTEACANULUI	B
204	Fd-tura MIERLEI	B
205	Str. MIGDALULUI	B
206	Str. MIHAI EMINESCU	B
207	B-dul MIHAI VITEAZU	A
208	Str. MIHAIL SADOVEANU	A
209	Str. MIRCEA CEL BATRAN	A
210	Str. MIRCEA DEM RADULESCU	B
211	STR. MIRON COSTIN	D
212	B-dul MIRON NICOLESCU (acad.) (Zona Blocuri)	A
213	B-dul MIRON NICOLESCU (acad.) (ZONA CASE)	B
214	Fd-tura MIXANDRELOR	B
215	Intr. MORARILOR	D
216	Intr. MUGURILOL	B
217	Str. MUGURILOL	B
218	STR. MUNCII	D
219	Fd-tura MURELOR	D
220	STR. MURELOR	D
221	Intr. MURES	D
222	STR. MURES	D
223	Fd-tura NALBEI	D
224	Str. NARCISELOR	B
225	Intr. NAVODULUI	D
226	STR. NEAJLOVULUI	D
227	Fd-tura NEGOIU	D
228	Fd-tura NEGRU VODA	C
229	Ulita NEGRU VODA	C
230	STR. NEGRU VODA (de la CF Giurgiu-Nord - Giurgiu Oras, la limita Administrativa)	D
231	Str. NEGRU VODA (DE LA INTERSECTIA CU BD.DACIEI LA INTERSECTIA CU CF GIURGIU NORD- GIURGIU ORAS)	B
232	Str. NEGRU VODA (de la intersectia cu Bd.MIHAI VITEAZUL la intersectia cu BD. DACIEI	A
233	Str. NICOLAE BALANESCU	A
234	Str. NICOLAE BALCESCU	A
235	Str. NICOLAE DROC BARCIAN (prof.)	A
236	Str. NICOLAE GOGOL	A
237	Str. NICOLAE IORGA	B
238	Str. NICOLAE TITULESCU	B
239	STR. NUCULUI	D

EURO EXPERT SRL

Nr. crt.	Denumire strada	Zona
240	STR. OBORULUI	D
241	Piata OINAC	B
242	Str. OITUZ	B
243	Intr. OLTEFULUI	D
244	Fd-tura OLTULUI	D
245	Intr. OLTULUI	D
246	STR. OLTULUI	D
247	Fd-tura ONCESTI	D
248	Str. ORHIDEEI	A
249	Intr. OSTROVULUI	D
250	Str. PACII	B
251	Ulita PACII	B
252	Intr. PAJISTEI	D
253	Intr. PAJUREI	D
254	Intr. PALTINIS	D
255	Str. PALTINULUI	B
256	Str. PANAIT CERNA	B
257	Fd-tura PANDURI	D
258	Intr. PANSELELOR	D
259	Str. PARCULUI	A
260	Fd-tura PARULUI	B
261	STR. PASTORULUI	D
262	PCTF TERMINAL VAMAL GIURGIU	A
263	Str. PESCARILOR	B
264	Fd-tura PESCARUS	D
265	Str. PETRE GHELMEZ	A
266	STR. PICTOR ANDREESCU	D
267	STR. PICTOR GRIGORESCU	D
268	Intr. PIERSICULUI	D
269	Str. PIETRELOR	B
270	Intr. PINULUI	D
271	Aleea PLANTELOR	B
272	Fd-tura PLEVNEI	B
273	Str. PLEVNEI	B
274	Drum PLOPIGOR	D
275	Fd-tura PLOPIGOR	D
276	Intr. PLOPIGOR	D
277	STR. PLOPIGOR	D
278	Ulita PLOPIGOR	D
279	Str. PLUGARI	B
280	Intr. PODULUI	A
281	Fd-tura POIENITEI	B

Nr. crt.	Denumire strada	Zona
282	Fd-tura POMPIERILOR	A
283	Sos. PORTULUI	A
284	Str. PORTULUI	A
285	Str. PREDA BUZESCU	B
286	Sos. PRIETENIEI (ZONA CASE)	C
287	Aleea PRIMAVERII	D
288	Str. PROGRESULUI	B
289	Fd-tura PRUNARU	D
290	STR. PRUNARU	D
291	STR. PRUTULUI	D
292	Str. PUISOR (Zona Blocuri)	A
293	Str. PUISOR (Zona Case)	C
294	Intr. RALESTI	D
295	Str. RAMADAN	C
296	Fd-tura RANDUNICII	B
297	Ulita RARAU	D
298	Intr. RASUREI	D
299	STR. RIVIERA	D
300	Str. ROMANTEI	B
301	Fd-tura ROZELOR	B
302	Str. ROZELOR	B
303	STR. SABARULUI	D
304	Str. SALCIEI	A
305	Ulita SALCIMILOR	D
306	Aleea SAVIN POPESCU (prof.)	A
307	Str. SELARI	B
308	Drum SEREI	D
309	Piata SF. GHEORGHE	B
310	STR. SILISTEI	D
311	Str. SIRENEI	B
312	STR. SIRETULUI	D
313	Intr. SLOBOZIEI	D
314	Sos. SLOBOZIEI (Zona Blocuri)	A
315	Sos. SLOBOZIEI (Zona Case)	C
316	Str. SMARDEI	B
317	Intr. SMOCHINULUI	D
318	Str. SOARELUI	B
319	Fd-tura SOIMULUI	D
320	Intr. SOIMULUI	D
321	STR. SOIMULUI	D
322	Ulita SOIMULUI	D
323	Intr. SPERANTEI	C

Nr. crt.	Denumire strada	Zona
324	Intr. SPICULUI	D
325	Drum STANESTIULUI	D
326	Str. STEFAN CEL MARE	A
327	Str. STEFAN OCTAVIAN IOSIF	B
328	Str. STEJARULUI	B
329	Intr. STOROBANENI	D
330	Str. STUPILOR	B
331	Fd-tura TABACARI	B
332	Str. TABIEI	B
333	Intr. TEILOR	B
334	Str. TINERETULUI	A
335	Aleea TOAMNEI	D
336	Str. TOPORASI	B
337	Ulita TOPORASI	B
338	Str. TRANDAFIRILOR (Zona Blocuri)	A
339	Str. TRANDAFIRILOR (Zona Case)	B
340	Str. TRANSILVANIEI	B
341	Intr. TRIFOIULUI	D
342	Str. TUDOR VIANU	B
343	Str. TUDOR VLADIMIRESCU	B
344	Ulita TUFANICII	D
345	Ulita UL. GUTUIULUI	B
346	Ulita ULMILOR	D
347	Piata UNIRII	A
348	Str. UNIRII	B
349	Str. UZINEI	B
350	Str. UZUNU	B
351	VAMA MOCANASUL	A
352	Str. VAPORULUI	A
353	Str. VASILE ALECSANDRI	A
354	Fd-tura VÂNATORILOR	B
355	Ulita VEDEA	D
356	Str. VERE	B
357	Str. VICTOR BABES	B
358	Str. VICTORIEI	A
359	Intr. VIDELE	D
360	STR. VIDELE	D
361	Ulita VIDRA	D
362	Fd-tura VIESPILOR	C
363	Fd-tura VIIILOR	D
364	Str. VIITORULUI	B
365	Intr. VISINULUI	D

EURO EXPERT SRL

Nr. crt.	Denumire strada	Zona
366	Str. VLAD TEPES (Zona Blocuri)	A
367	Str. VLAD TEPES (ZONA CASE)	B
368	Fd-tura VLASIEI	D
369	Fd-tura ZAVOIULUI	B
370	Str. ZAVOIULUI	B
371	Str. ZEFIRULUI	B
372	ZONA LIBERA	A
373	ZONA PREVAMAL, acces spre PCTF TERMINAL VAMAL GIURGIU (Vama Noua) in continuarea str. 1 Decembrie pâna la intrarea in vama	B
374	ZONELE INDUSTRIALE	B

PLANSE CU HARTA MUNICIPIULUI GIURGIU



Auto Repair Shop

Strada Serelor

Strada Serelor

Strada Serelor

Poart

Strada Serelor

Strada Serelor

Strada Serelor

BADUC SA

Lukoil

Hotel Andaluzia

Magazin mobilă

Strada Păltiniului

Strada Păltiniului

Strada Stejarului

Strada Păltiniului

Strada Cedrelui

Strada Stejarului

Strada Gorunului

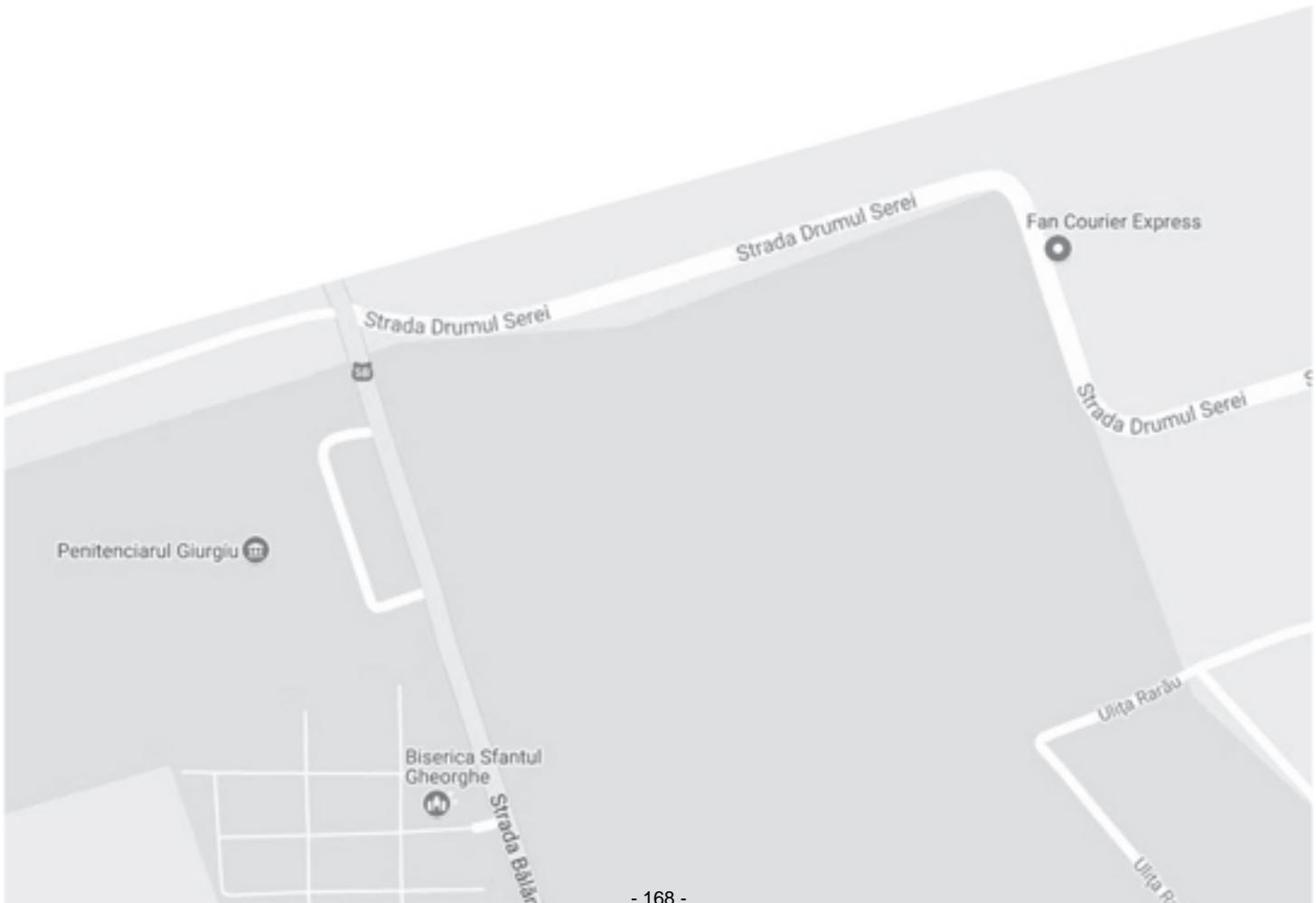
Bulevardul București

Romstal

Strada Mestecănuțui

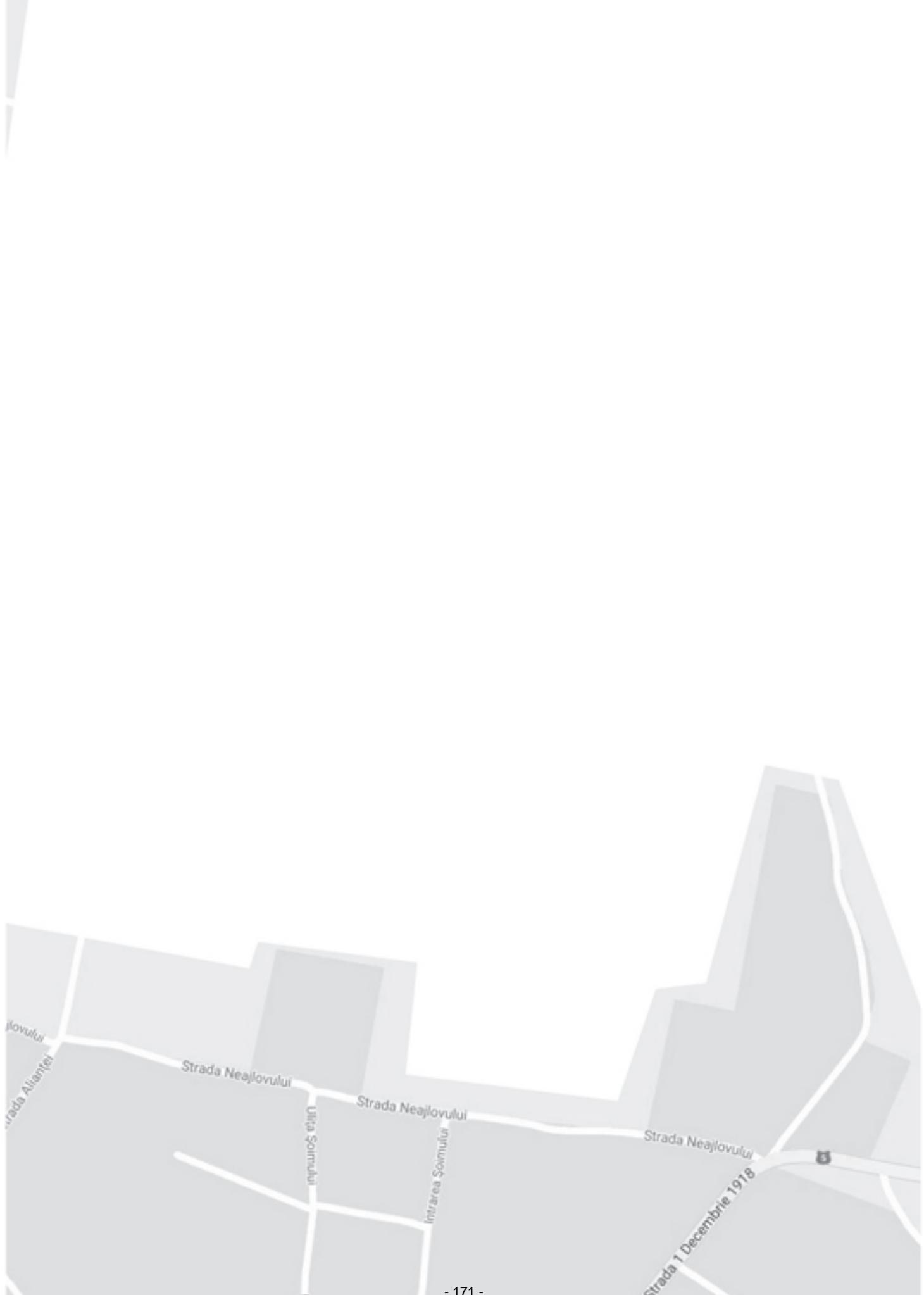
NHR Aeropartners











SC MONTEVERDE
SRL, Giurgiu

Teren Fotbal Corn

Strada Miron Costin

























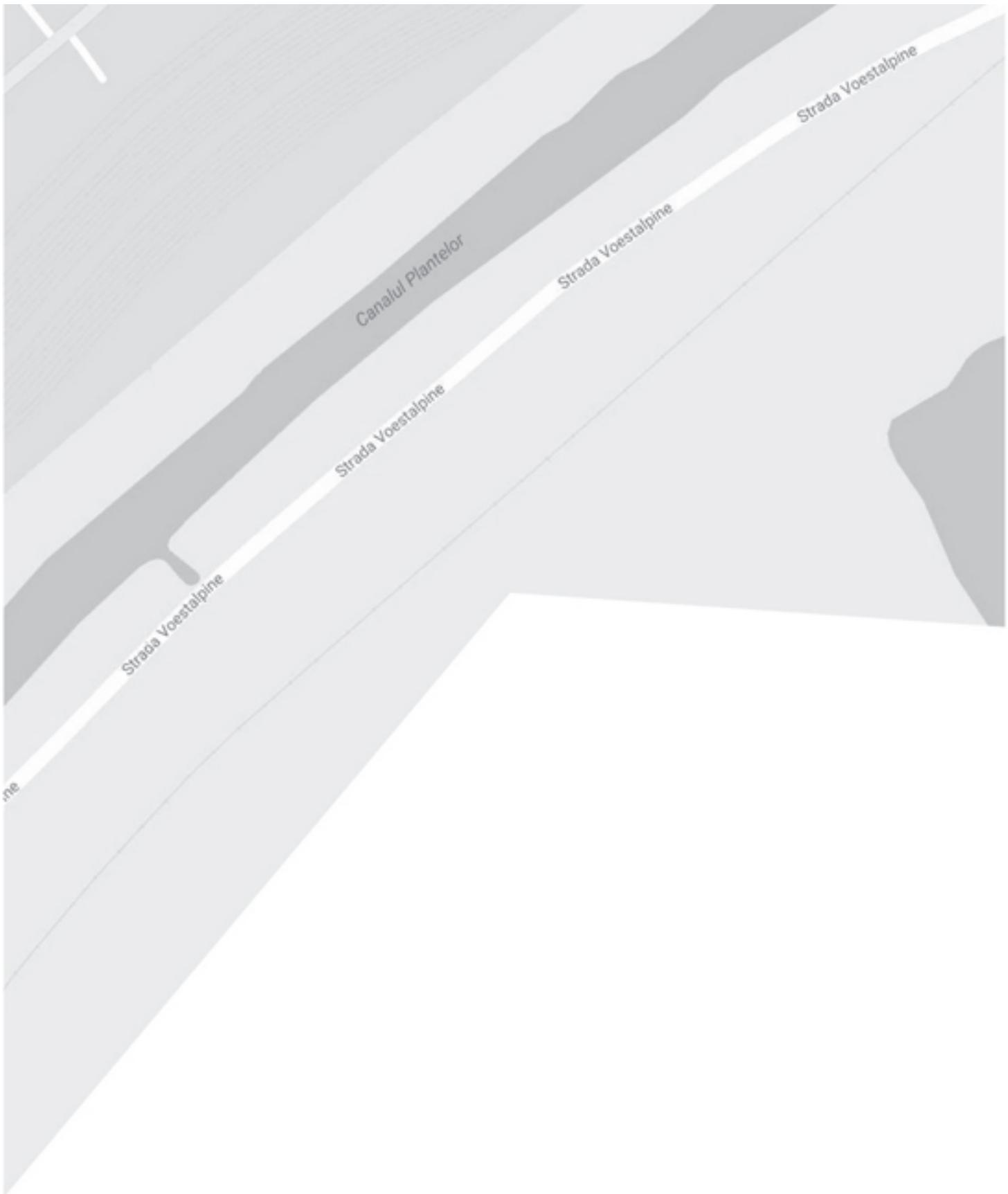






Canalul Plantelor









CAPITOLUL 4

CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BOLINTIN VALE

4.1. APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUIT

OPISUL ANEXELOR

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

Specificație	Zona	Anexa cu valori apartamente
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: Bucsan, 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 PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2018

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	15.980	24.720	32.050	42.310
Apartament construit perioada 1978-1983	16.880	25.920	33.670	42.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.690	28.640	37.080	47.130
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	17.180	26.430	34.370	43.610
Apartament construit perioada 1978-1983	18.190	27.830	36.170	45.820
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.790	30.450	39.600	50.140
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	16.380	25.220	32.750	41.400
Apartament construit perioada 1978-1983	17.180	26.430	34.370	43.610
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.990	30.850	37.780	48.030
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	15.280	23.310	30.250	38.490
Apartament construit perioada 1978-1983	15.980	24.720	32.050	42.310
Apartament construit in perioada 1984-1989*	17.780	27.230	35.470	45.020

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

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2018

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
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	25.690
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	11.900	16.300	20.590	23.690
Apartament construit perioada 1978-1983	13.000	18.000	22.690	25.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	13.590	22.000	24.590	27.300
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	10.000	13.900	18.800	22.590
Apartament construit perioada 1978-1983	11.100	15.300	20.590	23.690
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.700	16.000	21.800	26.100
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
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 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 PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2018

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	4.600	6.200	8.600	10.700
Apartament construit perioada 1978-1983	4.800	6.500	9.100	11.300
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.300	7.200	10.000	12.400
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	4.900	6.600	9.300	11.500
Apartament construit perioada 1978-1983	5.200	7.100	9.700	12.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.600	7.700	10.700	13.200
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	4.700	6.300	8.800	10.900
Apartament construit perioada 1978-1983	4.900	6.600	9.300	11.500
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.400	7.400	10.200	12.590
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	4.400	5.900	8.200	10.100
Apartament construit perioada 1978-1983	4.600	6.200	8.600	10.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.100	6.800	9.500	11.800

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

4.2. Locuinte individuale si terenuri intravilane

Mediu Urban – Mihailesti si Bolintin Vale

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)**-Valori unitare minime -**

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere					Cladiri fara instalatii		
		Foarte buna	Buna	Satisf.					
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre din BETON ARMAT si plansee din beton armat									
2008-prezent	Anexa	260	135	250	125	240	120	220	110
1998-2007	Anexa	235	120	220	110	205	105	190	95
1978-1997	Anexa	205	110	195	100	165	85	140	75
1967-1977	Anexa	175	90	165	85	140	75	110	55
inainte de 1967	Anexa	150	75	140	75	110	55	100	75
Cladiri inclusiv tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA+plansee din beton armat									
2008-prezent	Anexa	255	130	240	120	225	115	210	110
1998-2007	Anexa	220	115	210	110	200	100	180	100
1978-1997	Anexa	200	105	185	100	160	80	135	70
1967-1977	Anexa	165	90	160	80	135	70	110	60
inainte de 1967	Anexa	145	80	135	70	100	51	100	51
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN									
2008-prezent	Anexa	229	117	216	108	203	104	189	99
1998-2007	Anexa	198	104	189	99	180	90	162	90
1978-1997	Anexa	180	95	167	90	143	72	122	63
1967-1977	Anexa	148	81	143	72	122	63	99	54
inainte de 1967	Anexa	131	72	122	63	90	45	90	45
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL									
2008-prezent	Anexa	205	105	195	100	185	100	170	90
1998-2007	Anexa	180	95	170	90	160	80	145	80
1978-1997	Anexa	160	85	150	80	130	70	115	60
1967-1977	Anexa	135	75	130	70	115	60	90	51
inainte de 1967	Anexa	115	60	115	60	90	51	80	60
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut									
2008-prezent	Anexa	105	60	100	55	100	51	90	51
1998-2007	Anexa	95	51	90	51	80	45	80	40
1978-1997	Anexa	80	45	80	40	65	40	60	35
1967-1977	Anexa	70	40	65	40	60	35	51	25
inainte de 1967	Anexa	60	35	60	35	51	25	40	35

Observatie : Valorile minime 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.

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 Vodă	categoria I
Bucsani	categoria I	Bucsani	categoria I
		Angelesti	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 Ilfovatalui	categoria III
		Posta	categoria III
Clejani	categoria II	Clejani	categoria II
		Neajlovu	categoria III
		Postu Doamnei	categoria III
		Sterea	categoria III
Crevedia Mare	categoria I	Crevedia Mare	categoria II
		Crevedia Mică	categoria I
		Dealu	categoria I
		Gaiseanca	categoria III
		Priboiu	categoria III
		Sfantu Gheorghe	categoria III
Cosoba	categoria I	Cosoba	categoria I
Floresti-Stoenesti	categoria I	Stoenesti	categoria II
		Floresti	categoria II
		Palanca	categoria I
Gradinari	categoria II	Gradinari	categoria II
		Tintava	categoria II
		Zorile	categoria II
Joita	categoria I	Joita	categoria I
		Bâcu	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
		Ghionea	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
		Cascoarele	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

Mediu Rural – Categoria I

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)**-Valori minime unitare -**

Valabile pentru anul 2018

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere					Cladiri fara instalatii				
		Foarte buna	Buna	Satisf.							
Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat / zidarie de caramida, plansee beton armat											
2008-prezent	Anexa	270	90	255	85	215	45	170	30	130	30
1998-2007	Anexa	245	75	230	70	200	35	155	30	115	25
1978-1997	Anexa	230	60	215	55	170	30	130	20	85	20
1967-1977	Anexa	200	40	190	35	130	20	105	15	70	10
inainte de 1967	Anexa	180	30	170	30	85	15	70	10	55	5
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	242	81	229	77	194	41	153	27	117	27
1998-2007	Anexa	221	68	207	63	180	32	139	27	104	23
1978-1997	Anexa	207	54	194	49	153	27	117	18	77	18
1967-1977	Anexa	180	36	171	32	117	18	95	14	63	9
inainte de 1967	Anexa	162	27	153	27	77	14	63	9	49	5
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	200	65	190	60	170	45	155	35	115	30
1998-2007	Anexa	180	60	170	55	155	35	140	30	95	20
1978-1997	Anexa	165	51	155	45	140	30	120	25	70	15
1967-1977	Anexa	145	40	140	35	120	25	105	20	55	10
inainte de 1967	Anexa	130	30	120	30	105	20	85	15	35	5
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	90	30	85	30	70	25	60	20	45	15
1998-2007	Anexa	85	30	80	25	60	20	45	15	35	15
1978-1997	Anexa	65	25	60	20	55	15	35	10	30	10
1967-1977	Anexa	60	20	55	15	45	10	30	10	25	5
inainte de 1967	Anexa	40	15	35	10	30	10	30	5	20	5

Observatie : Valorile minime 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 -**

Valabile pentru anul 2018

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere						Cladiri fara instalatii			
		Foarte buna	Buna	Satisf.							
Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat / zidarie de caramida, plansee beton armat											
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	51	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	51	5
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	207	72	198	68	167	36	131	27	104	27
1998-2007	Anexa	189	59	180	54	153	27	122	27	90	23
1978-1997	Anexa	180	49	167	45	131	27	104	18	68	18
1967-1977	Anexa	153	32	148	27	104	18	81	14	54	9
inainte de 1967	Anexa	139	27	131	27	68	14	54	9	45	5
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	145	55	145	51	125	35	115	30	85	30
1998-2007	Anexa	135	51	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
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
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	51	15	30	10	30	10
1967-1977	Anexa	55	20	51	15	40	10	30	10	25	5
inainte de 1967	Anexa	35	15	30	10	30	10	30	5	20	5

Observatie : Valorile minime 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 , in Euro/mp

Mihailesti centru	Mihailesti lac	Mihailesti periferie	Bolintin Vale centru	Bolintin Vale periferie
34	58	21	34	15

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

Valori unitare minime , in Euro/mp

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

Valorile unitare minime 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, BIROURI, PROPRIETATI INDUSTRIALE, AGROZOOTEHNICE, SPATII DE DEPOZITARE

Pentru spatiile cu diverse functiuni (altele decat cele de locuinta), valorile minime 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), differentierea 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 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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei progonozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

Anexa nr.4.3.1

SPATII IN MEDIUL URBAN (Spatii Comerciale, Birouri, Proprietati Industriale, Spatii de Depozitare) - Valori unitare minime -

-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				
	Complex Com./ Cladirii de Birouri	Hotel / Restaurant / Pensiune	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine	Complex Com./ Cladirii de Birouri	Restaurante / Pensiuni	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine / Chioscuri	
MIHAILESTI, BOLINTIN VALE									
Toate zonele	inainte de 1977	222	238	121	177	192	205	106	153
	1978-1983	253	270	161	202	217	233	142	173
	1984-1989	303	324	202	243	262	281	171	210
	dupa 1990	334	357	243	267	288	308	207	231

Anexa nr.4.3.2.

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

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocitorii				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocitorii			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	100	80	70	60	86	69	60	52
	1978-1983	151	100	90	75	130	86	77	65
	1984-1989	201	131	116	100	173	113	99	86
	dupa 1990	252	171	155	131	216	147	134	113
Categoria a II-a	inainte de 1977	90	70	65	55	77	60	56	48
	1978-1983	136	90	80	70	117	77	69	60
	1984-1989	181	116	106	90	155	99	90	77
	dupa 1990	226	155	141	121	195	134	121	104
Categoria a III-a	inainte de 1977	80	65	60	51	69	56	52	44
	1978-1983	121	81	75	65	104	70	65	56
	1984-1989	160	106	95	80	139	90	82	69
	dupa 1990	201	141	126	106	173	121	109	90

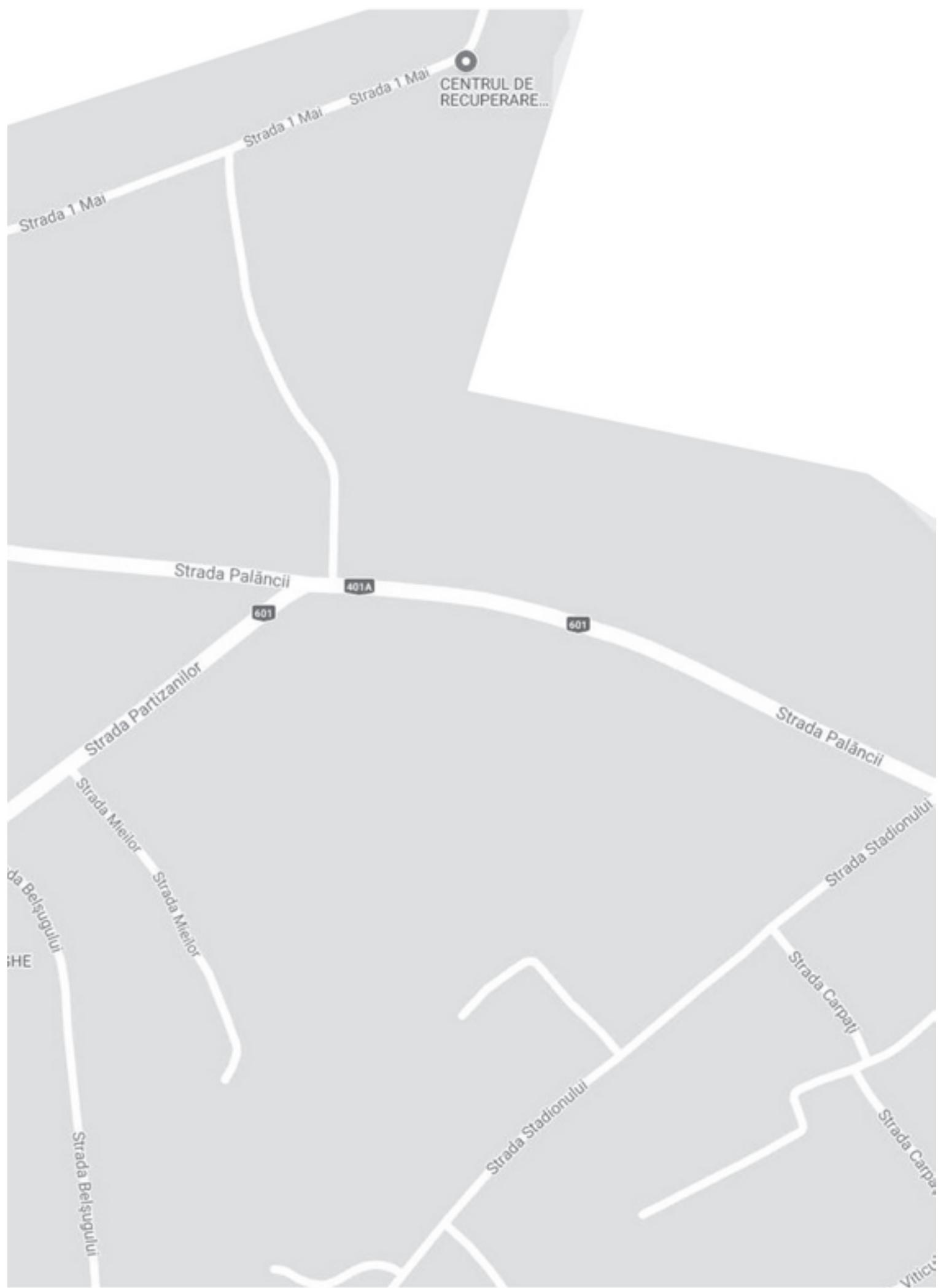
-Valori in Euro/mp-

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

32

**PLANSE CU HARTA
ORASULUI BOLINTIN VALE**











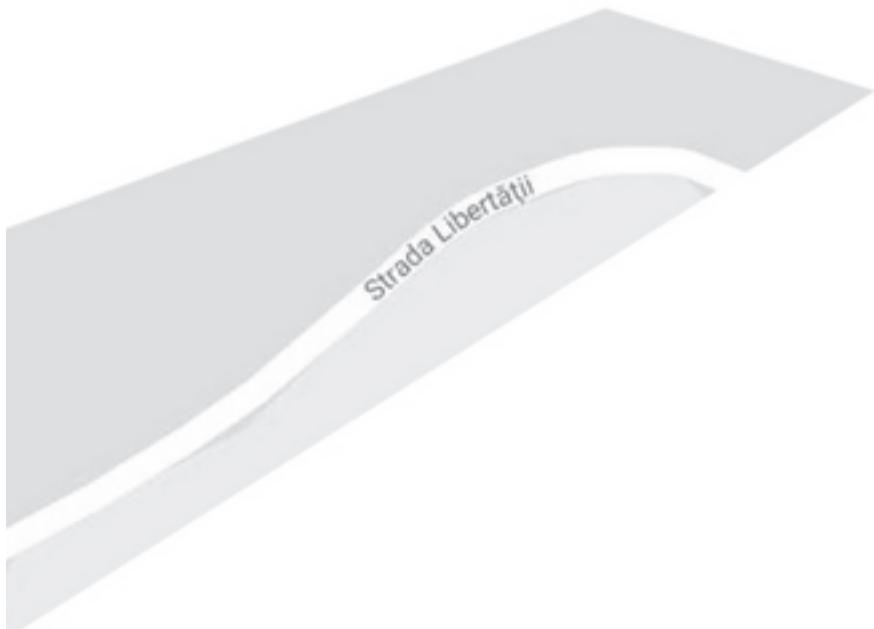
401A

republicii Strada Republicii Strada Republicii Strada Republicii Strada Republicii

Strada Sabarului Strada Sabarului Strada Sabarului Strada Sabarului Strada Sabarului







Strada Libertății

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 funcție de particularitățile de amplasament și utilitate.

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- Zona adiacentă cailor rutiere importante
- Extravilanul localitatilor

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

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

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

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

5.2 VALORI MINIME PENTRU TERENURI EXTRAVILANE

5.2.1.Terenuri adiacente urmatoarelor :

Euro/ha

Amplasament	Criterii de particularizare		
	Categoria I	Categoria II	Categoria III
	Posibil de transferat în intravilan Acces la utilitățile de bază	Situat în planul II Fără utilități la limita terenului Restricții de utilizare	Destinație exclusiv agricolă Restricții de utilizare
Giurgiu	37.590	20.400	3.900
Adiacent drum DN5	51.990	20.000	3.900
Bolintin Vale	13.590	5.200	2.900
Mihăilești	13.590	5.200	2.900
Adiacent drum județean	4.300	3.800	3.300
Parcul Național Comana	51.990	16.800	7.000
Adiacent Autostrada A1	51.990	16.800	3.900

5.2.2 Teren exclusiv agricol

Euro/ha

Specificație	Criterii de particularizare teren		
	- la limita localității - acces la infrastructura de	- in planul II al localitatii - destinatie exclusiv agricola	- Teren neproductiv
Valoare minima	3.900	2.800	1.100

In functie de grupa/destinatia lor, terenurile de mai sus (considerate terenuri arabile) se vor corecta cu coeficienti conform Capitolul 2, pct.2.4.

CAPITOLUL 6

TERENURI OCUPATE CU PADURI

Padurea este un **ecosistem terestru** alcătuit din asociații vegetale forestiere.

In sens juridic, padurea ocupa o suprafață de **cel puțin 0,25 ha**, acoperita cu arbori, care ating la maturitate, în condiții normale de vegetație, o **înaltime minima de 5 metri**.

Categorii de terenuri ocupate cu vegetație forestieră și valorile minime pe hectar sunt:

- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de brad și/sau molid **5.400 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de pin **4.900 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de alte specii **4.700 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de stejar și/sau gorun **7.900 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de fag **6.600 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de tei, plopi, salcie și/sau anin **3.900 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de alte specii **3.700 euro/ha;**
- **Padure cu vegetație forestieră predominantă mixta (foioase și conifere)** **3.700 euro/ha;**
- **Plantatii de duzi, tei, salcam si/sau plopi** **2.800 euro/ha;**
- **Lastarisuri** **2.000 euro/ha.**

NOTA: Pentru anumite situații concrete din teren în care valorile pot fi influențate sensibil de alte elemente precum: varsta, consistenta, compozitia, rolul functional al padurii, amplasamentul acesteia, etc., se recomanda intocmirea unui raport de expertiza tehnică/evaluare pentru a se stabili valoarea reală a proprietății tip padure.



STUDIU DE PIATA
PENTRU ANUL 2018
PRIVIND
VALORILE MINIME IMOBILIARE
ÎN
JUDETUL IALOMITA

- 2018 -

C U P R I N S

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA	233
Capitolul 2. CORECTII	239
Capitolul 3. Circumscripția JUDECATORIEI SLOBOZIA.....	243
 3.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte.....	245
Anexa nr. 3.1.1. APARTAMENTE – Municipiul SLOBOZIA – Zona I.....	246
Anexa nr. 3.1.2. APARTAMENTE – Municipiul SLOBOZIA – Zona II.....	247
Anexa nr. 3.1.3. APARTAMENTE – Municipiul SLOBOZIA – Zona III.....	248
Anexa nr. 3.1.4. APARTAMENTE – Orasul AMARA	249
Anexa nr. 3.1.5. APARTAMENTE – Orasul CAZANESTI.....	250
Anexa nr. 3.1.6. APARTAMENTE – Comuna GRIVITA	251
 3.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)	252
Municipiul SLOBOZIA – incadrarea in zone a terenului intravilan	253
Oras AMARA – incadrarea in zone a terenului intravilan.....	258
Oras CAZANESTI – incadrarea in zone a terenului intravilan.....	259
Anexa nr. 3.2.1. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona I	260
Anexa nr. 3.2.2. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona II.....	261
Anexa nr. 3.2.3. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona III.....	262
Anexa nr. 3.2.4. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona IV.....	263
Anexa nr. 3.2.5. IMOBILE – Orasul AMARA – Zona I	264
Anexa nr. 3.2.6. IMOBILE – Orasul AMARA – Zona II	265
Anexa nr. 3.2.7. IMOBILE – Orasul AMARA – Zona III si Zona IV	266
Anexa nr. 3.2.8. IMOBILE – Orasul CAZANESTI – Zona I si Zona II	267
Anexa nr. 3.2.9. IMOBILE – Orasul CAZANESTI – Zona III si Zona IV	268
Incadrarea localitatilor rurale apartinand Circumscriptiei Judecatorieei Slobozia in categorii.....	269
Anexa nr. 3.2.10. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria I-a	270
Anexa nr. 3.2.11. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a II-a	271
Anexa nr. 3.2.12. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a III-a	272
 3.3 Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)	273
Anexa nr. 3.3.1. SPATII IN MEDIUL URBAN (SLOBOZIA, AMARA, CAZANESTI).....	274
Anexa nr. 3.3.2. SPATII IN MEDIUL RURAL	275
 3.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane	276
Anexa nr. 3.4.1. TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN	276
Planse cu Harta Municipiului SLOBOZIA	277
Capitolul 4. Circumscripția JUDECATORIEI URZICENI	299
 4.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte	301
Anexa nr. 4.1.1. APARTAMENTE – Municipiul URZICENI – Zona I.....	302
Anexa nr. 4.1.2. APARTAMENTE – Municipiul URZICENI – Zona II.....	303
Anexa nr. 4.1.3. APARTAMENTE – Municipiul URZICENI – Zona III si Oras Fierbinti Targ	304
 4.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)	305
Municipiul URZICENI – incadrarea in zone a terenului intravilan	306
Anexa nr. 4.2.1. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona I.....	310
Anexa nr. 4.2.2. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona II.....	311
Anexa nr. 4.2.3. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona III.....	312
Anexa nr. 4.2.4. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona IV	313
Anexa nr. 4.2.5. IMOBILE – Oras FIERBINTI-TARG.....	314

Incadrarea localitatilor rurale apartinand Circumscriptiei Judecatorieci Urziceni in categorii	315
Anexa nr. 4.2.6. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria I-a	316
Anexa nr. 4.2.7. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a II-a	317
Anexa nr. 4.2.8. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a III-a	318
4.3. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)	319
Anexa nr. 4.3.1. SPATII IN MEDIUL URBAN (URZICENI, FIERBINTI-TARG)	320
Anexa nr. 4.3.2. SPATII IN MEDIUL RURAL	321
4.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane	322
Anexa nr. 4.4.1. TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN	322
Planse cu Harta Orasului Urziceni.....	323
Capitolul 5. Circumscriptia JUDECATORIEI FETESTI	343
5.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte	345
Anexa nr. 5.1.1. APARTAMENTE – Municipiul FETESTI – Zona I	346
Anexa nr. 5.1.2. APARTAMENTE – Municipiul FETESTI – Zona II	347
Anexa nr. 5.1.3. APARTAMENTE – Municipiul FETESTI – Zona III	348
Anexa nr. 5.1.4. APARTAMENTE – Orasul TANDAREI.....	349
5.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)	350
Municipiul FETESTI – incadrarea in zone a terenului intravilan	351
Oras TANDAREI – incadrarea in zone a terenului intravilan	358
Anexa nr. 5.2.1. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona I	361
Anexa nr. 5.2.2. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona II	362
Anexa nr. 5.2.3. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona III	363
Anexa nr. 5.2.4. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona IV	364
Anexa nr. 5.2.5. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona I.....	365
Anexa nr. 5.2.6. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona II.....	366
Anexa nr. 5.2.7. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona III.....	367
Anexa nr. 5.2.8. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona IV	368
Incadrarea localitatilor rurale apartinand Circumscriptiei Judecatorieci Fetesti in categorii	369
Anexa nr. 5.2.9. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria I-a	370
Anexa nr. 5.2.10. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a II-a	371
Anexa nr. 5.2.11. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a III-a	372
5.3. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)	373
Anexa nr. 5.3.1. SPATII IN MEDIUL URBAN (FETESTI, TANDAREI)	374
Anexa nr. 5.3.2. SPATII IN MEDIUL RURAL	375
5.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane	376
Anexa nr. 5.4.1. TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN	376
Planse cu Harta Orasului Fetesti	377
Capitolul 6. TERENURI AGRICOLE	413
Capitolul 7. TERENURI OCUPATE CU PADURI	415
Harta Judetului IALOMITA.....	417

CAPITOLUL 1. PREZENTARE GENERALA

1.1. BENEFICIARUL LUCRARII

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

1.2. AUTORUL LUCRARII

S.C. EURO EXPERT SRL

cu sediul in Bucuresti, str. Ion Urdareanu nr. 1, bl. P 29, ap. 5, sector 5
Nr. de Ordine la Registrul Comertului : J40/16994/1993, CUI: 4312889

1.3. OBIECTUL LUCRARII

*"Studiu de piață pentru anul 2018
privind valorile minime imobiliare în Municipiul București
și Județele Ilfov, Călărași, Giurgiu, Ialomița și Teleorman."*

Lucrarea urmărește stabilirea **valorilor orientative** pentru proprietati imobiliare de tip rezidential, comercial si industrial pentru uzul Birourilor Notariale, avand in vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând un **studiu al pielei imobiliare locale**, bazat pe analiza tranzactiilor efectuate in anii anteriori, a ofertelor existente si pe anticiparea evolutiei viitoare a acesteia.

1.4. SCOPUL LUCRARII

Lucrarea mentionata la capitolul anterior a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celealte cazuri stabilite de lege**, in conformitate cu prevederile **Contractului de Prestari Servicii nr.42 / 02.XI.2017**, incheiat intre beneficiar si autorii 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 parcurgerea unor etape, inclusiv inspectia tehnica a fiecarei proprietati, fiecare proprietate avand caracteristici proprii.

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări brusă ale cererii, sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul.

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

Autorii lucrarii au studiat terminologia specifică aflată în vigoare la data elaborării acesteia și au constatat că în Standardele Internationale de Evaluare, adoptate drept standarde nationale de evaluare, că termenul de “*valoare de circulație*” mentionat în Codul Fiscal nu se regăsește în aceste standarde.

Cea mai apropiată definitie de “*valoarea de circulație*”, având în vedere că în Codul Fiscal se face referire la “veniturile din transferul proprietătilor imobiliare” ar fi cea cuprinsă în Standardul Internațional de Evaluare - Cadrul General – Valoarea de piata.

În conformitate cu prevederile art.111 alin.(4) și (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, Camerele Notarilor Publici au sarcina de a realiza și de a actualiza cel puțin o dată pe an studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consimilate pe piață imobiliară specifică în anul precedent. În Normele metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, la pct.33 alin.(4) se precizează că: *“Studiul de piață reprezintă colectarea informațiilor de pe piață imobiliară în ceea ceva oferte/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art.111 din Codul fiscal. Acestea trebuie să conțină informații privind valorile minime consimilate pe piață imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității”*.

Studiul de piata a fost realizat printr-o analiza de tip statistic, respectiv analiza informatiilor de pe site-urile de specialitate, informatii publicate I.N.S., studii de piata ale societatilor de profil, informatii si statistici publicate de ANEVAR. Datele și informațiile utilizate în studiu au fost obținute din surse disponibile public.

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

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

La stabilirea valorilor orientative au fost avute în vedere principiile “*anticiparii*” și “*substitutiei*”, astă cum sunt ele prezentate în Standardele Internationale de Evaluare și în literatura de specialitate.

PUNCT DE VEDERE
al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR
privind studiile de piață realizate de
CAMERELE NOTARILOR PUBLICI

"În noul Cod fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015, apare noțiunea de Studiu de piață realizat de către camerele notarilor publici.

Astfel, Codul fiscal dispune ca, în cazul în care valoarea tranzacțiilor se situează sub valoarea minimă din studiu de piață, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

Această utilizare a studiului de piață este unică în prevederile Codului fiscal și nu se poate extinde la nicio altă necesitate.

Studiul de piață utilizat de către camerele notarilor publici nu estimează valoarea individuală a proprietății, ci o valoare pe diverse zone arbitrar stabilite. Aceste studii nu pot fi reper pentru comparații în cazul proprietăților individuale în vederea stabilirii valorii de piață.

Valoarea de piață se poate stabili numai printr-o activitate de evaluare, realizată conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri privind evaluarea bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013.

Potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) din acest act normativ, prin evaluare se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscriș, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu respectarea deontologiei profesionale de către un evaluator autorizat. Aceasta activitate atrage după sine și răspunderea prevăzută de legea citată anterior.

Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) litera c) din același act normativ în atribuțiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare în țara noastră.

În cadrul Standardelor de evaluare sunt prezentate instrumentele necesare și suficiente pentru realizarea unei evaluări corecte care să stea la baza determinării valorii de piata pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc. , pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun.

Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din studiile de piață realizate la solicitarea camerelor notarilor publici constituie un instrument util pentru impozitarea tranzacțiilor. Acestea nu reprezintă rezultatul unei evaluări, astfel cum este această activitate reglementată prin OG nr.24/2011 și utilizarea lor nu poate fi extinsă la alte scopuri. Fiecare proprietate este unică, are caracteristici unice reflectate în valoarea estimată conform Standardelor de evaluare. Un exemplu în acest sens este cazul a două terenuri învecinate, care au aproximativ aceeași suprafață, dar unul are un front stradal mic și altul un front stradal mare. Această diferențiere determină un regim total diferit de construire, care influențează radical valoarea de piață a terenului.

În concluzie, studiile de piață utilizate de către camerele notarilor publici nu pot fi avute în vedere pentru compararea și/sau critica rezultatelor consemnate în rapoartele de evaluare realizate în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare."

ANEVAR

1.7. STRUCTURA LUCRARII

Lucrarea a fost structurata pe circumscriptii judecatoresti - in cadrul carora au fost detaliate mai multe sectiuni, dintre care :

- Apartamente situate in blocuri de locuit ;
- Cladiri individuale, anexe, terenuri intravilane – in mediu urban si rural ;
- Spatii (*comerciale, birouri, industriale, de depozitare*) – in mediu urban si rural ;
- Terenuri in extravilanul localitatilor urbane.

Pe intregul judet au mai fost stabilite si valori minime pentru:

- Terenuri agricole (*in extravilanul localitatilor rurale*) ;
- Terenuri ocupate cu vegetatie forestiera.

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

Pentru cladirile individuale si anexele acestora, spatiile comerciale si de birouri si pentru spatiile industriale si de depozitare, valorile minime au fost exprimate in **Euro** pentru **un mp arie constructa desfasurata**, in functie de structura constructiva, anul construirii, zona de amplasament.

1.8. PIATA IMOBILIARA

Piata imobiliara reprezinta totalitatea tranzactiilor care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilor si cladirilor. Tranzactia imobiliara inseamna transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalta in schimbul unei recompense care, de obicei este o suma de bani.

Ca pe orice piata, pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta.

Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente:

- caracteristicile proprietatilor si
- comportamentul participantilor la piata.

Datorita acestor factori, piata imobiliara se distinge prin: asimetrii informationale, preturi rigide, fluctuatii semnificative de lichiditate, lipsa de transparenta si ineficienta economica.

Pentru anul 2018, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

- creșterea ușoară a preturilor la toate tipurile de apartamente;
- cresterea numarului de tranzactii ;
- stabilizarea pietei ;
- cresterea increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar ;
- cresterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente in vile si apartamente si apartamente cu confort sporit in imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

- trend usor ascendent, in special pe zona spatilor mici de birouri ;
- reducerea nivelului chirilor.

Pentru segmentul spatii comerciale :

- cerere de cumparare in crestere ;
- tendinta chiriasilor de a renunta la inchiriere si a opta pentru cumparare.

Pentru segmentul spatii industriale : cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

- piata relativ stabilizata
- stabilizarea preturilor pentru terenuri extravidane ;
- reconsolidarea increderii investitorilor.

1.9. TERMENI UTILIZATI

Locuinta – Constructie alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitatile necesare, care satisfac cerințele de locuit ale unei persoane sau familiei.

Suprafata locuibila – este suprafata desfasurata a incaperilor de locuit. Ea cuprinde suprafata dormitoarelor și 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 și de circulație din interiorul locuintei. Nu se cuprind: suprafata logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri pana la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum și suprafetele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 mp pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care incalzirea se face cu sobe. În cazul locuintelor duplex, rampă, mai putin palierile, nu se cuprinde în suprafata utilă a locuintei.

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

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

Aria desfășurată - Ad: care în cazul cladirilor cu un singur nivel (*parter*) este suprafata orizontală a cladirii, măsurată imediat deasupra soclului, pe conturul exterior al obiectului. În cazul construcțiilor cu mai multe niveluri, aria desfășurată (*Ad*) este egală cu suma ariilor fiecarui nivel, măsurată pe conturul exterior la 1 m deasupra pardoselii nivelului respectiv;

Condominiu – Imobilul format din teren cu una sau mai multe construcții, din care unele proprietăți sunt comune, iar restul sunt proprietăți individuale, pentru care se întocmesc o carte funciară colectivă și cate o carte funciară individuală pentru fiecare unitate individuală aflată în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu alta destinație, după caz.

Constituie condominiu:

- un corp de clădire sau un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul cladirii de locuit multietajate, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună;
- un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, amplasate izolat, însiruit sau cuplat, în care există proprietăți comune și proprietăți individuale.

Unitate individuală : unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit situate la același nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitatile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. În cazul în care accesul la locuința individuală sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura print-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și inscrise în carteaua funciară.

Starea tehnica:

- **Foarte buna**, situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale;
- **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 piata – O cale generala de estimare a valorii unui activ corporal sau necorporal prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara activul în cauză cu alte active similare care au fost vandute.

1.10. CONDITII LIMITATIVE

Datorita lipsei de transparenta a unor piete (*de exemplu : piata serviciilor de intermediere*), precum si absentei multor informatii statistice (*dintre care cele mai importante sunt legate de volumul total al pietei imobiliare si evolutia preturilor reale de tranzactionare*), pe parcursul lucrarii sunt folosite estimari, calcule proprii si scenarii standardizate.

1.11. CONSIDERATII FINALE

Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei.

Valorile obtinute sunt valori minime rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor obiective ce se impun si au fost estimate in conditiile aferente perioadei in care a fost elaborata lucrarea.

Intrucat tendintele ulterioare ale pietei imobiliare actuale sunt dificil de apreciat in spiritul *principiului anticiparii*, propunem o revizuire a valorilor prezentate in lucrare in cazul unei evolutii atipice a pietii imobiliare.

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 lucrările legate de anvelopa clădirii, instalatiile functionale, finisaje, logii, balcoane și trotuare ;
- Apartament confort 1;
- 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	Coeficient 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 reabilitate termic	1,05
12.	Apartamente confort sporit	1,10
13.	Apartament confort II	0,80
14.	Apartament confort III	0,70

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

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

NOTA 2. Diferentierea intre etaj intermediar si etaj superior este conforma tabelului urmator :

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

NOTA 3. Valori minime pentru **anexe la apartamente** :**Tabel 2.1.2.**

Valoarea minima orientativa a garajelor supraterane*	105 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	160 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	95 euro/mp

*Valoarea minima 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, SPATII DE BIROURI, PROPRIETATI INDUSTRIALE

Tabel 2.2.1.

Nr. crt.	Tipul corectiei	Coeficient 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.	Spatii situate la demisol / subsol	0,70
10.	Spatii situate la mansardă	0,75
11.	Clădiri reabilitate termic	1,05

NOTA 4. Valori minime pentru anexe la locuinte individuale :**Tabel 2.2.2.**

Nr. crt.	Anexe la locuinte individuale	Valoare (euro/mp Ad)
1.	Garaj subteran	185
2.	Boxa/Pivnita	105
3.	Garaj suprateran	105
4.	Piscine/bazin inot	260
5.	Terase amenajate	75
6.	Foisoare din lemn	90

* Valoarea minima pt. 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 inscrise in tabele;
2. Calculul se va realiza in functie de Ad (aria desfasurata - mp) .

2.3. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE PENTRU TERENURI INTRAVILANE

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

- prin teren liber se intlege suprafata de teren pe care nu exista nici o constructie;
- prin teren ocupat de constructie se intlege 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.	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	$0,7 \times (V_{TOC})$
3.	Arabil	$0,85 \times (V_{TOC})$
4.	Vii, livezi, etc.	$1,1 \times 0,8 \times (V_{TOC})$
5.	Pasuni, fanete	$0,8 \times 0,8 \times (V_{TOC})$

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 (învecinat sau până la max.50 m, dovedit cu documentația cadastrală)	1,20
8.	Amplasare in vecinatatea padurilor (învecinat sau până la max.50 m, dovedit cu documentația cadastrală)	1,15

2.4. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE TERENURILOR EXTRATRAVILANE

Terenurile din extravilan reprezinta acea grupa care cuprinde terenurile situate in exteriorul perimetrlui construibil al localitatii, pe care sunt amplasate cladiri, constructii si alte amenajari, dar si terenuri cu folosinta agricola sau forestiere.

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

Nr. crt.	Categorie teren extravilan	Coeficient de corectie
1.	Arabil	Valori prevazute in Ghid
2.	Curti-constructii	1,5 x valoarea terenului arabil
3.	Vii sau Livezi	1,1 x valoarea terenului arabil
4.	Pasuni, Fanete	0,8 x valoarea terenului arabil
5.	Amenajari piscicole	1,4 x valoarea terenului arabil
6.	Drumuri tehnologice si de exploatare agricola	0,7 x valoarea terenului arabil
7.	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 exploatari, constructii destinate apararii, monumente ale naturii, ansambluri si situri arheologice si istorice .

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

❖ **Observatie**

În cazul constatării mai multor tipuri de corecții, acestea vor fi aplicate cumulativ la valoarea de bază, prin înmulțirea cu trenul de indici corespunzători 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

CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI SLOBOZIA

3.1 - APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Pentru apartamentele situate in blocuri de locuit, valorile minime au fost exprimate in Euro pentru un apartament conventional, in functie de numarul de camere, gradul de confort – determinat de suprafata utila a acestuia conform anexa nr.1 din Decret-Lege nr.61/1990 (*vezi Capitolul 2. Corectii, NOTA nr.1*), anul construirii, starea tehnica, etajul si zona in care este situat.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

In cadrul Circumscriptiei JUDECATORIEI SLOBOZIA blocurile de apartamente se regasesc in Municipiul Slobozia (3 zone), in Orasul Amara, Orasul Cazanesti si Comuna Grivita.

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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei proghozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

Anexa nr. 3.1.1**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Municipiul SLOBOZIA, Zona I**

Al.Ronda, Al.Stadionului, Bd.Cosminului, Bd.Matei Basarab, Bd./Str.Nicolae Balcescu, Bd./Str.Stefan cel Mare, Str.Al.Odobescu, Str.Ardealului, Str.Avram Iancu, Str.Coloanelor, Str.Constructorilor, Str.Cuza Voda, Str.Gheorghe Lazar, Str.Mihai Eminescu, Str.Mihai Viteazu, Str.Mircea cel Batran, Str.Miron Costin, Str.Nisipuri, Str.Pacii, Str.Pinului, Str.Plopului, Str.Razoare, Str.Rovine, Str.Stejarului, Str.Sudului, Str.Ulmului, Str.Vasile Alecsandri, Str.Vanatori.

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	7.310	19.370	28.850	33.370
Apartament construit perioada 1978-1983	8.240	21.530	32.240	37.390
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.170	24.210	36.060	41.830
Apartament construit dupa 1990	10.820	28.340	42.240	49.040
Apartament situat la EТАJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	8.240	21.630	32.460	37.710
Apartament construit perioada 1978-1983	9.270	24.320	36.160	41.930
Apartament construit in perioada 1984-1989	10.300	27.090	40.480	47.080
Apartament construit dupa 1990	12.060	31.830	47.490	55.010
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	7.730	20.400	30.400	35.330
Apartament construit perioada 1978-1983	8.760	22.870	34.000	39.560
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.680	25.550	38.020	44.090
Apartament construit dupa 1990	11.430	30.080	44.600	51.820
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	7.210	19.170	28.540	33.070
Apartament construit perioada 1978-1983	8.140	21.330	31.830	36.990
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.070	23.900	35.550	41.410
Apartament construit dupa 1990	10.710	28.120	41.830	48.420

Anexa nr. 3.1.2**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Municipiul SLOBOZIA, Zona II**

*Al.Cosminului, Bd.Chimiei, Bd.Unirii, Str.Decebal, Str.Eternitatii, Str.Garii, Str.Lacului,
Str.Maramures, Strada/Aleea Traian.*

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	6.670	18.860	23.880	28.600
Apartament construit perioada 1978-1983	7.480	20.910	26.760	31.880
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.510	23.480	29.930	35.680
Apartament construit dupa 1990	9.950	27.580	34.960	41.730
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	7.580	21.020	26.860	32.080
Apartament construit perioada 1978-1983	8.510	23.580	30.030	35.780
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.430	26.250	33.530	40.080
Apartament construit dupa 1990	11.180	31.060	39.470	46.950
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	7.070	19.880	25.320	30.140
Apartament construit perioada 1978-1983	8.000	22.150	28.200	33.630
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.920	24.810	31.580	37.730
Apartament construit dupa 1990	10.450	29.220	36.910	44.080
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.670	18.660	23.580	28.300
Apartament construit perioada 1978-1983	7.380	20.710	26.450	31.480
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.400	23.270	29.530	35.160
Apartament construit dupa 1990	9.740	27.270	34.750	41.310

Anexa nr. 3.1.3**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Municipiul SLOBOZIA, Zona III**

**Al./Str.Pietii, Al.Baii, Al.Bujorului, Al.Castanilor, Al.Crinilor, Al.Florilor,
Al./Str.Nordului, Al.Parcului, Al./Str.Sporturilor, Al.Scolii, Al.Tineretului, Al.Tipografiei,
Str.C.D.Gherea, Str.Ialomitei, Str.Mihail Sadoveanu.**

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	6.020	14.380	16.620	23.660
Apartament construit perioada 1978-1983	6.640	16.020	18.660	26.520
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.540	17.960	20.810	29.680
Apartament construit dupa 1990	8.880	21.120	24.380	34.580
Apartament situat la EТАJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	6.740	16.120	18.770	26.620
Apartament construit perioada 1978-1983	7.540	18.060	20.920	29.780
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.460	20.200	23.360	33.160
Apartament construit dupa 1990	10.000	23.770	27.440	38.970
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	6.420	15.200	17.640	25.000
Apartament construit perioada 1978-1983	7.040	16.940	19.680	27.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.060	19.080	22.040	31.220
Apartament construit dupa 1990	9.380	22.240	25.810	36.520
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	5.920	14.180	16.420	23.360
Apartament construit perioada 1978-1983	6.640	15.820	18.460	26.220
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.440	17.750	20.500	29.280
Apartament construit dupa 1990	8.780	20.810	24.180	34.380

Anexa nr. 3.1.4**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Orasul AMARA****-Valori in EUR- 1**

	Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	2.810	5.740	7.980	9.170
Apartament construit perioada 1978-1983	3.220	6.450	8.910	10.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.650	7.180	9.940	11.430
Apartament construit dupa 1990	4.260	8.420	11.550	13.430
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	3.220	6.450	8.910	10.300
Apartament construit perioada 1978-1983	3.650	7.180	10.050	11.430
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.060	8.120	11.180	12.890
Apartament construit dupa 1990	4.690	9.360	13.110	15.070
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	3.020	6.040	8.380	9.570
Apartament construit perioada 1978-1983	3.320	6.670	9.320	10.830
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.850	7.600	10.450	12.060
Apartament construit dupa 1990	4.460	8.850	12.280	14.150
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	2.810	5.630	7.870	9.070
Apartament construit perioada 1978-1983	3.120	6.350	8.810	10.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.540	7.080	9.840	11.230
Apartament construit dupa 1990	4.260	8.420	11.450	13.220

Anexa nr. 3.1.5**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Orasul CAZANESTI****-Valori in EUR-**

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	1.670	3.430	4.770	5.560
Apartament construit perioada 1978-1983	1.980	3.860	5.280	6.180
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.180	4.370	6.010	6.910
Apartament construit dupa 1990	2.490	5.000	6.920	8.100
Apartament situat la EТАJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	1.980	3.860	5.280	6.180
Apartament construit perioada 1978-1983	2.180	4.370	6.010	6.910
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.490	4.800	6.640	7.740
Apartament construit dupa 1990	2.810	5.730	7.850	9.120
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	1.880	3.650	4.970	5.880
Apartament construit perioada 1978-1983	2.080	4.060	5.590	6.480
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.280	4.470	6.310	7.210
Apartament construit dupa 1990	2.610	5.300	7.430	8.500
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	1.670	3.330	4.670	5.450
Apartament construit perioada 1978-1983	1.980	3.860	5.280	6.080
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.180	4.270	5.910	6.810
Apartament construit dupa 1990	2.490	5.000	6.920	8.000

Anexa nr. 3.1.6**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Comuna GRIVITA****-Valori in EUR-**

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	1.670	3.430	4.770	5.560
Apartament construit perioada 1978-1983	1.980	3.860	5.280	6.180
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.180	4.370	6.010	6.910
Apartament construit dupa 1990	2.490	5.000	6.920	8.100
Apartament situat la EТАJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	1.980	3.860	5.280	6.180
Apartament construit perioada 1978-1983	2.180	4.370	6.010	6.910
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.490	4.800	6.640	7.740
Apartament construit dupa 1990	2.810	5.730	7.850	9.120
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	1.880	3.650	4.970	5.880
Apartament construit perioada 1978-1983	2.080	4.060	5.590	6.480
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.280	4.470	6.310	7.210
Apartament construit dupa 1990	2.610	5.300	7.430	8.500
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	1.670	3.330	4.670	5.450
Apartament construit perioada 1978-1983	1.980	3.860	5.280	6.080
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.180	4.270	5.910	6.810
Apartament construit dupa 1990	2.490	5.000	6.920	8.000

3.2 IMOBILE (CLADIRI, ANEXE, TERENURI INTRAVILANE)

Pentru imobilele reprezentate de cladiri – locuinte individuale, anexe ale acestora, terenuri intravilane – valorile minime au fost exprimate in euro/mp Ad (*arie desfasurata*).

Atat pentru imobilele din mediul urban cat si pentru cele din mediul rural, diferentierea s-a facut in functie de amplasament (zona), vechime, grad de finisare si stare de intretinere.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

In mediul urban, valorile minime ale imobilelor au fost departajate corespunzator interesului imobiliar si in functie de zonarea fiscală existenta (Municipiul Slobozia - 4 zone, Orasul Amara - 4 zone, Orasul Cazanesti - 4 zone).

In mediul rural imobilele au fost impartite ca aparținând uneia din cele 3 categorii de localitati rurale.

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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

Municipiul SLOBOZIA– incadrarea in zone a terenului intravilan

Municipiul SLOBOZIA – Zona I	Precizari
Bd.Chimiei	
Bd.Cosminului	
Bd.Matei Basarab	
Bd.Nicolae Balcescu	
Bd.Stefan cel Mare	
Bd.Unirii	
Str.1877	
Str.Alexandru Odobescu	
Str.Ană Ipătescu	
Str.Ardealului	
Str.Aurora	
Str.Avram Iancu	
Str.Caramidari	
Str.Closca	
Str.Coloanelor	
Str.C-tin Dobrogeanu Gherea	
Str.Constructorilor	
Str.Crisan	
Str.Cuza Voda	
Str.Decebal	
Str.Dimitrie Cantemir	
Str.Domnita Balasa	
Str.Dorobanti	
Str.Dragos Voda	
Str.Dumbrava Rosie	
Str.Duzilor	
Str.Episcopiei	
Str.Eternitatii	
Str.Garii	
Str.Garii Noi	
Str.G.Enescu	
Str.Gheorghe Lazar	
Str.Gheorghe Doja	
Str.Horia	
Str.Ialomitei	
Str.Ianache	
Str.Independentei	cuprinsa intre Str.Viilor si str.Plevna
Str.Ionel Perlea	
Str.Lacului	
Str.Maramures	
Str.Mihai Eminescu	
Str.Mihai Viteazu	
Str.Mihail Kogalniceanu	
Str.Mihail Sadoveanu	

Municipiul SLOBOZIA – Zona I (continuare)	
Str.Mircea cel Batran	
Str.Miron Costin	
Str.Molidului	
Str.Nicolae Balcescu	
Str.Nisipuri	
Str.Nordului - blocuri	
Str.Pacii	
Str.Pietii	
Str.Pinului	
Str.Plevnei	
Str.Plopului	
Str.Primaverii	
Str.Rahova	
Str.Razoare	
Str.Rosiori	
Str.Rovine	
Str.Smardan	
Str.Stefan cel Mare	
Str.Stejarului	
Str.Sudului	
Str.Teilor	
Str.Traian	
Str.Trandafirilor	
Str.Tudor Vladimirescu	
Str.Ulmului	
Str.Vasile Alecsandri	
Str.Vechea Matca	
Str.Viilor	
Str.Viitor	
Str.Vanatori	
Str.Zimbrului	
Aleea Baii	
Aleea Brazilor	
Aleea Bujorului	
Aleea Castanilor	
Aleea Chimiei	
Aleea Cosminului	
Aleea Crinilor	
Aleea Feroviarului	
Aleea Florilor	
Aleea Jandarmeriei	intre Aleea Scolii si Prelungirea Mihai Viteazu
Aleea Lujerului	
Aleea Manastirii	
Aleea Nordului	

Municipiul SLOBOZIA – Zona I (continuare)	
Aleea Noua	
Aleea Panselutelor	
Aleea Parcului	
Aleea Pietii	
Aleea Ronda	
Aleea Scolii	
Aleea Soarelui	
Aleea Spicului	
Aleea Sporturilor	
Aleea Stadionului	
Aleea Tineretului	
Aleea Tipografiei	
Aleea Traian	
Piata Revolutiei	
Piata Garii	
Piata Muntenia	
Piata agroalimentara	
Prelungirea Mihai Viteazu	
Prelungirea Rahovei	
Intrarea Morii	
Sos.Amara	
Sos.Brailei	
Sos.Bucuresti-Constanta	
Sos.Nordului	
Sos.Sudului	
DN 2A	stati carburant, incinta INTL Service, Distrigaz
DN 21	intre DN 2A si digul de aparare vest (complex Kaufland)

Municipiul SLOBOZIA – Zona II	Precizari
Str.Ciprian Porumbescu	
Str.Ferdinand	
Str.Gheorghe Dima	
Str.Grivita	
Str.Independentei	cuprinsa intre str.Plevna si Sos.Brailei
Str.Lirei	
Str.Londra	
Str.Magnoliei	
Str.Marasesti	
Str.Minerva	
Str.Nordului - case	
Str.Oituz	
Str.Orion	
Str.Panduri	

Municipiul SLOBOZIA – Zona II (continuare)	
Str.Paris	
str.Redutei	
Str.Simfoniei	
DN 21	incinta AMONIL, Drumuri Judetene, Statia Meteo, Statia 110kW, Statia de Epurare URBAN S.A
Zona industriala Nord-Est	
Complex "Privighetoarea"	
Parcul de vacanta "Hermes"	
Str.G-ral Magheru	strada in Cartierul Bora
Str.George Cosbuc	strada in cartierul Slobozia Noua
Str.Sperantei	intre str.Independentei si str.Viilor
Str.Scolii	strada in cartierul Slobozia Noua

Municipiul SLOBOZIA – Zona III	Precizari
Str.Filaturii	fosta varianta ICIL Lactilrom
Str.Penes Curcanu	
Str.Pogoane	
Str.Polivalenta	intre str.Sporturilor si varianta DN 2A
Str.Sporturilor	intre Bd.Chimiei si varianta DN 2A
Str.Vidin	
Aleea Garofitei	
Intrarea Mihail Sadoveanu	intre str.Sporturilor si parcarea stadionului municipal
Intrarea Rahovei	
Incinta fost CAP Slobozia	
Cartierul Drumul Fermei	
Varianta DN 2A	incinta COMAAP
Intrarea Luncii	strada in Cartierul Bora
Sos.Ciulnitei (Calarasi)	strada in Cartierul Bora
Str.1 Mai	strada in Cartierul Bora
Str.9 Mai	strada in Cartierul Bora
Str.Arh.Radu Vulpe	fost str.7 Noiembrie
Str.Dealului	strada in Cartierul Bora
Str.Grausor	strada in Cartierul Bora
Str.Gura Podului	strada in Cartierul Bora
Str.Livezi	strada in Cartierul Bora
Str.Luncii	strada in Cartierul Bora
Str.Magurii	strada in Cartierul Bora
Str.Maxim Gorki	strada in Cartierul Bora
Str.Papadiei	strada in Cartierul Bora
Str.Prelungirea Magurii	strada in Cartierul Bora
Str.Salcii	strada in Cartierul Bora
Str.Salcami	strada in Cartierul Bora
Str.Stanjenei	strada in Cartierul Bora
Str.Vasile Roaita	strada in Cartierul Bora

Municipiul SLOBOZIA – Zona III (continuare)	
Str.Aurel Vlaicu	strada in cartierul Slobozia Noua
Str.Dobrogeanu Gherea	strada in cartierul Slobozia Noua
Str.Iezer	strada in cartierul Slobozia Noua
Str.Liliacului	strada in cartierul Slobozia Noua
Str.Marginii	strada in cartierul Slobozia Noua
Str.Marului	strada in cartierul Slobozia Noua
Str.Prunului	strada in cartierul Slobozia Noua
Str.Traian Vuia	strada in cartierul Slobozia Noua
Str.Unirii	strada in cartierul Slobozia Noua

Municipiul SLOBOZIA – Zona IV	Precizari
Bd.1 Decembrie 1918	
Bd.24 Ianuarie 1859	
Str.13 Septembrie	
Str.Acad.Ion Lazarescu	
Str.Baraganului	
str.Calugarenii	
Str.Colonel Ion Popescu	
Str.Dropiei	
Str.Gheorghe Folescu	
Str.Ion Albesteanu	
Str.Libertatii	
Str.Nejlov	
Str.Panait Istrati	
Str.Polygonului	
Str.Radu Mihnea (Domnitor)	
Str.Venus	
Str.Walter Maracineanu	
Incinta "Oierie"	
Sos.Ciulnitei (ferma caprine)	
Incinta A.I.Cuza si incinta SMA	
Str.Alunului	strada in Cartierul Bora
Str Burebista	strada in Cartierul Bora
Str.Socului	strada in Cartierul Bora
Str.Cimitirului	strada in cartierul Slobozia Noua
Str.Ion Creanga	strada in cartierul Slobozia Noua
Str.Vlad Tepes	strada in cartierul Slobozia Noua
Str.Atalanta	strada in cartierul Slobozia Noua

Oras AMARA – incadrarea in zone a terenului intravilan

Oras AMARA – Zona I	
Aleile din statiune	Str.Lacului
Str.Al.I.Cuza	Str.Libertatii-sud
Str.Aleea Taberei	str.Mihai Viteazu
Str.Ană Ipătescu	Str.Mircesti
Str.Bailor	Str.Nicolae Balcescu
Str.Constantin Brancusi	Str.Oituz Sud
Str.Dimitrie Cantemir	Str.Tudor Vladimirescu
Casele situate pe colturi la intersectia strazilor dupa cum urmeaza:	
-Str.Bailor-est cu Str.Stefan cel Mare si Str.Dragalina;	
-Str.Bailor-vest cu Str.Motalvei, Str.Marasesti, Str.1Mai, Str.Viilor	
-Str.Al.I.Cuza cu Str.Motalvei, Str.Marasesti, Str.1Mai, Str.Viilor, Str.Stefan cel Mare, Str.Dragalina	

Oras AMARA – Zona II	
Str.1 Mai	Str.Marasesti-nord
Str.Aurel Pana	Str.Mihail Kogalniceanu
Str.Baraganului-sud	Str.Pacii-sud
Str.Ciprian Porumbescu-sud	Str.Primaverii-sud
Str.Dragalina	Str.Stadionului-sud
Str.Eroilor-sud	Str.Stefan cel Mare
Str.George Cosbuc-sud	Str.Vasile Remetea
Str.George Enescu-sud	Str.Viilor
Str.Independentei-sud	Zona fost CAP-vest si est
Str.Ionel Perlea-sud	

Oras AMARA – Zona III	
Str.Baraganului-nord	Str.Libertatii-nord
Str.Ciprian Porumbescu-nord	Str.Marasesti sud
Str.Eroilor-nord	Str.Motalvei
Str.George Cosbuc-nord	Str.Oituz Nord
Str.George Enescu-nord	Str.Pacii-nord
Str.Independentei-nord	Str.Primaverii-nord
Str.Ionel Perlea-nord	Str.Stadionului-nord

Oras AMARA – Zona IV	
Str.Decebal	Str.Titu Maiorescu
Str.I.L.Caragiale	Str.Traian
Str.Ion Creanga	Str.Unirii
Str.Mihai Eminescu	Str.Victoriei
Str.Mircea cel Bun	Prelungirea strazii Bailor
Str.Revolutiei	

Oras CAZANESTI – incadrarea in zone a terenului intravilan

Oras CAZANESTI – Zona I	Precizari
Aleea Parcului	
Sos.Bucuresti	de la nr.54 la nr.102
Sos.Bucuresti	de la nr.55 la nr.103

Oras CAZANESTI – Zona II	Precizari
Sos.Bucuresti	de la nr.1 la nr.53
Sos.Bucuresti	de la nr.2 la nr.52
Sos.Bucuresti	de la nr.105 la nr.185
Sos.Bucuresti	de la nr.104 la nr.144
Sos.Garii	
Str.Sperantei	

Oras CAZANESTI – Zona III		
Str.Agricultorilor	Str.Gavrilescu	Str.Lalelelor
Str.Apusului	Str.Ialomitei	Str.Muzicantilor
Str.Bentului	Str.Ilieșcu	Str.Narciselor
Str.Caldararilor	Intr.Ghilea Anatol	Str.Nordului
Str.Ciresului	Intr.Orbete Ion	Str.Noua
Str.Cimpeni	Intr.Pitigoiului	Str.Pompierilor
Str.Dascal Vasile Popescu	Intr.Popu Lucius	Prelungirea Teiului
Str.Digului	Intr.Postasului	Str.Prunului
Str.Dispensarului	Intr.Tudorache Dima	Str.Stadionului
Str.Eternitatii	Intr.Viilor	Str.Scolii Vechi
Str.Florilor	Str.Izlaz	Str.Teiului
Str.Garlei	Str.Inv.Nachita Nastase	

Oras CAZANESTI – Zona IV		
Str.Depozitului	Trupurile izolate de intravilan prevazute in PUG	T 648/2
Terenurile intrate in intravilan prin PUG-ul reactualizat, respectiv:		
In zona de Nord a localitatii (<i>Extinderi intre Str.Nordului si Calea Ferata</i>) :		
T 308/1; T 308/2; T 308/3; T 308/4; T 351/2; T 351/3; T 351/4; T 351/5; T 351/6; T 351/7; T 351/8; T 358/3; T 363; T 364; T 365; T 370; T 372; T 378; T 379; T 380; T 382; T 384; T 385; T 386; T 387; T 388; T 389; T 390; T 392/1; T 394; T 396; T 397; T 398; T 402; T 404; T 407.		
In zona de Nord-Vest: zona targului, la Nord de DN437 (2A), intre limita hotarului cu localitatea Munteni Buzau si limita actuala a intravilanului localitatii		
In zona de Est a localitatii (<i>Extinderi intre Str.Ilieșcu si fostul SUIN PROD</i>) :		
T 256; T 292/1; T 292/2.		
In zona de Sud-Est a localitatii: la Sud de zona blocurilor, pana in De678/3 si pana la raul Ialomita, inclusiv amplasamentul viitoarei statii de epurare a localitatii;		
In zona de Vest a localitatii :		
T 420/1; T420/3; T424/1; T 422; T 422/2; T 418.		
In zona de Sud a localitatii :		
T 602/1; T 602/3; T 603; T 678/1.		
In zona de Sud-Vest: in zona cimitirului uman, la Sud de limita intravilanului existent, pana la De602/2 (accesul in cimitir)		

Anexa 3.2.1

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municipiul SLOBOZIA, Zona I

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii	
		Foarte buna	Buna	Satisf.		
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT						
inainte de 1977	Anexa 319 107	305	102	277 92	264 88	249 83
1978-1983	Anexa 342 118	327	113	297 103	283 97	268 92
1984-1989	Anexa 353 118	338	113	308 103	292 97	277 92
dupa 1990	Anexa 366 118	349	113	318 103	302 97	286 92
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN						
inainte de 1977	Anexa 287 96	274	91	250 83	238 79	224 75
1978-1983	Anexa 308 106	294	102	268 92	255 87	242 83
1984-1989	Anexa 318 106	305	102	277 92	263 87	250 83
dupa 1990	Anexa 330 106	315	102	286 92	272 87	258 83
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL						
inainte de 1977	Anexa 189 94	181	90	164 82	156 78	147 74
1978-1983	Anexa 201 107	192	102	175 92	166 88	157 83
1984-1989	Anexa 201 118	192	113	175 103	166 97	157 92
dupa 1990	Anexa 212 118	203	113	185 103	176 97	166 92
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut						
inainte de 1977	Anexa 130 60	124	57	113 52	108 49	102 46
1978-1983	Anexa 141 71	135	68	123 62	117 59	111 56
1984-1989	Anexa 141 71	135	68	123 62	117 59	111 56
dupa 1990	Anexa 154 83	146	79	133 72	127 69	120 65

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona :

Teren liber = 79 euro/mp ;
Teren ocupat = 61 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 3.2.2

IMOBILE
*(Cladiri, Anexe, Terenuri
intravilane)*

Municipiul SLOBOZIA, Zona II

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii	
	Foarte buna	Buna	Satisf.				
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT							
inainte de 1977	Anexa	294	83	281	79	256	72
1978-1983	Anexa	294	83	281	79	256	72
1984-1989	Anexa	305	94	292	90	266	82
dupa 1990	Anexa	317	106	303	101	276	92
						263	88
							229
							65
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN							
inainte de 1977	Anexa	265	75	253	71	230	65
1978-1983	Anexa	265	75	253	71	230	65
1984-1989	Anexa	275	85	263	81	239	74
dupa 1990	Anexa	286	96	273	91	248	83
						236	79
							206
							59
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL							
inainte de 1977	Anexa	140	71	134	68	122	62
1978-1983	Anexa	154	83	145	79	132	72
1984-1989	Anexa	165	83	158	79	142	72
dupa 1990	Anexa	165	94	158	90	142	82
						135	78
							110
							56
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut							
inainte de 1977	Anexa	94	46	90	44	82	40
1978-1983	Anexa	106	46	101	44	92	40
1984-1989	Anexa	117	46	112	44	102	40
dupa 1990	Anexa	117	60	112	57	102	52
						97	48
							74
							36

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona :

Teren liber = 53 euro/mp ;

Teren ocupat = 41 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 3.2.3

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municipiul SLOBOZIA, Zona III

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		Foarte buna	Buna	Satisf.							
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT											
inainte de 1977	Anexa	271	60	259	57	234	52	223	48	211	45
1978-1983	Anexa	271	60	259	57	234	52	223	48	211	45
1984-1989	Anexa	282	60	270	57	244	52	232	48	220	45
dupa 1990	Anexa	282	71	270	68	244	62	232	59	220	56
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	243	54	232	51	211	46	201	43	190	41
1978-1983	Anexa	243	54	232	51	211	46	201	43	190	41
1984-1989	Anexa	254	54	242	51	220	46	209	43	198	41
dupa 1990	Anexa	254	64	242	61	220	56	209	53	198	51
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	129	60	123	57	112	52	107	48	101	45
1978-1983	Anexa	140	60	134	57	122	52	116	48	110	45
1984-1989	Anexa	140	60	134	57	122	52	116	48	110	45
dupa 1990	Anexa	154	71	145	68	132	62	126	59	119	56
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	83	60	79	57	72	52	69	48	65	45
1978-1983	Anexa	83	60	79	57	72	52	69	48	65	45
1984-1989	Anexa	94	60	90	57	82	52	78	48	74	45
dupa 1990	Anexa	106	71	101	68	92	62	88	59	83	56

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona :

Teren liber = 40 euro/mp ;

Teren ocupat = 30 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 3.2.4

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municipiul SLOBOZIA, Zona IV

-Valori unitare minime -

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna								Finisaje normale si stare de intretinere		Cladiri fara instalatii	-Valori in Euro/mp-		
	Foarte buna				Buna		Satisf.							
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT														
inainte de 1977	Anexa	222	59		212	56	193	51	184	48		174	45	
1978-1983	Anexa	233	59		223	56	203	51	193	48		183	45	
1984-1989	Anexa	233	59		223	56	203	51	193	48		183	45	
dupa 1990	Anexa	245	59		234	56	213	51	203	48		192	45	
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN														
inainte de 1977	Anexa	200	53		191	50	174	46	166	43		157	41	
1978-1983	Anexa	210	53		201	50	183	46	174	43		165	41	
1984-1989	Anexa	210	53		201	50	183	46	174	43		165	41	
dupa 1990	Anexa	221	53		211	50	192	46	183	43		173	41	
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL														
inainte de 1977	Anexa	106	46		101	44	91	40	87	38		82	36	
1978-1983	Anexa	117	46		112	44	102	40	96	38		91	36	
1984-1989	Anexa	117	46		112	44	102	40	96	38		91	36	
dupa 1990	Anexa	117	59		112	56	102	51	96	48		91	45	
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut														
inainte de 1977	Anexa	70	35		67	33	61	30	58	29		55	27	
1978-1983	Anexa	82	35		78	33	71	30	68	29		64	27	
1984-1989	Anexa	82	35		78	33	71	30	68	29		64	27	
dupa 1990	Anexa	82	46		78	44	71	40	68	38		64	36	

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona :

Teren liber = 27 euro/mp ;
Teren ocupat = 21 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 3.2.5

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Orasul AMARA, Zona I

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii		
			Foarte buna	Buna	Satisf.				
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT									
inainte de 1977	Anexa	319	154	305	146	277	133	264	127
1978-1983	Anexa	330	141	316	135	287	123	273	117
1984-1989	Anexa	342	141	327	135	297	123	283	117
dupa 1990	Anexa	353	130	338	124	308	113	292	108
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN									
inainte de 1977	Anexa	287	139	274	132	250	120	238	115
1978-1983	Anexa	297	127	284	122	259	111	246	106
1984-1989	Anexa	308	127	294	122	268	111	255	106
dupa 1990	Anexa	318	117	305	112	277	102	263	96
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL									
inainte de 1977	Anexa	201	94	192	90	175	82	166	78
1978-1983	Anexa	224	107	214	102	195	92	186	88
1984-1989	Anexa	224	118	214	113	195	103	186	97
dupa 1990	Anexa	235	118	225	113	205	103	195	97
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut									
inainte de 1977	Anexa	130	60	124	57	113	52	108	49
1978-1983	Anexa	141	71	135	68	123	62	117	59
1984-1989	Anexa	141	71	135	68	123	62	117	59
dupa 1990	Anexa	154	83	146	79	133	72	127	69

Observatie: Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 27 euro/mp ;
Teren ocupat = 21 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3.. Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 3.2.6

IMOBILE
*(Cladiri, Anexe, Terenuri
intravilane)*

Orasul AMARA, Zona II

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii					
		Foarte buna	Buna	Satisf.							
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT											
inainte de 1977	Anexa	282	106	270	101	244	92	232	88	220	83
1978-1983	Anexa	294	117	281	112	256	102	242	97	229	92
1984-1989	Anexa	294	117	281	112	256	102	242	97	229	92
dupa 1990	Anexa	317	117	303	112	276	102	263	97	247	92
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	254	96	242	91	220	83	209	79	198	75
1978-1983	Anexa	265	105	253	101	230	92	218	87	206	83
1984-1989	Anexa	265	105	253	101	230	92	218	87	206	83
dupa 1990	Anexa	286	105	273	101	248	92	236	87	223	83
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	154	71	145	68	132	62	126	59	119	56
1978-1983	Anexa	177	83	169	79	154	72	145	69	137	65
1984-1989	Anexa	188	83	180	79	164	72	156	69	146	65
dupa 1990	Anexa	200	94	191	90	174	82	166	78	157	74
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	94	46	90	44	82	40	78	38	74	36
1978-1983	Anexa	106	46	101	44	92	40	88	38	83	36
1984-1989	Anexa	117	46	112	44	102	40	97	38	92	36
dupa 1990	Anexa	117	60	112	57	102	52	97	48	92	45

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 24 euro/mp ;
Teren ocupat = 18 euro/mp.

*Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile editilare complete.
In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.*

Anexa 3.2.7

IMOBILE
*(Cladiri, Anexe, Terenuri
intravilane)*

Orasul AMARA, Zona III si Zona IV

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere						Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.				
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT								
inainte de 1977	Anexa	246	83	235	79	214	72	204 69 193 65
1978-1983	Anexa	246	83	235	79	214	72	204 69 193 65
1984-1989	Anexa	259	94	246	90	224	82	213 78 202 74
dupa 1990	Anexa	271	106	259	101	234	92	223 88 211 83
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN								
inainte de 1977	Anexa	222	75	212	71	193	65	184 62 174 59
1978-1983	Anexa	222	75	212	71	193	65	184 62 174 59
1984-1989	Anexa	232	85	222	81	202	74	192 70 182 67
dupa 1990	Anexa	243	96	232	91	211	83	201 79 190 75
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL								
inainte de 1977	Anexa	129	60	123	57	112	52	107 48 101 45
1978-1983	Anexa	140	60	134	57	122	52	116 48 110 45
1984-1989	Anexa	140	60	134	57	122	52	116 48 110 45
dupa 1990	Anexa	154	71	145	68	132	62	126 59 119 56
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut								
inainte de 1977	Anexa	83	35	79	33	72	30	69 29 65 27
1978-1983	Anexa	83	35	79	33	72	30	69 29 65 27
1984-1989	Anexa	94	46	90	44	82	40	78 38 74 36
dupa 1990	Anexa	106	46	101	44	92	40	88 38 83 36

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 20 euro/mp;
 Teren ocupat = 15 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 3.2.8

IMOBILE
*(Cladiri, Anexe, Terenuri
intravilane)*

Orasul CAZANESTI, Zona I si Zona II

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii		
			Foarte buna	Buna	Satisf.				
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT									
inainte de 1977	Anexa	130	60	124	57	113	52	108	49
1978-1983	Anexa	130	71	124	68	113	62	108	59
1984-1989	Anexa	141	83	135	79	123	72	117	69
dupa 1990	Anexa	154	83	146	79	133	72	127	69
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN									
inainte de 1977	Anexa	117	54	112	51	102	47	96	44
1978-1983	Anexa	117	64	112	61	102	56	96	53
1984-1989	Anexa	127	75	122	71	111	65	106	62
dupa 1990	Anexa	139	75	132	71	120	65	115	62
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL									
inainte de 1977	Anexa	83	36	79	33	72	30	69	29
1978-1983	Anexa	94	36	90	33	82	30	78	29
1984-1989	Anexa	118	47	113	45	103	41	97	39
dupa 1990	Anexa	130	47	124	45	113	41	108	39
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut									
inainte de 1977	Anexa	47	23	45	22	41	20	39	19
1978-1983	Anexa	60	23	57	22	52	20	49	19
1984-1989	Anexa	60	36	57	33	52	30	49	29
dupa 1990	Anexa	60	36	57	33	52	30	49	29

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 10 euro/mp;
Teren ocupat = 8 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 3.2.9

IMOBILE
*(Cladiri, Anexe, Terenuri
intravilane)*

Orasul CAZANESTI, Zona III si Zona IV

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii				
	Foarte buna	Buna	Satisf.								
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT											
inainte de 1977	Anexa	83	60	79	57	72	52	69	48	65	45
1978-1983	Anexa	94	60	90	57	82	52	78	48	74	45
1984-1989	Anexa	106	60	101	57	92	52	88	48	83	45
dupa 1990	Anexa	117	60	112	57	102	52	97	48	92	45
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	75	54	71	51	65	46	62	43	59	41
1978-1983	Anexa	85	54	81	51	74	46	70	43	67	41
1984-1989	Anexa	96	54	91	51	83	46	79	43	75	41
dupa 1990	Anexa	105	54	101	51	92	46	87	43	83	41
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	60	23	57	22	52	20	48	19	45	18
1978-1983	Anexa	60	23	57	22	52	20	48	19	45	18
1984-1989	Anexa	71	23	68	22	62	20	59	19	56	18
dupa 1990	Anexa	83	35	79	33	72	30	69	29	65	27
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	35	12	33	11	30	10	29	10	27	9
1978-1983	Anexa	35	12	33	11	30	10	29	10	27	9
1984-1989	Anexa	46	23	44	22	40	20	38	19	36	18
dupa 1990	Anexa	46	23	44	22	40	20	38	19	36	18

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 7 euro/mp;
Teren ocupat = 5 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Incadrarea localitatilor rurale aparținând circumscriptiei Judecătoriei Slobozia în categorii

Categoria I-a	
Localitatea Andrășești	Localitatea Grivița
Localitatea Bucu	Localitatea Orboești – com. Andrășești
Localitatea Gheorghe Doja	Localitatea Perieți

Categoria a II-a	
Localitatea Albești	Localitatea Marsilieni – com. Albești
Localitatea Bataluri – com. Albești	Localitatea Mărculești
Localitatea Buești	Localitatea Miloșești
Localitatea Ciochina	Localitatea Misleanu – com. Perieți
Localitatea Ciulnița	Localitatea Munteni-Buzău
Localitatea Cocora	Localitatea Ograda
Localitatea Cosâmbrești	Localitatea Păltinișu – com. Perieți
Localitatea Fundata – com. Perieți	Localitatea Poiana – com. Ciulnița
Localitatea Gheorghe Lazăr	Localitatea Reviga
Localitatea Gimbașani – com. Cosâmbrești	Localitatea Scânteia
Localitatea Iazu – com. Scânteia	Localitatea Smirna – com. Grivița
Localitatea Ion Ghica – com. Ciulnița	Localitatea Stejaru – com. Perieți
Localitatea Ivănești – com. Ciulnița	Localitatea Traian

Categoria a III-a	
Localitatea Bordușelu – com. Ciochina	Localitatea Orezu – com. Ciochina
Localitatea Colelia	Localitatea Piersica – com. Ciochina
Localitatea Crunți – com. Reviga	Localitatea Rovine – com. Reviga
Localitatea Mircea cel Bătrân – com. Reviga	Localitatea Tovărășia – com. Miloșești
Localitatea Nicolești – com. Miloșești	

Anexa 3.2.10

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria I-a

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		Foarte buna	Buna	Satisf.							
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT											
inainte de 1977	Anexa	72	27	69	26	63	24	60	23	57	21
1978-1983	Anexa	77	27	74	26	67	24	64	23	61	21
1984-1989	Anexa	81	27	78	26	71	24	67	23	64	21
dupa 1990	Anexa	88	31	84	30	77	27	73	26	69	24
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	65	24	62	23	57	22	54	21	51	19
1978-1983	Anexa	69	24	67	23	60	22	58	21	55	19
1984-1989	Anexa	73	24	70	23	64	22	60	21	58	19
dupa 1990	Anexa	79	28	76	27	69	24	66	23	62	22
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	53	20	49	19	44	17	42	16	40	15
1978-1983	Anexa	57	20	54	19	48	17	45	16	43	15
1984-1989	Anexa	72	23	69	22	63	20	60	19	57	18
dupa 1990	Anexa	81	23	78	22	71	20	67	19	64	18
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	47	10	45	9	41	9	39	8	37	8
1978-1983	Anexa	53	10	49	9	44	9	42	8	40	8
1984-1989	Anexa	53	12	49	11	44	10	42	10	40	9
dupa 1990	Anexa	57	12	54	11	48	10	45	10	43	9

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 9 euro/mp ;
Teren ocupat = 7 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 3.2.11

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria a II-a

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii		
		Foarte buna	Buna	Satisf.			
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT							
inainte de 1977	Anexa	68	20	66 19	60 17	57 16	54 15
1978-1983	Anexa	72	20	69 19	63 17	60 16	57 15
1984-1989	Anexa	77	23	74 22	67 20	64 19	61 18
dupa 1990	Anexa	81	27	78 26	71 24	67 23	64 21
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN							
inainte de 1977	Anexa	61	18	60 17	54 15	51 14	48 14
1978-1983	Anexa	65	18	62 17	57 15	54 14	51 14
1984-1989	Anexa	69	21	67 20	60 18	58 17	55 16
dupa 1990	Anexa	73	24	70 23	64 22	60 21	58 19
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL							
inainte de 1977	Anexa	47	16	45 15	41 14	39 13	37 12
1978-1983	Anexa	57	16	54 15	48 14	45 13	43 12
1984-1989	Anexa	65	16	62 15	56 14	54 13	49 12
dupa 1990	Anexa	72	20	69 19	63 17	60 16	57 15
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut							
inainte de 1977	Anexa	31	6	30 6	27 5	26 5	24 5
1978-1983	Anexa	35	6	34 6	31 5	29 5	28 5
1984-1989	Anexa	39	8	37 7	34 7	32 6	31 6
dupa 1990	Anexa	43	8	41 7	37 7	36 6	34 6

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 5,7 euro/mp ;
Teren ocupat = 4,5 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edititare complete.
In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 3.2.12

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria a III-a

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.		
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT						
inainte de 1977	61 16	58 15	53 14	48 13		46 12
1978-1983	65 20	62 19	56 17	54 16		49 15
1984-1989	68 20	66 19	60 17	57 16		54 15
dupa 1990	72 23	69 22	63 20	60 19		57 18
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN						
inainte de 1977	55 14	52 14	47 13	43 12		41 11
1978-1983	59 18	56 17	51 15	48 14		44 14
1984-1989	61 18	60 17	54 15	51 14		48 14
dupa 1990	65 21	62 20	57 18	54 17		51 16
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL						
inainte de 1977	47 12	45 11	41 10	39 10		37 9
1978-1983	53 12	49 11	44 10	42 10		40 9
1984-1989	57 12	54 11	48 10	45 10		43 9
dupa 1990	65 16	62 15	56 14	54 13		49 12
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut						
inainte de 1977	23 4	22 4	20 3	19 3		18 3
1978-1983	27 4	26 4	24 3	23 3		21 3
1984-1989	31 5	30 5	27 4	26 4		24 4
dupa 1990	35 5	34 5	31 4	29 4		28 4

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 3,5 euro/mp;
Teren ocupat = 2,5 euro/mp.

*Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.
In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.*

3.3. SPATII COMERCIALE, BIROURI, PROPRIETATI INDUSTRIALE, AGROZOOTEHNICE, SPATII DE DEPOZITARE.

Pentru spatiile cu diverse functiuni (*altele decat cele de locuinta*), valorile minime 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 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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei proghozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

Anexa 3.3.1

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

-Valori unitare minime -

-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 inlocitorii				
	Complex Com./ Cladiri de Birouri	Hotel / Restaurant / Pensiuni	Spatii Depozitatelor/ Spatii Industriale	Magazine	Complex Com./ Cladiri de Birouri	Restaurant / Pensiuni	Spatii Depozitatelor/ Spatii Industriale	Magazine / Chioscuri	
Municipiul SLOBOZIA									
Zona I	inainte de 1977	342	366	166	274	297	319	157	238
	1978-1983	353	378	166	282	308	329	157	246
	1984-1989	366	392	176	293	318	340	166	254
	dupa 1990	295	316	117	236	257	275	111	205
Zona II	inainte de 1977	295	316	127	236	257	275	120	205
	1978-1983	307	328	136	246	267	285	129	213
	1984-1989	319	341	136	255	277	296	129	221
	dupa 1990	272	291	108	217	235	252	102	189
Zona III	inainte de 1977	272	291	117	217	235	252	111	189
	1978-1983	283	303	117	226	246	263	111	197
	1984-1989	283	303	127	226	246	263	120	197
	dupa 1990	224	240	88	180	195	208	83	156
Zona IV	inainte de 1977	235	252	97	189	205	219	92	164
	1978-1983	235	252	97	189	205	219	92	164
	1984-1989	248	265	97	198	215	230	92	173
	dupa 1990	342	366	166	274	297	319	157	238
Orasul AMARA									
Zona I	inainte de 1977	319	341	166	255	277	296	157	221
	1978-1983	330	353	186	264	287	308	176	229
	1984-1989	342	366	186	274	297	319	176	238
	dupa 1990	353	378	195	282	308	329	185	246
Zona II	inainte de 1977	283	303	127	226	246	263	120	197
	1978-1983	295	316	146	236	257	275	138	205
	1984-1989	295	316	156	236	257	275	147	205
	dupa 1990	319	341	166	255	277	296	157	221
Zona III si Zona IV	inainte de 1977	248	265	108	198	215	230	102	173
	1978-1983	248	265	117	198	215	230	111	173
	1984-1989	260	278	117	208	225	242	111	181
	dupa 1990	272	291	127	217	235	252	120	189
Orasul CAZANESTI									
Toate zonele	inainte de 1977	130	139	69	104	113	121	65	90
	1978-1983	130	139	78	104	113	121	74	90
	1984-1989	141	151	97	113	123	131	92	98
	dupa 1990	154	165	108	124	133	142	102	107

Anexa 3.3.2

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

-Valori unitare minime -

-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 agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	72	69	63	60	62	60	54	52
	1978-1983	77	74	67	64	67	64	58	55
	1984-1989	81	78	71	67	70	67	61	58
	dupa 1990	88	84	77	73	76	73	67	63
Categoria a II-a	inainte de 1977	68	66	60	57	59	57	52	48
	1978-1983	72	69	63	60	62	60	54	52
	1984-1989	77	74	67	64	67	64	58	55
	dupa 1990	81	78	71	67	70	67	61	58
Categoria a III-a	inainte de 1977	61	58	53	49	53	49	45	42
	1978-1983	65	62	56	54	56	54	47	46
	1984-1989	68	66	60	57	59	57	52	48
	dupa 1990	72	69	63	60	62	60	54	52

-Valori in Euro/mp-

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

32

3.4 TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILANUL LOCALITATILOR URBANE.

Terenurile aflate in extravilanul localitatilor urbane au fost departajate in functie de zona/acces, posibilitatea de a fi trecute in intravilan.

Valorile minime inscrise in tabel sunt corespunzatoare categoriei de teren arabil. In cazul altor categorii de terenuri se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.4.

Anexa 3.4.1

TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN

-Euro / ha-		
CATEGORIE TEREN	LOCALITATEA SI ZONA	VALOARE MINIMA
Municipiul SLOBOZIA		
I	cu acces direct la DE60, posibil de trecut in intravilan	17.300
II	cu acces direct la DJ Slobozia-Calarasi, posibil de trecut in intravilan	5.800
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.600
Orasul AMARA		
I	cu acces direct la DJ Slobozia-Amara, posibil de trecut in intravilan	4.100
II	situat in planul II al retelei rutiere de mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.400
Orasul CAZANESTI		
I	cu acces direct la DE60, posibil de trecut in intravilan	4.100
II	situat in planul II al retelei rutiere de mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.400

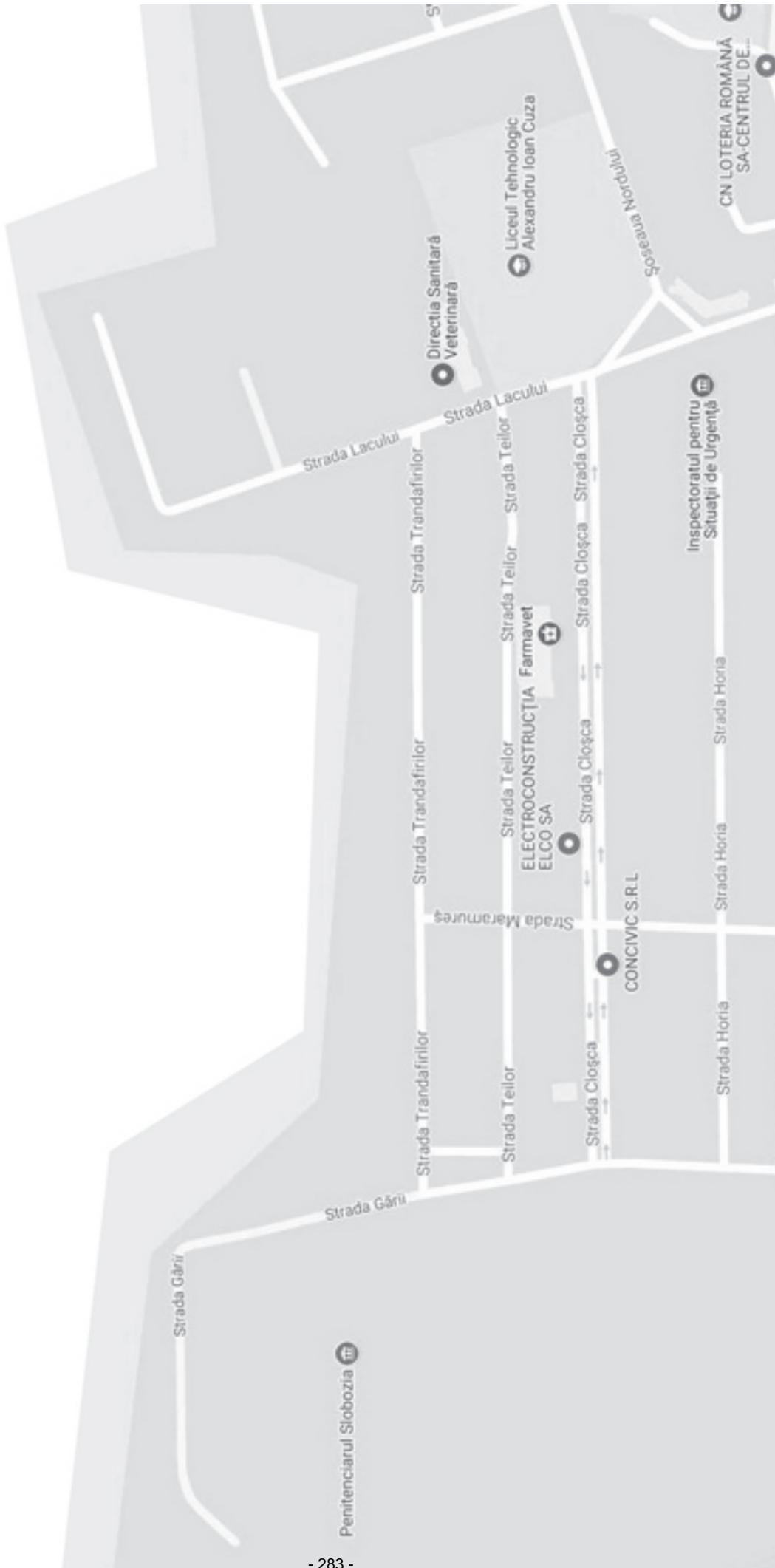
PLANSE CU HARTA
MUNICIPIULUI SLOBOZIA









































**CAPITOLUL 4
CIRCUMSCRIPTIA
JUDECATORIEI URZICENI**

4.1. APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Pentru apartamentele situate in blocuri de locuit, valorile minime au fost exprimate in Euro pentru un apartament conventional, in functie de numarul de camere, gradul de confort – determinat de suprafata utila a acestuia conform anexa nr.1 din Decret-Lege nr.61/1990 (*vezi Capitolul 2. Corectii, NOTA nr.1*), anul construirii, starea tehnica, etajul si zona in care este situat.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

In cadrul Circumscriptiei JUDECATORIEI URZICENI blocurile de apartamente se regasesc in Municipiul Urziceni (3 zone) si in Orasul Fierbinti Targ.

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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei proiectat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

Anexa nr. 4.1.1**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Municipiul URZICENI, Zona I***Calea Bucuresti, B-dul Republicii.***-Valori in EUR-**

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	7.110	17.000	19.780	28.120
Apartament construit perioada 1978-1983	8.040	19.060	22.150	31.430
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.970	21.330	24.720	35.130
Apartament construit dupa 1990	10.510	25.030	28.950	41.110
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	8.140	19.270	22.260	31.630
Apartament construit perioada 1978-1983	8.970	21.430	24.830	35.230
Apartament construit in perioada 1984-1989	10.100	24.000	27.820	39.450
Apartament construit dupa 1990	11.740	28.120	32.660	46.160
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	7.520	18.030	20.910	29.770
Apartament construit perioada 1978-1983	8.550	20.090	23.390	33.170
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.480	22.460	26.160	37.190
Apartament construit dupa 1990	11.130	26.480	30.700	43.470
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	7.010	16.790	19.570	27.820
Apartament construit perioada 1978-1983	7.940	18.850	21.840	31.010
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.860	21.010	24.520	34.720
Apartament construit dupa 1990	10.400	24.830	28.640	40.700

Anexa nr. 4.1.2**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Municipiul URZICENI, Zona II*****Str.Eroilor, Str.9 Mai, Zona Casei de Cultura, Str.13 Decembrie, Str.Maramures*****-Valori in EUR-**

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	4.920	13.630	22.450	26.860
Apartament construit perioada 1978-1983	5.530	15.170	25.120	30.030
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.250	16.920	28.090	33.530
Apartament construit dupa 1990	7.280	20.000	33.010	39.260
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	5.530	15.280	25.320	30.250
Apartament construit perioada 1978-1983	6.250	17.020	28.300	33.730
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.870	19.170	31.680	37.730
Apartament construit dupa 1990	8.300	22.350	37.010	44.080
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	5.230	14.350	23.680	28.400
Apartament construit perioada 1978-1983	5.850	16.000	26.550	31.680
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.560	17.950	29.730	35.370
Apartament construit dupa 1990	7.690	21.120	34.860	41.520
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	4.920	13.430	22.150	26.550
Apartament construit perioada 1978-1983	5.430	15.070	24.910	29.730
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.150	16.810	27.780	33.110
Apartament construit dupa 1990	7.180	19.780	32.600	38.850

Anexa nr. 4.1.3**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Municipiul URZICENI, Zona III***Str.Tineretului, Str.Panduri, Str.Viitorului***-Valori in EUR-**

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	3.360	11.220	20.100	22.240
Apartament construit perioada 1978-1983	3.780	12.650	22.440	24.790
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.180	14.080	25.200	27.850
Apartament construit dupa 1990	4.900	16.520	29.480	32.640
Apartament situat la EТАJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	3.880	12.760	22.540	25.000
Apartament construit perioada 1978-1983	4.280	14.180	25.300	28.060
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.700	15.710	28.260	31.320
Apartament construit dupa 1990	5.500	18.660	33.160	36.620
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	3.580	11.840	21.320	23.460
Apartament construit perioada 1978-1983	3.980	13.360	23.770	26.320
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.480	14.900	26.520	29.480
Apartament construit dupa 1990	5.200	17.440	31.220	34.480
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	3.360	11.120	19.900	21.940
Apartament construit perioada 1978-1983	3.780	12.540	22.240	24.580
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.180	13.980	24.890	27.540
Apartament construit dupa 1990	4.900	16.320	29.080	32.240

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOC DE LOCUINTE**Oras FIERBINTI TARG, Str.Blocului**

Pentru un apartament situat in blocul precizat, valoarea minima este echivalenta cu 60% din valoarea minima a unui apartament echivalent (*ca numar de camere*) din grila de mai sus, construit dupa 1990, situat la etaj intermediar.

Se aplica (*daca este necesar*) si coeficienti de corectie conform Capitolul 2, pct.2.1., Tabel 2.1.1.

4.2 . IMOBILE (CLADIRI, ANEXE, TERENURI INTRAVILANE)

Pentru imobilele reprezentate de cladiri – locuinte individuale, anexe ale acestora, terenuri intravilane – valorile minime au fost exprimate in euro/mp Ad (*arie desfasurata*).

Atat pentru imobilele din mediul urban cat si pentru cele din mediul rural, diferentierea s-a facut in functie de amplasament (*zona*), vechime, grad de finisare si stare de intretinere.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

In mediul urban, valorile minime ale imobilelor au fost departajate corespunzator interesului imobiliar si in functie de zonarea fiscală existenta (*Municipiul Urziceni - 4 zone, Orasul Fierbinti-Targ – o zona*).

In mediul rural imobilele au fost impartite ca apartinand uneia din cele 3 categorii de localitati rurale.

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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

Municipiul URZICENI – incadrarea in zone a terenului intravilan

Municipiul URZICENI – Zona I	Precizari
Bd.Republicii	
Calea Bucuresti	
str.9 Mai	
str.Alexandru Ioan Cuza	
str.Aleea Florilor	
str.Aleea Grădinilei	
str.Aurora	
str.Aviator Jipa Ionescu	
str.Perilor	de la str.Maramures la Sala de sport
str.Maramures	
str.Transilvaniei	
str.Revolutiei	
str.Panduri	
str.Gheorghe Lazar	
str.Mihai Eminescu	
str.Ion Creanga	
str.Tineretului	
str.Viitorului	
str.Stadionului	
str.Muncii	
str.Eroilor	
Intrarea Cresei	
str.Teilor	de la str.Stadionului la Caminul de orfani
str.Constructorilor	de la Calea Bucuresti la sediul SNIF
str.Zefirului	
str.13 Decembrie	
Locuintele CFR din zona Garii	
str.Regele Ferdinand	
str.Mihai Viteazul	
str.1918	
str.Capitan Urzica	
str.Postei	de la str.1918 la str.Arcului
str.Ialomitei	
str.Trandafirului	
str.Traian	
str.Rozelor	
str.Plopului	
str.Calomfirului	
str.Tudor Vladimirescu	
str.Gheorghe Doja	
str.Crinului	

Municipiul URZICENI – Zona I (continuare)	
str.Craitelor	
str.Liliacului	
str.Primaverii	
str.Dobrogeanu Gherea	
str.Bujorului	de la str.Mircea Malaeru la str.Arcului
str.Vanatori	
str.Libertatii	de la str.Regele Ferdinand la str.Arcului
str.Crizantemelor	
sos.Buzaului	
str.Unirii	

Municipiul URZICENI – Zona II	Precizari
str.Garii	
str.Puscasi	de la str.Regiei la str.Carierei
str.Golesti	
DN 1D Urziceni-Ploiesti	de la statia Lukoil pana la hotarul cu Com.Barbulesti
str.Carierei	
str.Arcului	
str.Industriei	pana la SC EXPUR inclusiv
str.Perilor	de la Bd.Republicii la str.Maramures inclusiv case de la sala de sport;
zona DN 2	de la statia PEKO (PETROM) pana la ACR inclusiv
str.Toamnei	
str.Autobuzului	
str.Petrolistilor	de la intersectia cu Sos.Buzaului pana la MONDOTRANS inclusiv, cu exceptia segmentului cuprins intre MONDOTRANS si intrarea la Gr.Sc.Agricol (<i>prelungirea strazii</i>)
str.Regiei	de la Siloz la str.1 Mai
str.Ghiocei	
str.Podului	
DN 2 Bucuresti-Buzau	Km.57,5
DN 2 Urziceni-Buzau	de la statia Petrom pana la hotarul cu Com.Ciocarlia
DN 2A Urziceni-Bucuresti	de la statia Petrom pana la hotarul cu Com.Cosereni

Municipiul URZICENI – Zona III	Precizari
str.Digului	
str.Mircea Malaeru	
str.Vasile Lascar	
str.Puscasi	de la str.Carierei la str.Dorobanti
str.Libertatii	de la str.Arcului la str.Garii

Municipiul URZICENI – Zona III (continuare)	
str.Gradinari	
str.Armoniei	
str.Avram Iancu	
Intrarea Libertatii	
str.Labirint	
str.Agricultori	
Aleea Campului	
Intrarea Ghiocelui	
str.Fundatura Toamnei	
str.Mecanizatorilor	
str.Nucilor	
str.Oborului	
str.Pacii	
str.Patriei	de la Sos.Buzaului la str.1 Mai
str.Plantelor	
str.Viilor	
str.1 Mai	
str.Serelor	
str.Industriei	de la str.1 Mai la Sos.Buzaului

Municipiul URZICENI – Zona IV	Precizari
Prelungirea Puscasi	de la intersectia cu str.Carierei pana la capat
Prelungirea Vanatori	
str.Dorobanti	
str.Pajurei	
str.Biruintei	
str.Rasaritului	
str.Viorelelor	
str.Zambilelor	
str.Garoafelor	
str.Lalelelor	
str.Narciselor	
str.Magnoliei	
str.Panselutelor	
Intrarea Romantei	
str.Regiei	de la str.1 Mai la Sos.Buzaului
str.Grivitei	
str.Patriei	de la str.1 Mai la str.Dogarilor
str.Industriei	de la str.1 Mai la SC EXPUR
Fundatura Libertatii	
str.Lacului	
str.Zorilor	

Municipiul URZICENI – Zona IV (continuare)	
Aleea Iazului	
str.Bujorului	de la str.Arcului la str.Labirint
str.Parfumului	
str.Spicului	
str.Visinilor	
str.Ciresilor	
str.Prunilor	
str.Socului	
str.Merilor	
str.Nordului	
str.Petrolistilor	segmentul cuprins intre SC MONDOTRANS si intrarea la Gupul Scolar Agricol (<i>prelungirea strazii</i>)
Locuintele IAS Irimescu	
str.Abatorului	
str.Dogarilor	
str.Teilor	de la Caminul de orfani la str.Lizierei
str.Lizierei	
str.Constructorilor	de la sediul SNIF la str.Lizierei
Intrarea Depozitelor	
Intrarea Baladei	
str.Baraganului	
str.Independentei	
str.Margaritarului	
str.Postei	De la str.Arcului la str.Labirint
str.Zorelelor	
Str.Cameliei	<i>Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014</i>
Str.Prelungirea Magnoliei	<i>Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014</i>
Str.Hortensiei	<i>Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014</i>
Str.Feritelor	<i>Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014</i>
Str.Valea Plopului	<i>Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014</i>
Str.Intrarea Puscasi	<i>Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014</i>
Str.Brandusei	<i>Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014</i>
Str.Prelungirea Patriei	<i>Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014</i>

Anexa 4.2.1

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municipiul URZICENI, Zona I

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii	
		Foarte buna	Buna	Satisf.		
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT						
inainte de 1977	Anexa	355	131	340	124	309
					113	294
1978-1983	Anexa	368	131	351	124	319
					113	304
1984-1989	Anexa	379	155	363	147	329
					134	313
dupa 1990	Anexa	392	166	374	159	340
					144	323
					137	108
						278
						102
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN						
inainte de 1977	Anexa	319	117	306	112	278
					102	264
1978-1983	Anexa	332	117	316	112	288
					102	273
1984-1989	Anexa	342	140	326	133	297
					120	282
dupa 1990	Anexa	353	150	337	143	306
					130	291
					123	115
						251
						92
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL						
inainte de 1977	Anexa	225	118	215	113	196
					103	187
1978-1983	Anexa	225	131	215	124	196
					113	187
1984-1989	Anexa	225	131	215	124	196
					113	187
dupa 1990	Anexa	237	142	226	136	206
					123	196
					117	111
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut						
inainte de 1977	Anexa	118	47	113	45	103
					41	98
1978-1983	Anexa	118	60	113	57	103
					52	98
1984-1989	Anexa	118	60	113	57	103
					52	98
dupa 1990	Anexa	131	71	124	68	113
					62	108
					59	56
						93
						37
						93
						46
						93
						46
						102
						56

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 67 euro/mp ;
Teren ocupat = 52 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edititare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitatii, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 4.2.2

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municipiul URZICENI, Zona II

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		Foarte buna	Buna	Satisf.							
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT											
inainte de 1977	Anexa	307	118	293	113	267	103	253	97	240	92
1978-1983	Anexa	319	118	305	113	277	103	264	97	249	92
1984-1989	Anexa	330	118	316	113	287	103	273	97	259	92
dupa 1990	Anexa	342	130	327	124	297	113	283	108	268	102
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	276	106	264	102	241	92	227	87	215	83
1978-1983	Anexa	287	106	274	102	250	92	238	87	224	83
1984-1989	Anexa	297	106	284	102	259	92	246	87	233	83
dupa 1990	Anexa	308	117	294	112	268	102	255	96	242	91
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	189	94	181	90	164	82	156	78	147	74
1978-1983	Anexa	212	107	203	102	185	92	176	88	166	83
1984-1989	Anexa	212	107	203	102	185	92	176	88	166	83
dupa 1990	Anexa	224	118	214	113	195	103	186	97	176	92
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	83	47	79	45	72	41	69	39	65	37
1978-1983	Anexa	94	47	90	45	82	41	78	39	74	37
1984-1989	Anexa	94	47	90	45	82	41	78	39	74	37
dupa 1990	Anexa	107	47	102	45	92	41	88	39	83	37

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 50 euro/mp ;
 Teren ocupat = 39 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 4.2.3

IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municipiul URZICENI, Zona III

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 43 euro/mp ;
Teren ocupat = 33 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 4.2.4**IMOBILE**

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municipiul URZICENI, Zona IV**-Valori unitare minime -****-Valori in Euro/mp-**

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii	
			Foarte buna	Buna	Satisf.		
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT							
inainte de 1977	Anexa	234	46	224	44	204	40
1978-1983	Anexa	246	46	235	44	214	40
1984-1989	Anexa	259	46	246	44	224	40
dupa 1990	Anexa	259	60	246	57	224	52
						213	48
						194	38
						184	36
						193	36
						202	36
						202	45
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN							
inainte de 1977	Anexa	211	41	202	40	184	36
1978-1983	Anexa	222	41	212	40	193	36
1984-1989	Anexa	232	41	222	40	202	36
dupa 1990	Anexa	232	54	222	51	202	46
						192	43
						175	34
						166	32
						174	32
						182	32
						182	41
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL							
inainte de 1977	Anexa	117	60	112	57	102	52
1978-1983	Anexa	117	60	112	57	102	52
1984-1989	Anexa	117	71	112	68	102	62
dupa 1990	Anexa	129	71	123	68	112	62
						97	59
						97	48
						92	45
						92	45
						92	56
						101	56
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut							
inainte de 1977	Anexa	71	35	68	33	62	30
1978-1983	Anexa	71	46	68	44	62	40
1984-1989	Anexa	71	46	68	44	62	40
dupa 1990	Anexa	83	46	79	44	72	40
						69	38
						59	29
						56	27
						56	36
						56	36
						65	36

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 18 euro/mp ;
Teren ocupat = 13 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 4.2.5

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Oras FIERBINTI-TARG

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere						Cladiri fara instalatii
		Foarte buna		Buna		Satisf.		
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT								
inainte de 1977	Anexa	118	47	113	45	103	41	98 39
1978-1983	Anexa	118	60	113	57	103	52	98 49
1984-1989	Anexa	131	71	124	68	113	62	108 59
dupa 1990	Anexa	131	71	124	68	113	62	108 59
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN								
inainte de 1977	Anexa	106	42	102	41	93	37	88 35
1978-1983	Anexa	106	54	102	51	93	47	88 44
1984-1989	Anexa	117	64	112	61	102	56	97 53
dupa 1990	Anexa	117	64	112	61	102	56	97 53
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL								
inainte de 1977	Anexa	95	23	91	22	83	20	79 19
1978-1983	Anexa	95	23	91	22	83	20	79 19
1984-1989	Anexa	107	36	102	34	93	31	89 30
dupa 1990	Anexa	118	36	113	34	103	31	98 30
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut								
inainte de 1977	Anexa	47	23	45	22	41	20	39 19
1978-1983	Anexa	47	23	45	22	41	20	39 19
1984-1989	Anexa	47	23	45	22	41	20	39 19
dupa 1990	Anexa	60	23	57	22	52	20	49 19

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 9 euro/mp ;
Teren ocupat = 6 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Incadrarea localitatilor rurale aparținând circumscriptiei Judecătoriei Urziceni în categorii

Categoria I-a	
Localitatea Alexeni	Localitatea Grecii de Jos
Localitatea Balaciu	Localitatea Hagiești - com.Sinesti
Localitatea Boteni - com.Sinesti	Localitatea Ion Roată
Localitatea Broșteni - com.Ion Roata	Localitatea Jilavele
Localitatea Butoiu - com.Sfantu Gheorghe	Localitatea Lilieci - com.Sinesti
Localitatea Cătrunești - com.Sinesti	Localitatea Livedea -com.Sinesti
Localitatea Coșereni	Localitatea Malu - com.Sfantu Gheorghe
Localitatea Dridu	Localitatea Manasia
Localitatea Dridu-Snagov - com.Dridu	Localitatea Moldoveni
Localitatea Fierbinții de Jos	Localitatea Movilița
Localitatea Fierbinții de Sus	Localitatea Sfântu Gheorghe
Localitatea Gârbovi	Localitatea Sinești

Categoria a II-a	
Localitatea Adâncata	Localitatea Chiroiu-Satu Nou- com.Dragoesti
Localitatea Armășești	Localitatea Chiroiu-Ungureni- com.Dragoesti
Localitatea Axintele	Localitatea Cotorca - com.Ciocarlia
Localitatea Bărcănești	Localitatea Drăgoești
Localitatea Bițina-Pământeni- com.Movilita	Localitatea Grindu
Localitatea Bițina-Ungureni- com.Movilita	Localitatea Maia
Localitatea Borănești	Localitatea Roșiori
Localitatea Brazii – com.Radulesti	Localitatea Sărăteni
Localitatea Ciocârlia	Localitatea Sintești - com.Boranesti
Localitatea Chiroiu-Pământeni- com.Dragoesti	Localitatea Slătioarele - com.Jilavele

Categoria a III-a	
Localitatea Bărbătescu - com.Axintele	Localitatea Movileanca - com.Radulesti
Localitatea Bărbulești	Localitatea Nenișori - com.Armasesti
Localitatea Condești - com.Barcanesti	Localitatea Patru Frați- com.Adancata
Localitatea Copuzu - com.Balaciu	Localitatea Rași - com.Salcioara
Localitatea Crăsanii de Jos- com.Balaciu	Localitatea Răsimnicea - com.Radulesti
Localitatea Crăsanii de Sus- com.Balaciu	Localitatea Sălcioara
Localitatea Grindași - com.Valea Macrisului	Localitatea Valea Bisericii- com.Dragoesti
Localitatea Horia - com. Axintele	Localitatea Valea Măcrișului
Localitatea Malu Roșu - com.Armasesti	

Anexa 4.2.6

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria I-a**-Valori unitare minime -****-Valori in Euro/mp-**

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 68 26	65	25	60 22	57 21
1978-1983	Anexa 73 26	70	25	64 22	61 21
1984-1989	Anexa 77 26	73	25	67 22	64 21
dupa 1990	Anexa 83 29	79	28	72 26	69 24
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 61 23	59	23	54 20	51 19
1978-1983	Anexa 66 23	63	23	58 20	55 19
1984-1989	Anexa 69 23	66	23	60 20	58 19
dupa 1990	Anexa 75 26	71	25	65 23	62 22
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 49 18	47	18	43 16	41 15
1978-1983	Anexa 54 18	50	18	46 16	44 15
1984-1989	Anexa 68 22	65	21	60 19	57 18
dupa 1990	Anexa 77 22	73	21	67 19	64 18
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 45 9	43	9	39 8	37 8
1978-1983	Anexa 49 9	47	9	43 8	41 8
1984-1989	Anexa 49 11	47	11	43 10	41 9
dupa 1990	Anexa 54 11	50	11	46 10	44 9

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona :

Teren liber = 7,5 euro/mp ;

Teren ocupat = 5,7 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile editilare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 4.2.7

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria a II-a

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii		
			Foarte buna	Buna	Satisf.				
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT									
inainte de 1977	Anexa	65	18	62	18	56	16	54	15
1978-1983	Anexa	68	18	65	18	60	16	57	15
1984-1989	Anexa	73	22	70	21	64	19	61	18
dupa 1990	Anexa	77	26	73	25	67	22	64	21
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN									
inainte de 1977	Anexa	59	16	56	16	51	14	49	14
1978-1983	Anexa	61	16	59	16	54	14	51	14
1984-1989	Anexa	66	20	63	19	58	17	55	16
dupa 1990	Anexa	69	23	66	23	60	20	58	19
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL									
inainte de 1977	Anexa	45	15	43	14	39	13	37	12
1978-1983	Anexa	54	15	50	14	46	13	44	12
1984-1989	Anexa	61	15	58	14	53	13	50	12
dupa 1990	Anexa	68	18	65	18	60	16	57	15
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut									
inainte de 1977	Anexa	29	6	28	5	26	5	24	5
1978-1983	Anexa	33	6	32	5	29	5	27	5
1984-1989	Anexa	38	7	36	7	32	6	30	6
dupa 1990	Anexa	41	7	40	7	36	6	33	6

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 5,4 euro/mp ;
Teren ocupat = 4,2 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 4.2.8

IMOBILE

Localitati rurale – Categoria a III-a

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii		
			Foarte buna	Buna	Satisf.				
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT									
inainte de 1977	Anexa	57	15	55	14	49	13	47	12
1978-1983	Anexa	61	18	58	18	53	16	50	15
1984-1989	Anexa	65	18	62	18	56	16	54	15
dupa 1990	Anexa	68	22	65	21	60	19	57	18
								44	12
								47	14
								50	14
								54	17
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN									
inainte de 1977	Anexa	51	14	50	13	44	12	42	11
1978-1983	Anexa	55	16	52	16	48	14	45	14
1984-1989	Anexa	59	16	56	16	51	14	49	14
dupa 1990	Anexa	61	20	59	19	54	17	51	16
								40	11
								42	13
								45	13
								49	15
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL									
inainte de 1977	Anexa	45	11	43	11	39	10	37	9
1978-1983	Anexa	49	11	47	11	43	10	41	9
1984-1989	Anexa	54	11	50	11	46	10	44	9
dupa 1990	Anexa	61	15	58	14	53	13	50	12
								36	9
								38	9
								41	9
								47	12
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut									
inainte de 1977	Anexa	22	4	21	4	19	3	18	3
1978-1983	Anexa	26	4	25	4	22	3	21	3
1984-1989	Anexa	29	5	28	4	26	4	24	4
dupa 1990	Anexa	33	5	32	4	29	4	27	4
								17	3
								20	3
								23	4
								26	4

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

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

4.3. SPATII COMERCIALE, BIROURI, PROPRIETATI INDUSTRIALE, AGROZOOTEHNICE, SPATII DE DEPOZITARE.

Pentru spatiile cu diverse functiuni (*altele decat cele de locuinta*), valorile minime 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 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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

Anexa 4.3.1**SPATII IN MEDIUL URBAN***(Spatii Comerciale, Birouri, Proprietati Industriale, Spatii de Depozitare)***-Valori unitare minime -****-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 inlocitorii				
	Complex Com/ Cladiri de Birouri	Hotel / Restaurant / Pensiune	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine	Complex Com/ Cladiri de Birouri	Restaurante / Pensiuni	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine / Chiioscuri	
Municipiul URZICENI									
Zona I	inainte de 1977	355	381	183	284	305	326	173	244
	1978-1983	365	391	183	292	315	337	173	252
	1984-1989	376	402	183	300	325	347	173	260
	dupa 1990	386	413	193	309	335	358	183	268
Zona II	inainte de 1977	305	326	152	244	264	282	152	211
	1978-1983	315	337	173	252	274	293	162	219
	1984-1989	335	358	173	268	284	305	162	227
	dupa 1990	345	369	183	276	294	315	173	235
Zona III	inainte de 1977	274	293	132	219	233	250	132	187
	1978-1983	284	305	142	227	244	261	142	195
	1984-1989	294	315	142	235	254	272	142	203
	dupa 1990	305	326	152	244	264	282	152	211
Zona IV	inainte de 1977	233	250	102	187	203	217	91	162
	1978-1983	244	261	102	195	213	228	91	171
	1984-1989	264	282	102	211	223	239	91	179
	dupa 1990	355	381	183	284	305	326	173	244
Orasul FIERBINTI-TARG									
Toate zonele	inainte de 1977	122	130	81	97	102	109	71	81
	1978-1983	122	130	81	97	102	109	71	81
	1984-1989	132	141	91	106	112	120	81	89
	dupa 1990	132	141	102	106	112	120	91	89

Anexa 4.3.2

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

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME	Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocitorii				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocitorii				
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare	
Categoria I-a	inainte de 1977	68	65	60	57	59	56	52	48
	1978-1983	73	70	64	61	63	60	55	53
	1984-1989	77	73	67	64	67	63	58	55
	dupa 1990	83	79	72	69	72	68	62	60
Categoria a II-a	inainte de 1977	65	62	56	54	56	54	47	46
	1978-1983	68	65	60	57	59	56	52	48
	1984-1989	73	70	64	61	63	60	55	53
	dupa 1990	77	73	67	64	67	63	58	55
Categoria a III-a	inainte de 1977	57	55	49	47	48	47	42	41
	1978-1983	61	58	53	50	53	49	45	43
	1984-1989	65	62	56	54	56	54	47	46
	dupa 1990	68	65	60	57	59	56	52	48

-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 improprii folosintei

32

4.4. TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILANUL LOCALITATILOR URBANE.

Terenurile aflate in extravilanul localitatilor urbane au fost departajate in functie de zona/ acces, posibilitatea de a fi trecute in intravilan.

Valorile minime inscrise in tabel sunt corespunzatoare categoriei de teren arabil. In cazul altor categorii de terenuri se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.4.

Anexa 4.4.1

TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN

-Euro / ha-

CATEGORIE TEREN	LOCALITATEA SI ZONA	VALOARE MINIMA
Municipiul URZICENI		
I	cu acces direct la DE60, DE85, posibil de trecut in intravilan	15.000
II	cu acces direct la DN1D, posibil de trecut in intravilan	6.200
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.500
Orasul FIERBINTI TARG		
II	cu acces direct la DJ 101, posibil de trecut in intravilan	2.500
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	1.600

**PLANSE CU HARTA
ORASULUI URZICENI**

Strada Merilor

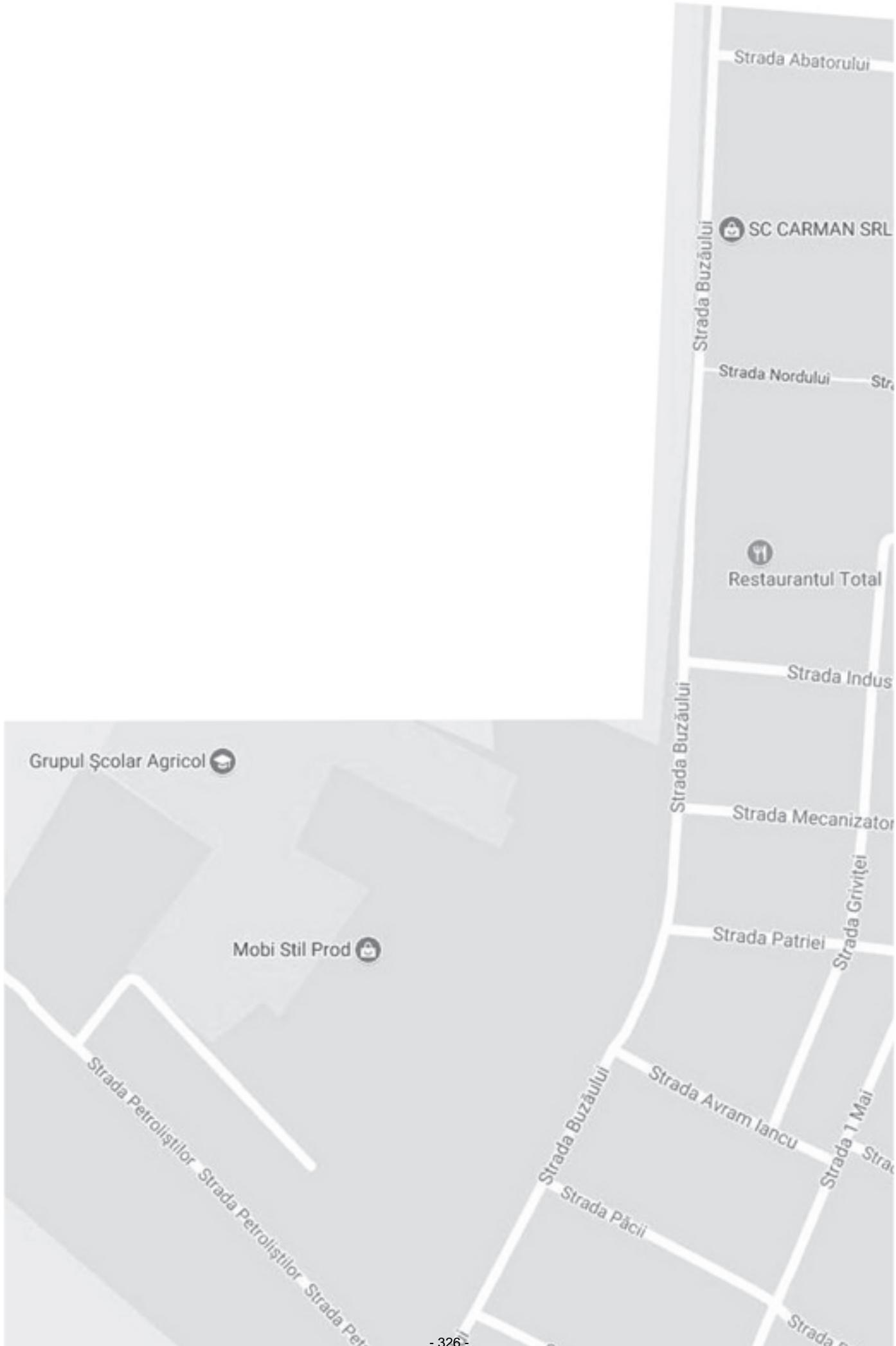
EUROPART
Rompart - Urziceni

E85

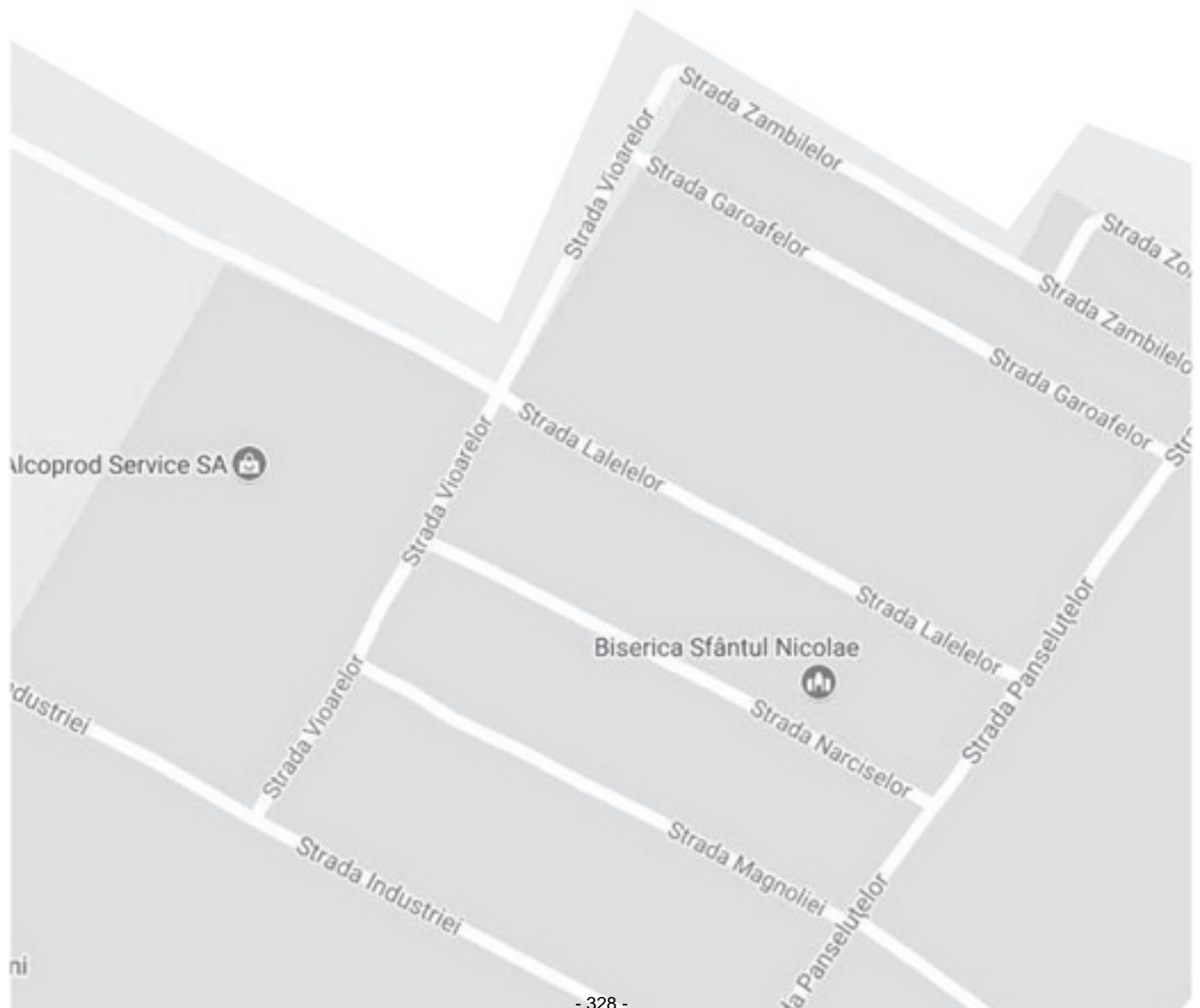


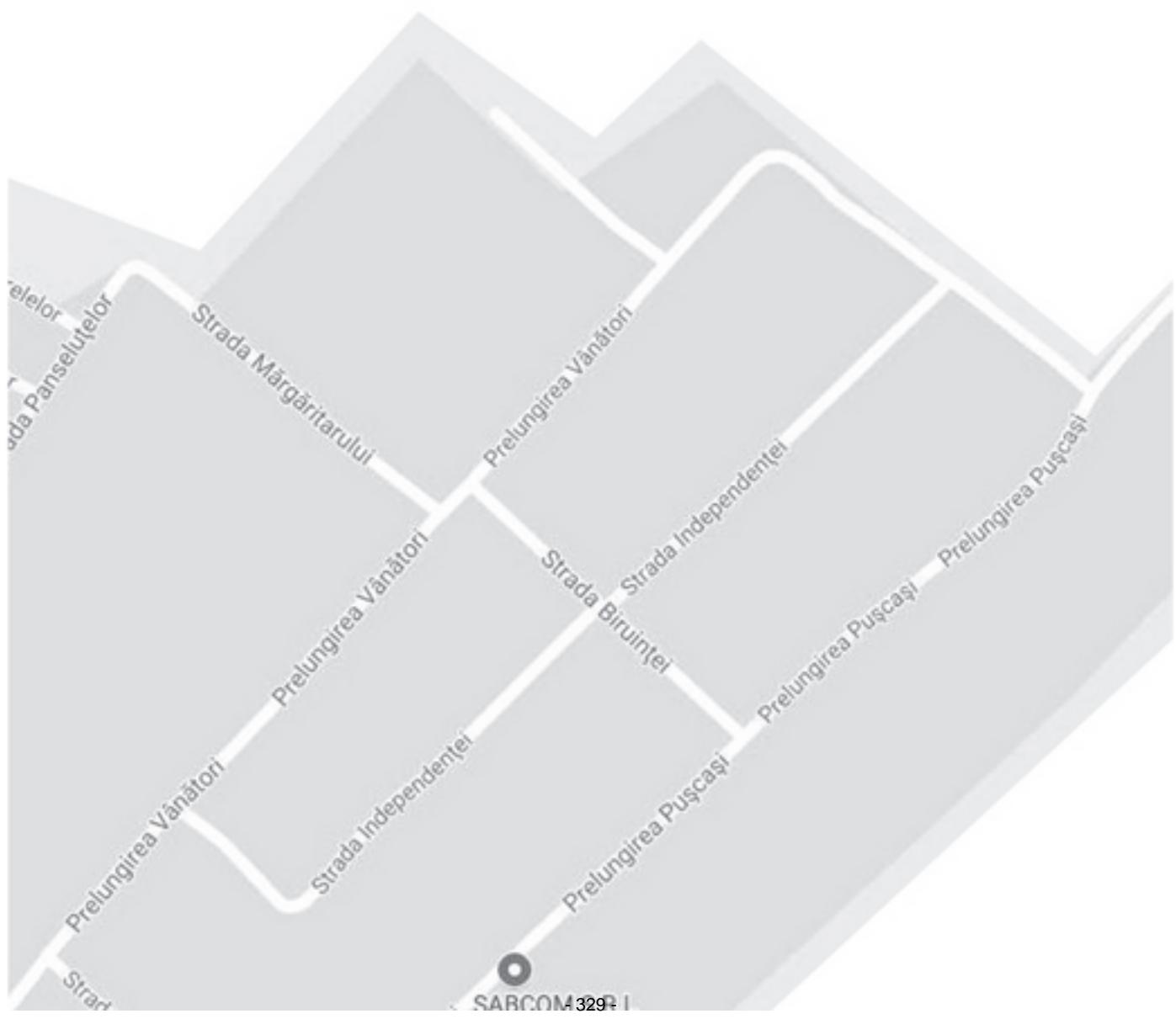
S.C. ROFEP S.A.







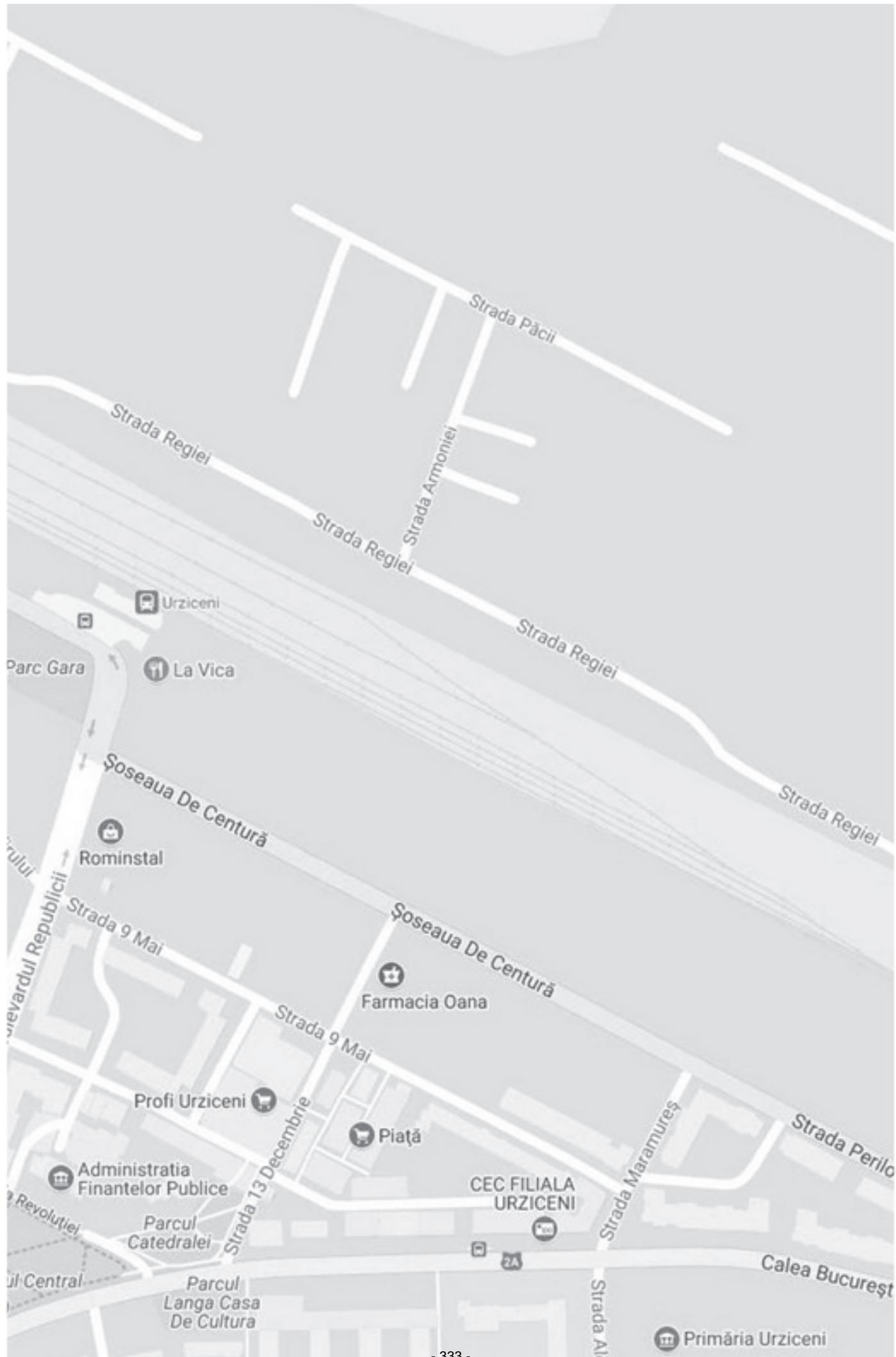




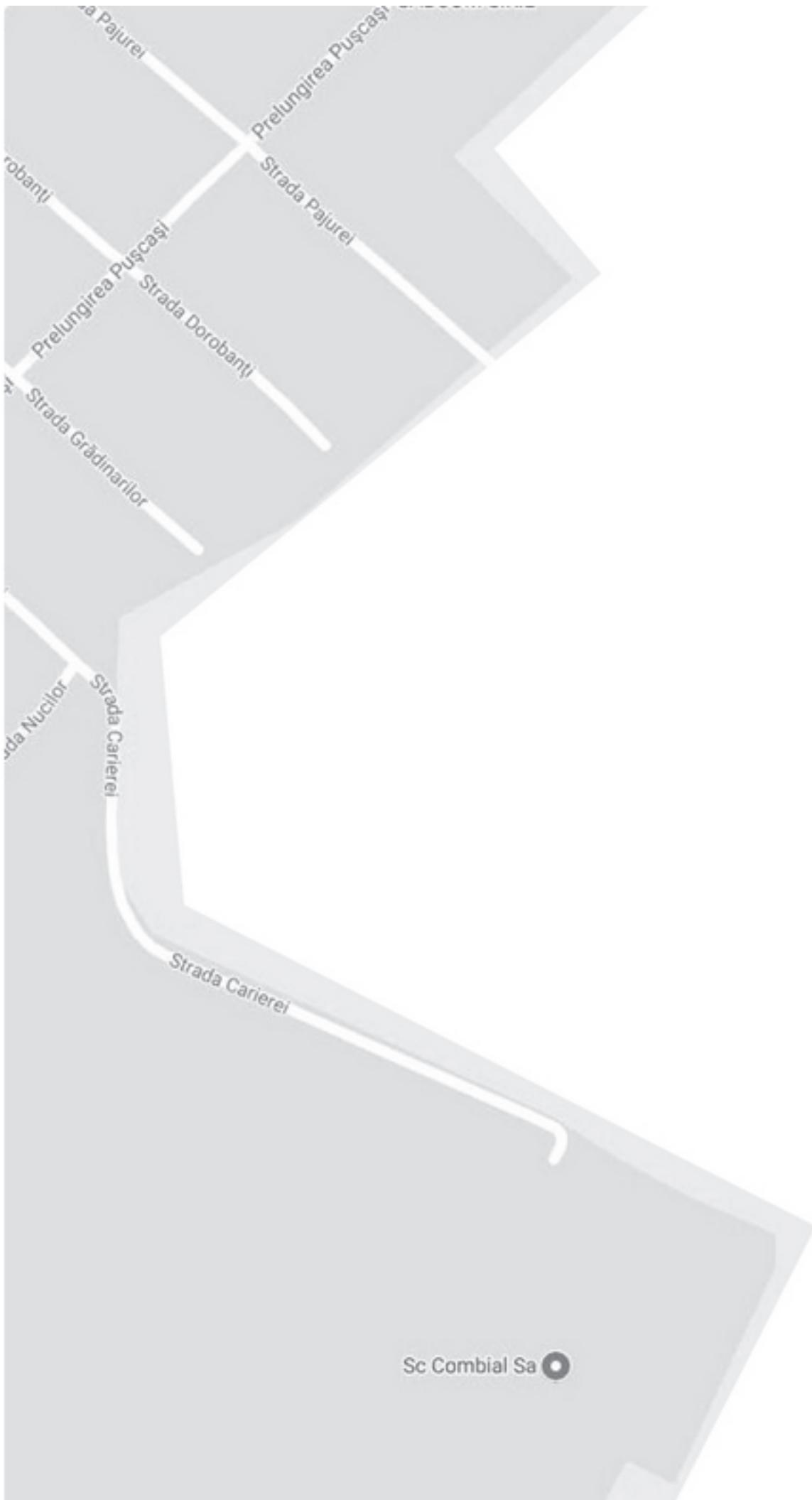
























CAPITOLUL 5
CIRCUMSCRIPTIA
JUDECATORIEI FETESTI

5.1. APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Pentru apartamentele situate in blocuri de locuit, valorile minime au fost exprimate in Euro pentru un apartament conventional, in functie de numarul de camere, gradul de confort – determinat de suprafata utila a acestuia conform anexa nr.1 din Decret-Lege nr.61/1990 (*vezi Capitolul 2. Corectii, NOTA nr.1*), anul construirii, starea tehnica, etajul si zona in care este situat.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

In cadrul Circumscriptiei JUDECATORIEI FETESTI blocurile de apartamente se regasesc in Municipiul Fetesti (3 zone) si Orasul Tandarei (o zona).

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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei proghozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

Anexa nr. 5.1.1**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Municipiul FETESTI, Zona I****Zona Garii, Zona Primariei, Zona Pieței****-Valori in EUR-**

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	3.710	11.540	17.310	21.010
Apartament construit perioada 1978-1983	4.120	12.980	19.370	23.490
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.530	14.520	21.530	26.280
Apartament construit dupa 1990	5.360	17.110	25.350	30.800
Apartament situat la EТАJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	4.220	13.090	19.370	23.690
Apartament construit perioada 1978-1983	4.530	14.630	21.740	26.480
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.150	16.280	24.210	29.570
Apartament construit dupa 1990	6.080	19.270	28.440	34.720
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	3.920	12.160	18.340	22.150
Apartament construit perioada 1978-1983	4.430	13.700	20.400	24.720
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.850	15.350	22.770	27.920
Apartament construit dupa 1990	5.670	17.920	26.790	32.560
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	3.710	11.430	17.110	20.810
Apartament construit perioada 1978-1983	4.120	12.880	19.170	23.180
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.530	14.420	21.330	26.060
Apartament construit dupa 1990	5.360	16.890	25.030	30.400

Anexa nr. 5.1.2**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Municipiul FETESTI, Zona II****Zona cartier vile P+2****-Valori in EUR-**

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	4.100	12.710	19.070	22.960
Apartament construit perioada 1978-1983	4.510	14.250	21.120	25.730
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.020	15.780	23.580	28.810
Apartament construit dupa 1990	5.950	18.760	27.780	33.730
Apartament situat la EТАJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	4.510	14.350	21.220	26.030
Apartament construit perioada 1978-1983	5.020	15.890	23.780	28.910
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.640	17.950	26.550	32.400
Apartament construit dupa 1990	6.560	20.910	31.160	37.930
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	4.300	13.430	20.000	24.300
Apartament construit perioada 1978-1983	4.720	14.970	22.250	27.270
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.330	16.810	25.010	30.450
Apartament construit dupa 1990	6.250	19.780	29.220	35.680
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	12.610	18.760	22.760
Apartament construit perioada 1978-1983	4.510	14.050	20.910	25.430
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.020	15.680	23.380	28.500
Apartament construit dupa 1990	5.950	18.550	27.480	33.320

Anexa nr. 5.1.3**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Municipiul FETESTI, Zona III*****Zona Polyclinicii*****-Valori in EUR-**

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	2.040	6.840	7.660	9.380
Apartament construit perioada 1978-1983	2.340	7.760	8.460	10.610
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.660	8.680	9.380	11.840
Apartament construit in perioada 1990-2010	3.060	10.200	11.120	13.880
Apartament construit dupa anul 2010	5.660	18.870	20.570	25.680
Apartament situat la EТАJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	2.340	7.860	8.460	10.610
Apartament construit perioada 1978-1983	2.660	8.680	9.480	11.840
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.960	9.580	10.720	13.160
Apartament construit in perioada 1990-2010	3.460	11.320	12.440	15.600
Apartament construit dupa anul 2010	6.400	20.940	22.010	26.860
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	2.240	7.240	8.060	10.100
Apartament construit perioada 1978-1983	2.440	8.160	8.980	11.220
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.760	9.080	10.000	12.440
Apartament construit in perioada 1990-2010	3.260	10.720	11.740	14.690
Apartament construit dupa anul 2010	6.030	19.830	20.720	26.180
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ				
Apartament construit inainte de 1977	2.040	6.740	7.540	9.280
Apartament construit perioada 1978-1983	2.340	7.660	8.360	10.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.440	8.460	9.280	11.630
Apartament construit in perioada 1990-2010	3.060	10.100	11.020	13.780
Apartament construit dupa anul 2010	5.660	18.680	20.390	25.490

Anexa nr. 5.1.4**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Oras Tandarei****Zona centrala****-Valori in EUR-**

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER	2.050	7.800	9.530	13.230
Apartament construit inainte de 1977	2.350	8.610	10.770	14.870
Apartament construit perioada 1978-1983	2.670	9.630	12.000	16.710
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.080	11.280	13.950	19.580
Apartament construit dupa 1990				
Apartament situat la EТАJ INTERMEDIAR	2.350	8.720	10.770	14.970
Apartament construit inainte de 1977	2.670	9.850	12.100	16.710
Apartament construit perioada 1978-1983	3.080	10.770	13.530	18.660
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.380	12.610	15.780	21.830
Apartament construit dupa 1990				
Apartament situat la EТАJ SUPERIOR	2.250	8.100	10.050	14.050
Apartament construit inainte de 1977	2.460	9.230	11.280	15.780
Apartament construit perioada 1978-1983	2.770	10.150	12.610	17.630
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.280	12.000	14.870	20.500
Apartament construit dupa 1990				
Apartament situat la ULTIMUL EТАJ	1.950	7.690	9.430	13.120
Apartament construit inainte de 1977	2.350	8.610	10.660	14.660
Apartament construit perioada 1978-1983	2.670	9.530	11.900	16.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.080	11.180	13.840	19.270
Apartament construit dupa 1990	2.050	7.800	9.530	13.230

5.2. IMOBILE (CLADIRI, ANEXE, TERENURI INTRAVILANE)

Pentru imobilele reprezentate de cladiri – locuinte individuale, anexe ale acestora, terenuri intravilane – valorile minime au fost exprimate in euro/mp Ad (*arie desfasurata*).

Atat pentru imobilele din mediul urban cat si pentru cele din mediul rural, diferentierea s-a facut in functie de amplasament (*zona*), vechime, grad de finisare si stare de intretinere.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

In mediul urban, valorile minime ale imobilelor au fost departajate corespunzator interesului imobiliar si in functie de zonarea fiscală existenta (*Municipiul Fetesti – 4 zone, Orasul Tandarei – 4 zone*).

In mediul rural imobilele au fost impartite ca apartinand uneia din cele 3 categorii de localitati rurale.

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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

Municipiul FETESTI – incadrarea in zone a terenului intravilan

Municipiul FETESTI – Zona I	Precizari
Aleea Depoului	Fetești-Gară
Aleea Lamaitei	Fetești-Gară
Aleea Macilor	Fetești-Gară
Aleea Rozmarin	
Aleea Siretului	
Aleea Vilelor	Fetești-Gară
Prelungirea Griusor	Fetești-Gară
str.22 Decembrie	Fetești-Gară
str.Ardealului	Fetești-Gară
str.Armatei	Fetești-Gară
str.Banatenilor	Fetești-Gară
str.Bucegi	Fetești-Gară
str.Bujorului	Fetești-Gară
str.Calarasi	din Piatata Garii pana la Autostrada A2 si pasajul de nivel CFR
str.Caminului	Fetești-Gară
str.Ceahlau	Fetești-Gară
str.Depoului	Fetești-Gară
str.E.Teodoroiu	Fetești-Gară
str.Garofitei	Fetești-Gară
str.General Averescu	Fetești-Gară
str.Griusor	Fetești-Gară
str.Ion Slavici	Fetești-Gară
str.Infratirii	Fetești-Gară
str.Jandarmeriei	Fetești-Gară
str.Liviu Rebreanu	Fetești-Gară
str.L.Bлага	Fetești-Gară
str.Muresului	
str.N.Grigorescu	
str.Octavian Goga	Fetești-Gară
str.Oltului	
str.Ostirii	Fetești-Gară
str.Panait Istrati	Fetești-Gară
str.Pelinului	Fetești-Gară
str.Sirenei	Fetești-Gară
str.Siretului	Fetești-Gară
str.Tineretului	Fetești-Gară - intre str.Calarasi si str.Carpatici
str.Vasile Lupu	Fetești-Gară
str.Viitorului	Fetești-Gară

Municipiul FETESTI – Zona II	Precizari
Aleea Sirenei	
str.Anghel Saligny	Fetești-Gară
str.Atelierelor	

Municipiul FETESTI – Zona II (continuare)	
str.Berzei	Fetești-Gară
str.Brazilor	Fetești-Gară
str.Caprioarei	
str.Carpati	intre str.Calarasi si str.Tineretului (Fetești-Gară)
str.Cimitirului	Fetești-Gară
str.Cocorilor	
str.Crinilor	Fetești-Gară
str.Curcani	Fetești-Gară
str.Dumbravei	Fetești-Gară
str.Fdt.Ardealului	
str.Fdt.Carpati	Fetești-Gară
str.Fdt.Ceahlau	Fetești-Gară
str.Frunzelor	Fetești-Gară
str.Granelor	Fetești-Gară
str.Industriilor	Fetești-Gară
str.Libertatii	Fetești-Gară
str.Liliacului	
str.Noua	Fetești-Gară
str.Nuferilor	Fetești-Gară
str.Parcului	Fetești-Gară
str.Plopilor	Fetești-Gară
str.Popă Sapca	Fetești-Gară
str.Primaverii	Fetești-Gară
str.Randunelelor	Fetești-Gară
str.Recoltei	Fetești-Gară
str.Soarelui	Fetești-Gară
str.Stejarului	Fetești-Gară
str.Toamnei	Fetești-Gară
str.Tractoristilor	Fetești-Gară
str.Vanatorilor	Fetești-Gară
str.Visinilor	Fetești-Gară

Municipiul FETESTI – Zona III	Precizari
str.1 Decembrie 1918	Fetești-Gară
str.11 Iunie	Fetești-Gară
str.1 Mai	Vlașca
str.9 Mai	
str.24 Ianuarie	
str.A.I.Cuza	Fetești-Gară
str.Alexandru Odobescu	Fetești-Gară
str.Andrei Muresanu	Fetești-Gară
str.Abatorului	Vlașca
str.Adormirii	
str.Aerodromului	Fetești-Gară
str.Alexandru Vlahuta	Fetești-Gară
str.Alexandru cel Bun	

Municipiul FETESTI – Zona III (continuare)	
str.Ana Ipatescu	Fetești-Gară
str.Apelor	
str.Armoniei	
str.Artarului	
str.Aurel Vlaicu	Fetești-Gară
str.Av.P.I.Cojocaru	
str.Aviației	Fetești-Gară
str.Avram Iancu	
str.Barbu Lautaru	
str.Barierei	
str.Batozei	
str.Baranului	Fetești-Gară
str.Begoniilor	Fetești-Gară
str.Belsugului	
str.Bogdan Voda	Fetești-Gară
str.Bradului	Fetești-Gară
str.Burebista	
str.Cantonului	Fetești-Gară
str.Cap.Moga	
str.Carpati	Fetești-Gară - intre str.Tineretului si str.Promenadei
str.Castanilor	
str.Calarasi	zona industriala pana la limita cu com.Stelnica
str.Calarasi	de la autostrada A2 pana la limita cu com.Borcea
str.Calarasi	de la intersecția cu str.Independentei pana la Silozul I
str.Calugarenii	Fetești-Gară
str.Cernavoda	
str.Closca	Vlașca
str.C-tin Brancoveanu	
str.C.Dobrogheanu Gherea	Fetești-Gară
str.Constructorilor	Fetești-Gară
str.Coralilor	
str.Cosminului	Fetești-Gară
str.Costache Dascalu	
str.C.Negri	
str.Crisan	Vlașca
str.Crivatului	Fetești-Gară
str.Crizantemei	Fetești-Gară
str.Culea Corneliu	
str.Dealului	
str.Decebal	
str.Democratiei	
str.Dimitrie Cantemir	Vlașca
str.Dimbului	
str.Dorobanti	
str.Dragos Voda	
str.Dropiilor	Fetești-Gară
str.Duzilor	

Municipiul FETESTI – Zona III (continuare)	
str.Eforiei	
str.Elena Doamna	
str.Elisei	Fetești-Gară
str.Ene Deliu	
str.Eroilor	
str.Eternitatii	Vlașca
str.Fabricii	
str.Fagului	
str.Fermei	
str.Feroviarului	
str.Florilor	Fetești-Gară
str.Fdt. Industriei	
str.Fdt. Jiului	
str.G-ral Dragalina	
str.George Cosbuc	
str.Gheorghe Doja	Fetești-Gară
str.Gh.Dragus	
str.Gladiolei	Fetești-Gară
str.Granitului	
str.Gradinilor	
str.Grigore Ureche	Fetești-Gară
str.Grivita	
str.Horia	Vlașca
str.Hortensiilor	
str.Hotarului	
str.Ialomitei	Fetești-Gară
str.Iancu Jianu	
str.Ion Creanga	
str.I.L.Caragiale	
str.Ionel Perlea	Fetești-Gară
str.Independentei	Fetești-Gară
str.Intr. Cantonului	
str.Intr. Independentei	
str.Islazului	
str.Izvorului	Fetești-Gară
str.Infundat.Cantonului	
str.Jiului	Fetești-Gară
str.Lacramioarei	
str.Lacului	Fetești-Gară
str.Liceului	Fetești-Gară
str.Linstii	
str.Liton Voda	Fetești-Gară
str.Luceafarului	Fetești-Gară
str.Luminii	
str.Magaziei	
str.Maramures	Vlașca
str.Matei Basarab	Fetești-Gară

Municipiul FETESTI – Zona III (continuare)	
str.Matei Corvin	Vlașca
str.Marasesti	Fetești-Gară
str.Marculesti	
str.Mestesugarilor	Vlașca
str.M.Eminescu	
str.Mihai Viteazu	
str.M.Kogalniceanu	
str.M.Sadoveanu	Vlașca
str.Mircea cel Mare	
str.Miron Costin	Fetești-Gară
str.Morii	
str.Movilei	Fetești-Gară
str.Muncii	
str.Muncitorului	Fetești-Gară
str.Muscatei	
str.Negru Voda	
str.N.Balcescu	
str.N.Banescu	Fetești-Gară
str.N.Iorga	Fetești-Gară
str.N.Titulescu	Fetești-Gară
str.Nordului	
str.Nucilor	
str.Obor	
str.Oituz	Fetești-Gară
str.Orizontului	Fetești-Gară
str.Pacii	Fetești-Gară
str.Palosului	Fetești-Gară
str.Panduri	Vlașca
str.Pasajului	Vlașca
str.Pelinului	Fetești-Gară
str.Pepinierei	
str.Pescarilor	
str.Pescarus	Vlașca
str.Petru Movila	Fetești-Gară
str.Petru Rares	
str.Pietii	
str.Plantatiei	
str.Plevnei	
str.Ponoarelor	Vlașca
str.Portului	
str.Porumbarelor	Fetești-Gară
str.Preda Buzescu	
str.Prel.Eforiei	
str.Progresului	Vlașca
str.Promenadei	Fetești-Gară
str.Radacinii	Fetești-Gară
str.Razoarelor	

Municipiul FETESTI – Zona III (continuare)	
str.Rapilor	
str.Renasterii	Vlașca
str.Republicii	Fetești-Gară
str.Romanitei	
str.Romilor	
str.Rovine	Fetești-Gară
str.Salciilor	Fetești-Gară
str.Sarmisegetusa	Fetești-Gară
str.Scanteii	
str.Serii	Fetești-Gară
str.Sf.Vineri	
str.Spiru Haret	
str.Sportului	Fetești-Gară
str.Stadionului	
str.Stelei	
str.Strugurilor	Fetești-Gară
str.Scolii	din str.Baraganului pana in str.Catinei (Fetești-Gară)
str.Stefan cel Mare	Fetești-Gară
str.Stirbei Voda	Fetești-Gară
str.Taberei	Fetești-Gară
str.Teilor	Vlașca
str.Tigrului	Fetești-Gară
str.Tineretului	Fetești-Gară - intre str.Carpati si str.Promenadei
str.Traian	
str.Trandafirilor	
str.Tudor Vladimirescu	
str.Turda	Fetești-Gară
str.Turnu Severin	
str.Tandarei	Fetești-Gară
str.Unirii	
str.V.Alecsandri	
str.Vesniciei	Fetești-Gară
str.Veteran Naca	
str.Vilor	
str.Viorelelor	
str.Vlad Tepes	
str.Vulturului	Fetești-Gară
str.Zorilor	Fetești-Gară

Municipiul FETESTI – Zona IV	Precizari
str.Agriculturii	
str.AlexandruSahia	Fetești-Gară
str.Alunilor	
str.Apolodor	
str.Apusului	
str.Artelor	Fetești-Gară

Municipiul FETESTI – Zona IV (continuare)	
str.Borcea	
str.Campului	Fetești-Gară
str.Catinei	Fetești-Gară
str.Ciocarliei	
str.Ciresilor	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Corbului	
str.Cringului	
str.Dacia	
str.Daliilor	Fetești-Gară
str.Digului	Fetești-Gară
str.Ficusului	
str.Fragilor	
str.Frasinului	
str.Freziielor	Fetești-Gară
str.Fdt.Catinei	Fetești-Gară
str.Gheorghe Lazar	Fetești-Gară
str.Ghioceilor	
str.Gutuilor	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Irisilor	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Lalelelor	
str.Livezilor	
str.Lujerului	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Macesului	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Marului	
str.Merilor	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Narciselor	
str.Panselelor	Fetești-Gară - apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Petre Ispirescu	Fetești-Gară
str.Pinilor	
str.Platanilor	
str.Podgoriilor	Fetești-Gară
str.Privighetorii	
str.Prunilor	
str.Rasaritului	
str.Salcamilor	
str.Sperantei	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Spicului	Fetești-Gară
str.Spitalului	
str.Soimului	
str.St.O.Iosif	
str.Toporasilor	Fetești-Gară
str.Traian Vuia	Fetești-Gară
str.Venus	
str.Zorelelor	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata

Oras TANDAREI – incadrarea in zone a terenului intravilan

Oras TANDAREI – Zona I	Precizari
sos.Bucuresti	de la str.Barierei pana la str.Intrarea Spitalului, pe ambele parti
zona blocurilor	de la str.Barierei pana la str.Brailei

Oras TANDAREI – Zona II	Precizari
sos.Bucuresti	de la str.Brailei pana la str.Aleea Fabricii si de la str.Barierei pana la zona A.C.R
str.1 Decembrie	
str.Agricultori	de la str.Ionel Perlea pana la str.Romanitei
str.Aleea Teilor	
str.Barierei	de la sos.Bucuresti pana la str.Pescarus
str.Brailei	
str.Caprioarei	
str.Constanta	
str.Digului	de la str.Brailei pana la str.Scolii
str.Fetesti	
str.Garii	
str.Intrarea Spitalului	
str.Ionel Perlea	de la sos.Bucuresti pana la str.Duzilor
str.Marasesti	
str.Mecanizatori	
str.Muncii	
str.Narciselor	
str.Pietei	
str.Spitalului	
str.Stefan cel Mare	

Oras TANDAREI – ZONA III	Precizari
Aleea Plopilor	
sos.Bucuresti	de la A.C.R. pana la parcare padurea Chicos
str.1 Mai	
str.Albinei	
str.Aleea Crizantemelor	
str.Aleea Fabricii	
str.Aleea Feroviarului	
str.Aleea Nucilor	
str.Aleea Trandafirilor	
str.Alunului	
str.Armanului	
str.Artarului	
str.Artelor	

Oras TANDAREI – Zona III (continuare)	
str.Avalansei	de la str.Spicului pana la str.Aleea Teilor
str.Baltii	
str.Barierei	de la str.Pescarus pana la bariera C.F.
str.Bucegi	
str.Bujorului	
str.Ciocarliei	
str.C-tin Noica	
str.Digului	de la str.Scolii pana la str.Armanului
str.Dorobanti	
str.Dropiei	
str.Duzilor	
str.Eternitatii	
str.Flacara	
str.Florilor	
str.Ghiocelului	
str.Ialomitei	
str.Independentei	
str.Intrarea Agromec	
str.Intrarea Izvor	
str.Ion Creanga	
str.Ionel Perlea	de la str.Duzilor pana la str.Fetesti
str.Jupiter	
str.Lalelei	
str.Lunca	
str.Mihai Viteazu	
str.Militari	
str.Mircea Eliade	
str.Morii	
str.Nicolae Grigorescu	
str.Nufarului	
str.Obor	
str.Oituz	
str.Orhidee	
str.Pescarus	
str.Primaverii	
str.Progresului	
str.Romanitei	
str.Salcamului	
str.Salciei	
str.Scolii	
str.Silozului	
str.Soarelui	

Oras TANDAREI – Zona III (continuare)	
str.Spicului	
str.Tineretului	
str.Titu Maiorescu	
str.Tudor Arghezi	
str.Venus	
str.Victoriei	
str.Vilor	
str.Zambilei	

Oras TANDAREI – Zona IV	Precizari
str.Agricultori	de la str.Romanitei pana la str.Rovine
str.Avalansei	de la str.Spicului pana la str.Campului
str.Baragan	
str.Campului	
str.Cornului	
str.Crinului	
str.C-tin Brancusi	
str.G-ral Dragalina	
str.Graniceri	
str.Libertatii	
str.Nicolae Iorga	
str.Panduri	
str.Plevnei	
str.Propasirii	
str.Revolutiei	
str.Rovine	
str.Sloboziei	
str.Unirii	
str.Viitor	

Anexa 5.2.1

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municipiul FETESTI, Zona I

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna			Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
	Foarte buna	Buna	Satisf.				
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT							
inainte de 1977	Anexa	320	95	306	91	278	83
1978-1983	Anexa	344	107	328	102	299	93
1984-1989	Anexa	368	118	351	113	319	103
dupa 1990	Anexa	379	131	363	124	329	113
						313	108
							250 74
							269 84
							288 93
							297 102
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN							
inainte de 1977	Anexa	289	86	275	82	251	74
1978-1983	Anexa	309	97	296	92	269	84
1984-1989	Anexa	332	106	316	102	288	93
dupa 1990	Anexa	342	117	326	112	297	102
						282	97
							225 67
							243 75
							259 84
							267 92
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL							
inainte de 1977	Anexa	166	60	159	57	144	52
1978-1983	Anexa	179	60	170	57	155	52
1984-1989	Anexa	179	71	170	68	155	62
dupa 1990	Anexa	190	84	182	80	165	72
						157	69
							130 46
							139 46
							139 56
							148 65
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut							
inainte de 1977	Anexa	84	36	80	34	72	31
1978-1983	Anexa	95	36	91	34	83	31
1984-1989	Anexa	95	47	91	45	83	41
dupa 1990	Anexa	95	47	91	45	83	41
						79	39
							65 28
							74 28
							74 37
							74 37

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 37 euro/mp ;
 Teren ocupat = 28 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-construcții și dotările edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 5.2.2

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municipiul FETESTI, Zona II

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 31 euro/mp ;
Teren ocupat = 24 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3.. Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 5.2.3

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municiul FETESTI, Zona III

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii		
			Foarte buna	Buna	Satisf.				
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT									
inainte de 1977	Anexa	283	60	271	57	246	52	233	49
1978-1983	Anexa	283	60	271	57	246	52	233	49
1984-1989	Anexa	283	60	271	57	246	52	233	49
dupa 1990	Anexa	295	60	282	57	257	52	244	49
								221	46
								221	46
								221	46
								230	46
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN									
inainte de 1977	Anexa	255	54	244	51	221	47	210	44
1978-1983	Anexa	255	54	244	51	221	47	210	44
1984-1989	Anexa	255	54	244	51	221	47	210	44
dupa 1990	Anexa	266	54	254	51	231	47	219	44
								199	42
								199	42
								199	42
								207	42
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL									
inainte de 1977	Anexa	107	47	102	45	92	41	88	39
1978-1983	Anexa	118	60	113	57	103	52	97	49
1984-1989	Anexa	118	60	113	57	103	52	97	49
dupa 1990	Anexa	130	60	124	57	113	52	108	49
								83	37
								92	46
								92	46
								102	46
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut									
inainte de 1977	Anexa	60	23	57	22	52	20	49	19
1978-1983	Anexa	60	23	57	22	52	20	49	19
1984-1989	Anexa	60	23	57	22	52	20	49	19
dupa 1990	Anexa	60	36	57	33	52	30	49	29
								46	18
								46	18
								46	18
								46	27

Observatie : Valorile minime 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.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 5.2.4

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municipiul FETESTI, Zona IV

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

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

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 5.2.5

IMOBILE

Oras TANDAREI, Zona I

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii		
			Foarte buna	Buna	Satisf.				
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT									
inainte de 1977	Anexa	344	84	328	80	299	72	285	69
1978-1983	Anexa	344	95	328	91	299	83	285	79
1984-1989	Anexa	355	95	340	91	309	83	294	79
dupa 1990	Anexa	368	95	351	91	319	83	304	79
								269	65
								269	74
								278	74
								288	74
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN									
inainte de 1977	Anexa	309	75	296	71	269	65	256	62
1978-1983	Anexa	309	86	296	82	269	74	256	70
1984-1989	Anexa	319	86	306	82	278	74	264	70
dupa 1990	Anexa	332	86	316	82	288	74	273	70
								243	59
								243	67
								251	67
								259	67
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL									
inainte de 1977	Anexa	131	60	124	57	113	52	108	49
1978-1983	Anexa	131	60	124	57	113	52	108	49
1984-1989	Anexa	142	71	136	68	123	62	117	59
dupa 1990	Anexa	155	84	147	80	134	72	128	69
								102	46
								102	46
								111	56
								120	65
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut									
inainte de 1977	Anexa	84	36	80	34	72	31	69	30
1978-1983	Anexa	95	36	91	34	83	31	79	30
1984-1989	Anexa	95	47	91	45	83	41	79	39
dupa 1990	Anexa	95	47	91	45	83	41	79	39
								74	28
								74	37
								74	37

Observatie : Valorile minime 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 53 euro/mp ;
Teren ocupat = 41 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 5.2.6

IMOBILE

Oras TANDAREI, Zona II

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii		
			Foarte buna	Buna	Satisf.				
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT									
inainte de 1977	Anexa	295	60	282	57	257	52	244	49
1978-1983	Anexa	307	71	293	68	267	62	253	59
1984-1989	Anexa	307	71	293	68	267	62	253	59
dupa 1990	Anexa	319	83	305	79	277	72	264	69
								230	46
								240	56
								240	56
								249	65
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN									
inainte de 1977	Anexa	266	54	254	51	231	47	219	44
1978-1983	Anexa	276	64	264	61	241	56	227	53
1984-1989	Anexa	276	64	264	61	241	56	227	53
dupa 1990	Anexa	287	75	274	71	250	65	238	62
								207	42
								215	51
								215	51
								224	59
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL									
inainte de 1977	Anexa	118	47	113	45	103	41	97	39
1978-1983	Anexa	118	47	113	45	103	41	97	39
1984-1989	Anexa	118	47	113	45	103	41	97	39
dupa 1990	Anexa	130	60	124	57	113	52	108	49
								92	37
								92	37
								92	37
								102	46
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut									
inainte de 1977	Anexa	60	36	57	33	52	30	49	29
1978-1983	Anexa	60	36	57	33	52	30	49	29
1984-1989	Anexa	71	36	68	33	62	30	59	29
dupa 1990	Anexa	83	47	79	45	72	41	69	39
								46	27
								46	27
								56	27
								65	37

Observatie : Valorile minime 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.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 5.2.7

IMOBILE

Oras TANDAREI, Zona III

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii				
			Foarte buna	Buna	Satisf.						
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT											
inainte de 1977	Anexa	272	41	262	39	235	36	225	33	210	30
1978-1983	Anexa	277	47	267	45	241	41	228	39	215	37
1984-1989	Anexa	277	57	267	52	241	52	228	46	215	41
dupa 1990	Anexa	283	60	271	57	246	52	233	49	221	46
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	245	37	235	35	212	32	203	30	189	27
1978-1983	Anexa	250	42	241	41	216	37	206	35	194	32
1984-1989	Anexa	250	51	241	47	216	47	206	42	194	37
dupa 1990	Anexa	255	54	244	51	221	47	210	44	199	42
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	92	20	87	20	80	20	75	19	72	18
1978-1983	Anexa	94	23	90	22	82	20	78	19	74	18
1984-1989	Anexa	94	36	90	33	82	30	78	29	74	27
dupa 1990	Anexa	107	36	102	33	92	30	88	29	83	27
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	57	18	54	15	49	13	46	10	44	8
1978-1983	Anexa	60	20	57	18	52	15	49	13	46	10
1984-1989	Anexa	60	23	57	22	52	20	49	18	46	16
dupa 1990	Anexa	62	30	60	28	57	25	54	23	49	20

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

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 5.2.8

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Oras TANDAREI, Zona IV

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii		
			Foarte buna	Buna	Satisf.				
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT									
inainte de 1977	Anexa	259	35	246	33	224	30	213	29
1978-1983	Anexa	271	46	259	44	234	40	223	38
1984-1989	Anexa	271	46	259	44	234	40	223	38
dupa 1990	Anexa	282	60	270	57	244	52	232	48
								202	27
								211	36
								211	36
								220	45
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN									
inainte de 1977	Anexa	232	32	222	30	202	27	192	26
1978-1983	Anexa	243	41	232	40	211	36	201	34
1984-1989	Anexa	243	41	232	40	211	36	201	34
dupa 1990	Anexa	254	54	242	51	220	46	209	43
								182	24
								190	32
								190	32
								198	41
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL									
inainte de 1977	Anexa	71	12	68	11	62	10	59	10
1978-1983	Anexa	71	12	68	11	62	10	59	10
1984-1989	Anexa	83	12	79	11	72	10	69	10
dupa 1990	Anexa	83	23	79	22	72	20	69	19
								56	9
								56	9
								65	9
								65	18
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut									
inainte de 1977	Anexa	35	12	33	11	30	10	29	10
1978-1983	Anexa	35	12	33	11	30	10	29	10
1984-1989	Anexa	35	12	33	11	30	10	29	10
dupa 1990	Anexa	46	12	44	11	40	10	38	10
								27	9
								27	9
								27	9
								36	9

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 31 euro/mp ;
Teren ocupat = 24 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Incadrarea localitatilor rurale apartinand circumscriptiei Judecatorieei Fetesti in categorii

Categoria a II-a	
Localitatea Bordușani	Localitatea Movila
Localitatea Cegani - com.Bordusani	Localitatea Platonești
Localitatea Făcăeni	Localitatea Săveni
Localitatea Frățilești- com.Saveni	Localitatea Stelnica
Localitatea Giurgeni	Localitatea Sudiți
Localitatea Gura Ialomiței	Localitatea Valea Ciorii
Localitatea Lăcusteni - com.Platonesti	Localitatea Vlădeni
Localitatea Mihail Kogălniceanu	

Categoria a III-a	
Localitatea Bucsa - com.Valea Ciorii	Localitatea Maltezi - com.Stelnica
Localitatea Dumitrești - com.Valea Ciorii	Localitatea Murgeanca - com.Valea Ciorii
Localitatea Gura Văii- com.Suditi	Localitatea Progresu - com.Facaeni
Localitatea Hagieni - com.Mihail Kogalniceanu	Localitatea Retezatu - com.Stelnica
Localitatea Luciu - com.Gura Ialomiței	

Anexa 5.2.9

IMOBILE
*(Cladiri, Anexe, Terenuri
intravilane)*

Localitati rurale – Categoria I-a

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
	Foarte buna	Buna	Satisf.			
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT						
inainte de 1977	Anexa	85	32	81	31	74 28 70 27 67 25
1978-1983	Anexa	91	32	87	31	79 28 75 27 71 25
1984-1989	Anexa	95	32	91	31	83 28 79 27 75 25
dupa 1990	Anexa	104	38	99	36	90 32 86 30 81 29
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN						
inainte de 1977	Anexa	77	29	73	28	67 25 63 24 60 23
1978-1983	Anexa	82	29	78	28	71 25 68 24 64 23
1984-1989	Anexa	86	29	82	28	75 25 71 24 68 23
dupa 1990	Anexa	93	33	89	32	81 29 78 27 73 26
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL						
inainte de 1977	Anexa	66	23	64	22	58 20 55 19 52 18
1978-1983	Anexa	62	23	59	22	54 20 50 19 48 18
1984-1989	Anexa	85	28	81	26	74 24 70 23 67 22
dupa 1990	Anexa	95	28	91	26	83 24 79 23 75 22
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut						
inainte de 1977	Anexa	62	12	59	11	54 10 50 10 48 9
1978-1983	Anexa	57	12	55	11	49 10 47 10 44 9
1984-1989	Anexa	62	14	59	13	54 12 50 11 48 11
dupa 1990	Anexa	66	14	64	13	58 12 55 11 52 11

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 10 euro/mp ;
Teren ocupat = 8 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile editilare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitatii, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 5.2.10

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria a II-a

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii	
	Foarte buna	Buna	Satisf.				
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT							
inainte de 1977	Anexa	80	23	77	22	70	20
1978-1983	Anexa	85	28	81	26	74	24
1984-1989	Anexa	91	28	87	26	79	24
dupa 1990	Anexa	95	32	91	31	83	28
						79	27
							75
							25
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN							
inainte de 1977	Anexa	72	21	69	20	63	18
1978-1983	Anexa	77	25	73	23	67	22
1984-1989	Anexa	82	25	78	23	71	22
dupa 1990	Anexa	86	29	82	28	75	25
						71	24
							68
							23
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL							
inainte de 1977	Anexa	57	14	55	13	48	12
1978-1983	Anexa	66	18	64	18	58	16
1984-1989	Anexa	76	18	72	18	66	16
dupa 1990	Anexa	85	23	81	22	74	20
						70	19
							67
							18
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut							
inainte de 1977	Anexa	37	7	35	7	32	6
1978-1983	Anexa	41	7	40	7	36	6
1984-1989	Anexa	46	9	44	9	40	8
dupa 1990	Anexa	53	9	48	9	44	8
						42	8
							40
							7

Observatie : Valorile 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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 6,8 euro/mp
Teren ocupat = 5,2 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-construcții și dotările edilitare complete. În cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Anexa 5.2.11

IMOBILE

Localitati rurale – Categoria a III-a

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere				Cladiri fara instalatii		
			Foarte buna	Buna	Satisf.				
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT									
inainte de 1977	Anexa	71	18	68	18	62	16	59	15
1978-1983	Anexa	76	23	72	22	66	20	63	19
1984-1989	Anexa	80	23	77	22	70	20	67	19
dupa 1990	Anexa	85	28	81	26	74	24	70	23
								56	14
								60	18
								63	18
								67	22
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN									
inainte de 1977	Anexa	64	16	61	16	56	14	53	14
1978-1983	Anexa	69	21	65	20	60	18	57	17
1984-1989	Anexa	72	21	69	20	63	18	60	17
dupa 1990	Anexa	77	25	73	23	67	22	63	21
								51	13
								54	16
								57	16
								60	20
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL									
inainte de 1977	Anexa	57	14	55	13	48	12	46	11
1978-1983	Anexa	62	14	59	13	54	12	49	11
1984-1989	Anexa	66	14	64	13	58	12	55	11
dupa 1990	Anexa	76	18	72	18	66	16	63	15
								43	11
								47	11
								52	11
								60	14
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut									
inainte de 1977	Anexa	28	5	26	4	24	4	23	4
1978-1983	Anexa	32	5	31	4	28	4	27	4
1984-1989	Anexa	37	6	35	6	32	5	30	5
dupa 1990	Anexa	41	6	40	6	36	5	34	5
								22	4
								25	4
								29	5
								32	5

Observatie : Valorile 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.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

5.3. SPATII COMERCIALE, BIROURI, PROPRIETATI INDUSTRIALE, AGROZOOTEHNICE, SPALTII DE DEPOZITARE.

Pentru spatiile cu diverse functiuni (*altele decat cele de locuinta*), valorile minime 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 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 pentru anul 2018 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei proghozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

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

-Valori unitare minime -

-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				
	Complex Com./ Cladiri de Birouri	Hotel / Restaurant / Pensiune	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine	Complex Com./ Cladiri de Birouri	Restaurante / Pensiuni	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine / Chioscuri	
Municipiul FETESTI									
Zona I	inainte de 1977	320	343	137	256	278	298	130	222
	1978-1983	344	368	147	275	299	320	139	239
	1984-1989	368	394	147	295	319	342	139	255
	dupa 1990	379	406	157	304	329	353	148	263
Zona II	inainte de 1977	308	329	108	247	268	287	102	214
	1978-1983	320	343	117	256	278	298	111	222
	1984-1989	332	355	128	265	289	309	120	231
	dupa 1990	344	368	128	275	299	320	120	239
Zona III	inainte de 1977	285	305	89	227	247	264	84	198
	1978-1983	285	305	98	227	247	264	93	198
	1984-1989	285	305	98	227	247	264	93	198
	dupa 1990	297	317	108	238	258	276	102	206
Zona IV	inainte de 1977	249	266	69	199	216	232	65	173
	1978-1983	261	279	79	209	226	243	74	182
	1984-1989	261	279	89	209	226	243	84	182
	dupa 1990	320	343	137	256	278	298	130	222
Orasul TANDAREI									
Zona I	inainte de 1977	342	366	108	274	297	319	102	238
	1978-1983	342	366	108	274	297	319	102	238
	1984-1989	353	378	117	282	308	329	111	246
	dupa 1990	366	392	127	293	318	340	120	254
Zona II	inainte de 1977	295	316	97	236	257	275	92	205
	1978-1983	307	328	97	246	267	285	92	213
	1984-1989	307	328	97	246	267	285	92	213
	dupa 1990	319	341	108	255	277	296	102	221
Zona III	inainte de 1977	283	303	78	226	246	263	74	197
	1978-1983	283	303	78	226	246	263	74	197
	1984-1989	283	303	78	226	246	263	74	197
	dupa 1990	283	303	88	226	246	263	83	197
Zona IV	inainte de 1977	260	278	59	208	225	242	56	181
	1978-1983	272	291	59	217	235	252	56	189
	1984-1989	272	291	69	217	235	252	65	189
	dupa 1990	342	366	108	274	297	319	102	238

Anexa 5.3.2

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

-Valori unitare minime -

-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 agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare	
Categoria I-a	inainte de 1977	85	81	74	70	73	70	64	60
	1978-1983	91	87	79	75	79	75	68	65
	1984-1989	95	91	83	79	82	79	72	68
	dupa 1990	104	99	90	86	89	85	78	74
Categoria a II-a	inainte de 1977	80	77	70	67	69	67	60	58
	1978-1983	85	81	74	70	73	70	64	60
	1984-1989	91	87	79	75	79	75	68	65
	dupa 1990	95	91	83	79	82	79	72	68
Categoria a III-a	inainte de 1977	71	68	62	59	61	59	54	50
	1978-1983	76	72	66	63	66	62	57	54
	1984-1989	80	77	70	67	69	67	60	58
	dupa 1990	85	81	74	70	73	70	64	60

-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 improprii folosintei

32

5.4. TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILANUL LOCALITATILOR URBANE.

Terenurile aflate in extravilanul localitatilor urbane au fost departajate in functie de zona/acces, posibilitatea de a fi trecute in intravilan.

Valorile minime inscrise in tabel sunt corespunzatoare categoriei de teren arabil. In cazul altor categorii de terenuri se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.4.

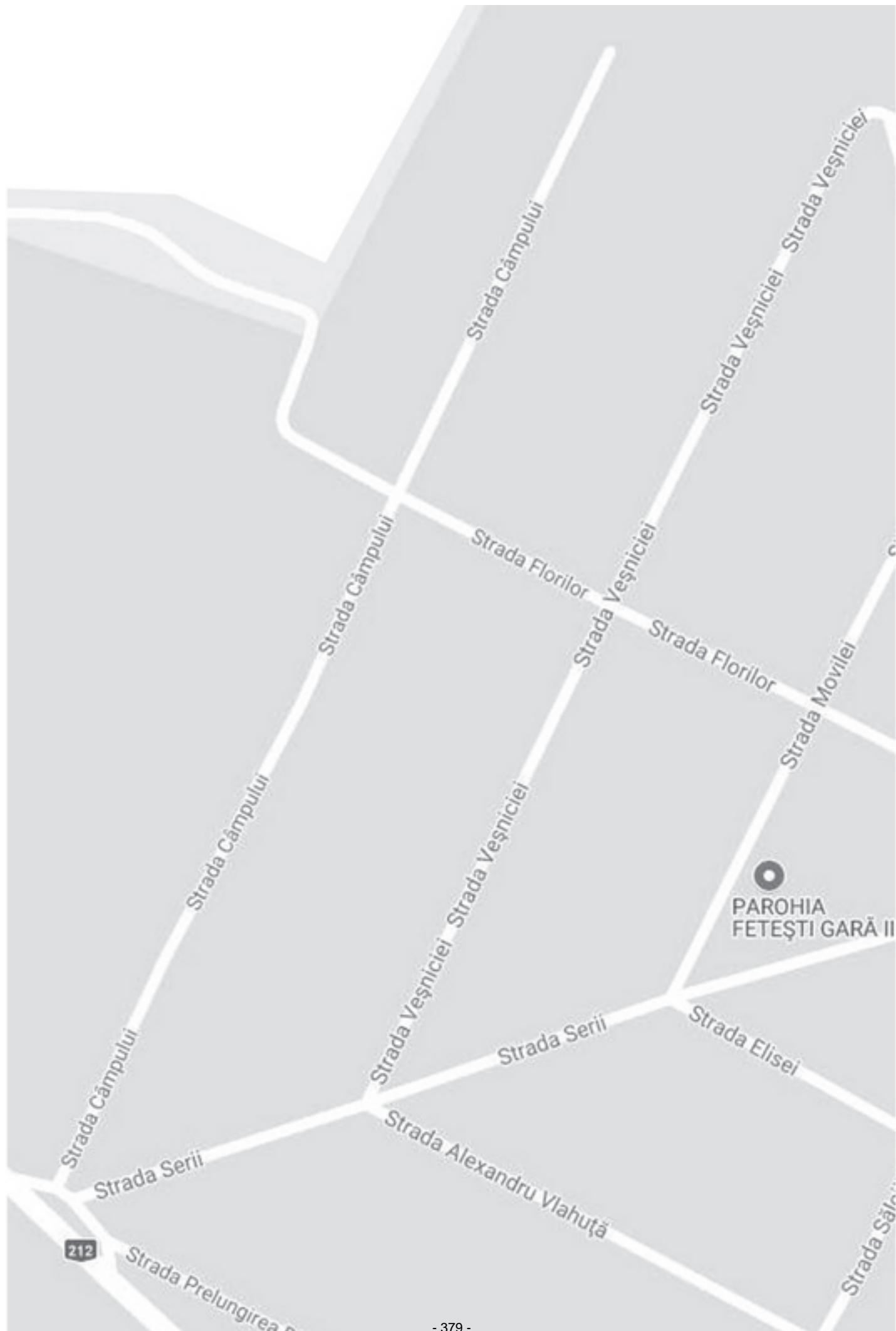
Anexa 5.4.1

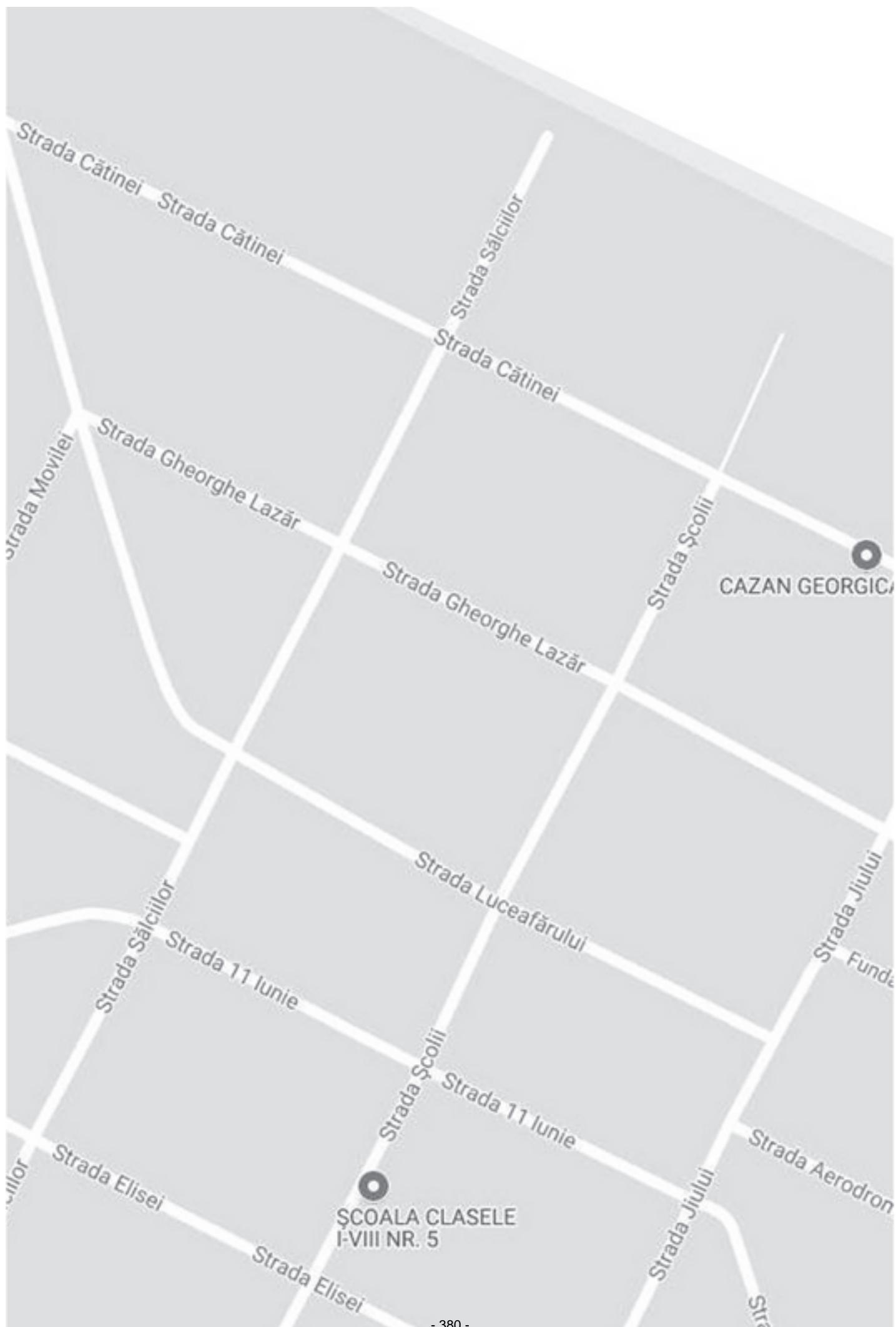
TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN

-Euro / ha-		
CATEGORIE TEREN	LOCALITATEA SI ZONA	VALOARE
Municipiul FETESTI		
I	cu acces direct la DE81, A2, posibil de trecut in intravilan	9.600
II	cu acces direct la DN3A, DN3B, posibil de trecut in intravilan	4.800
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.500
Orasul TANDAREI		
I	cu acces direct la DE60, DN21A, posibil de trecut in intravilan	3.300
II	artere de circulatie cu acces la cele din categoria I de mai sus, posibil de trecut in intravilan	2.400
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.000

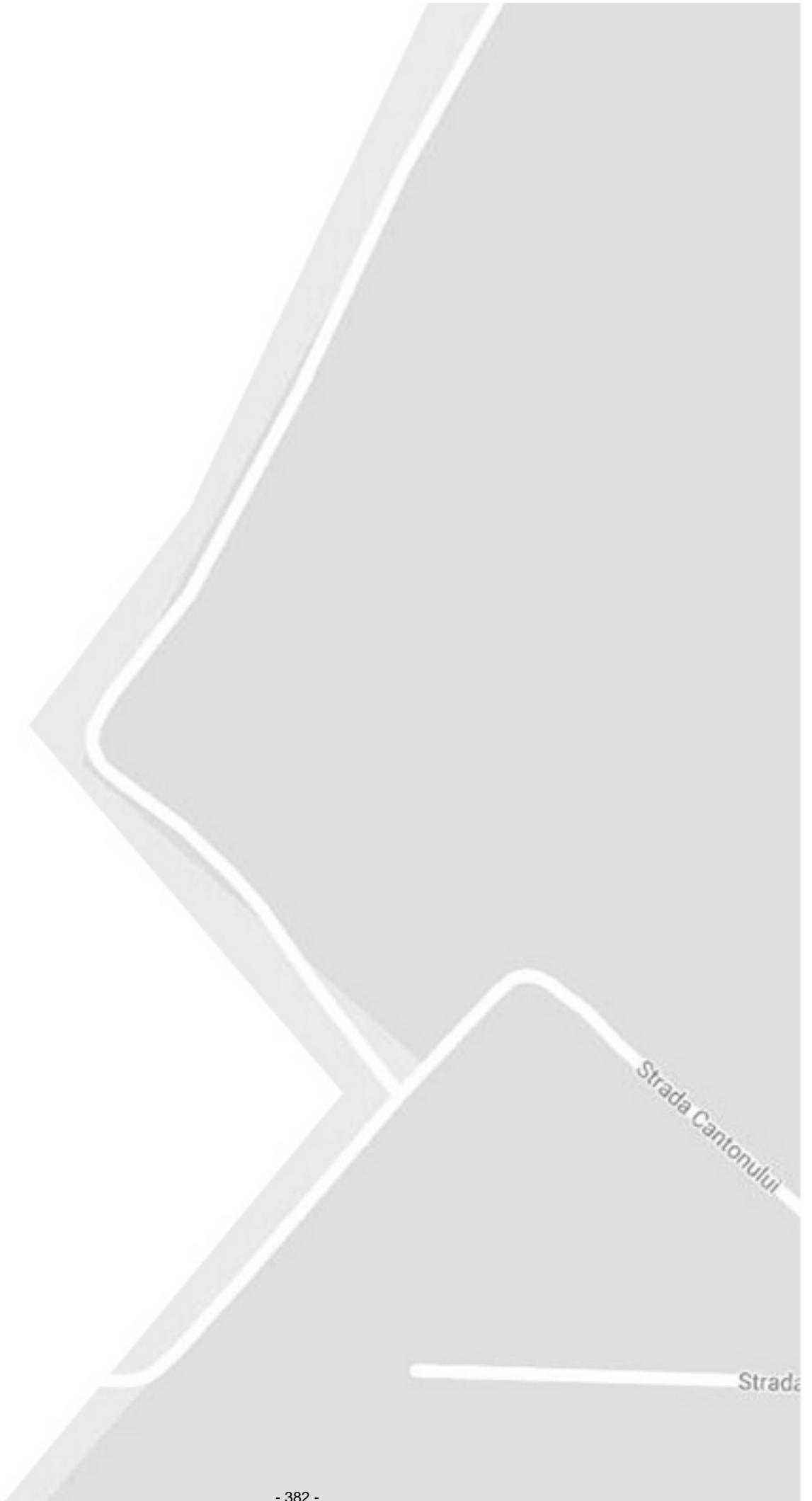
PLANSE CU HARTA ORASULUI FETESTI

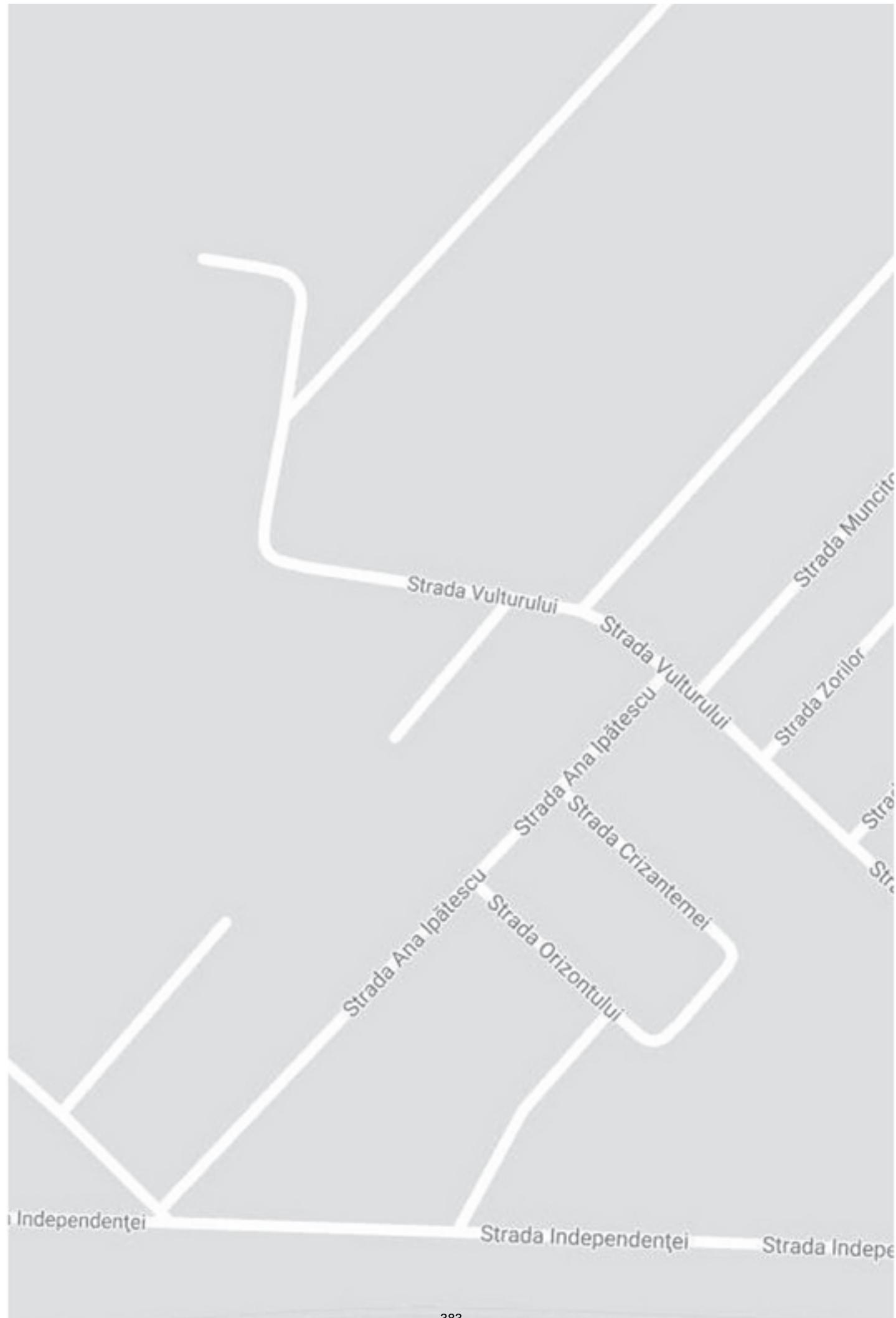


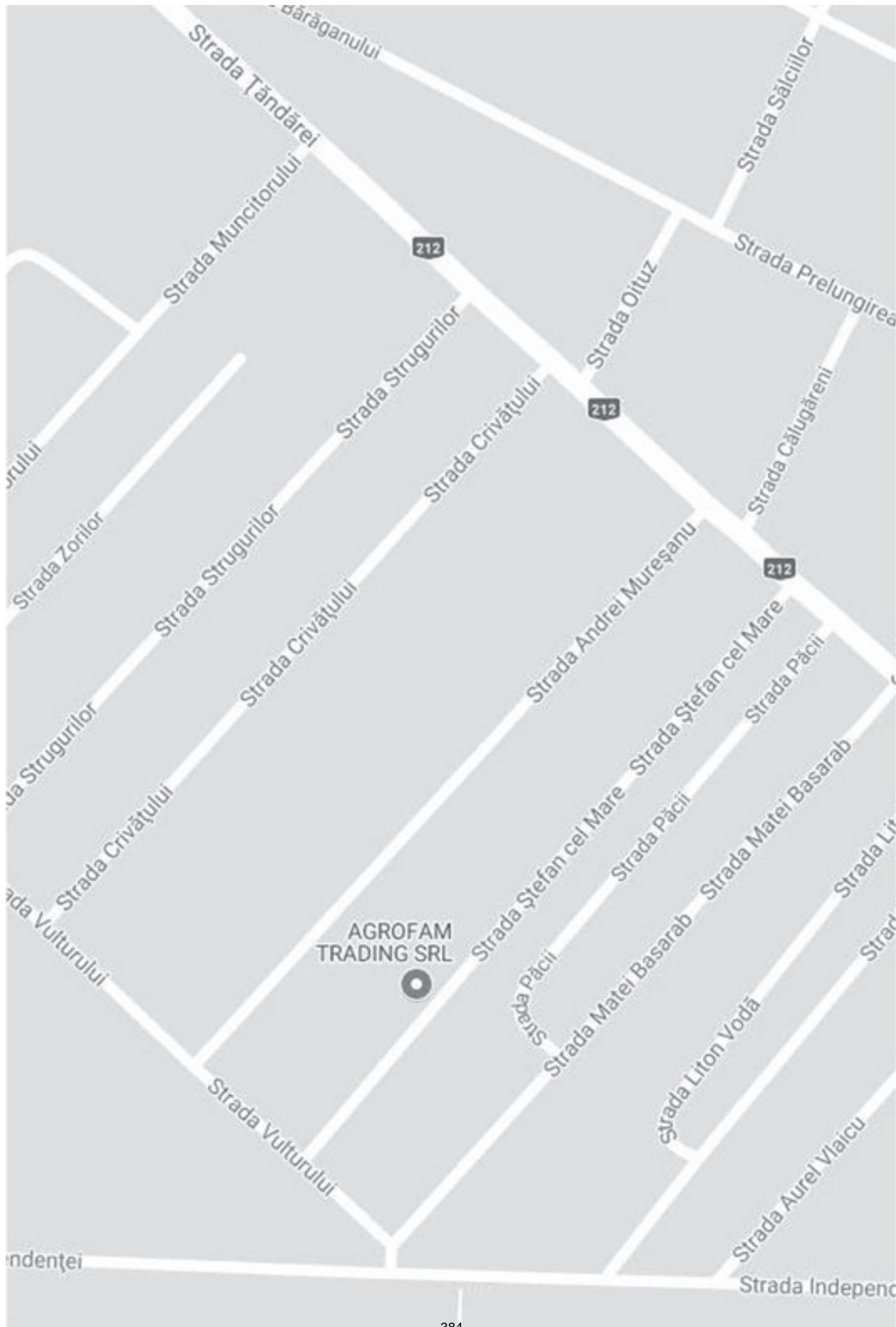


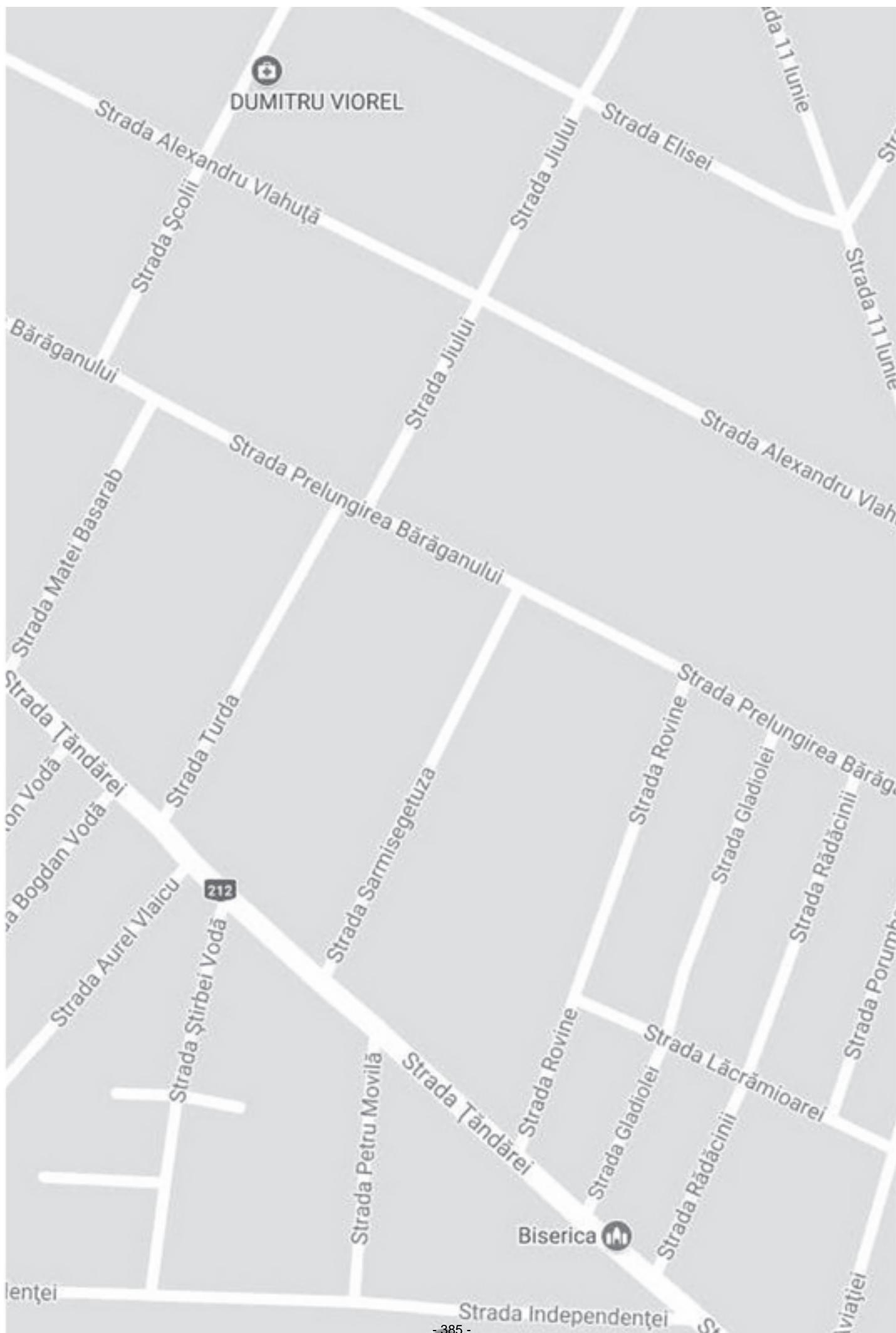




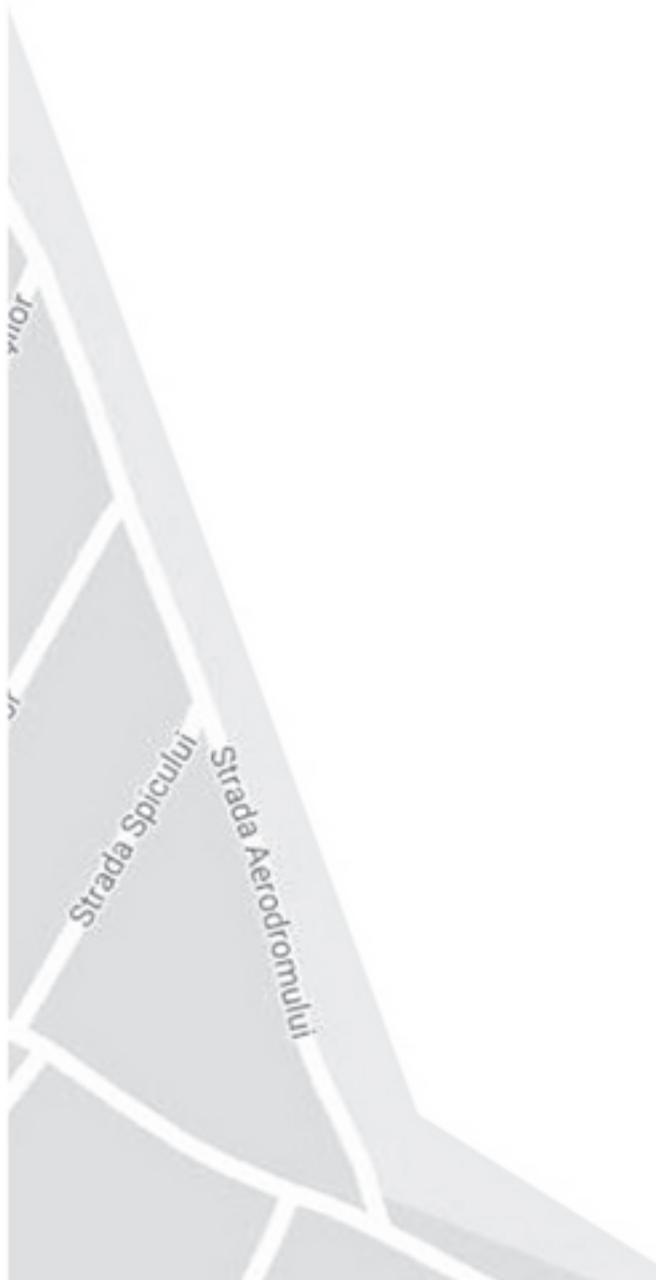


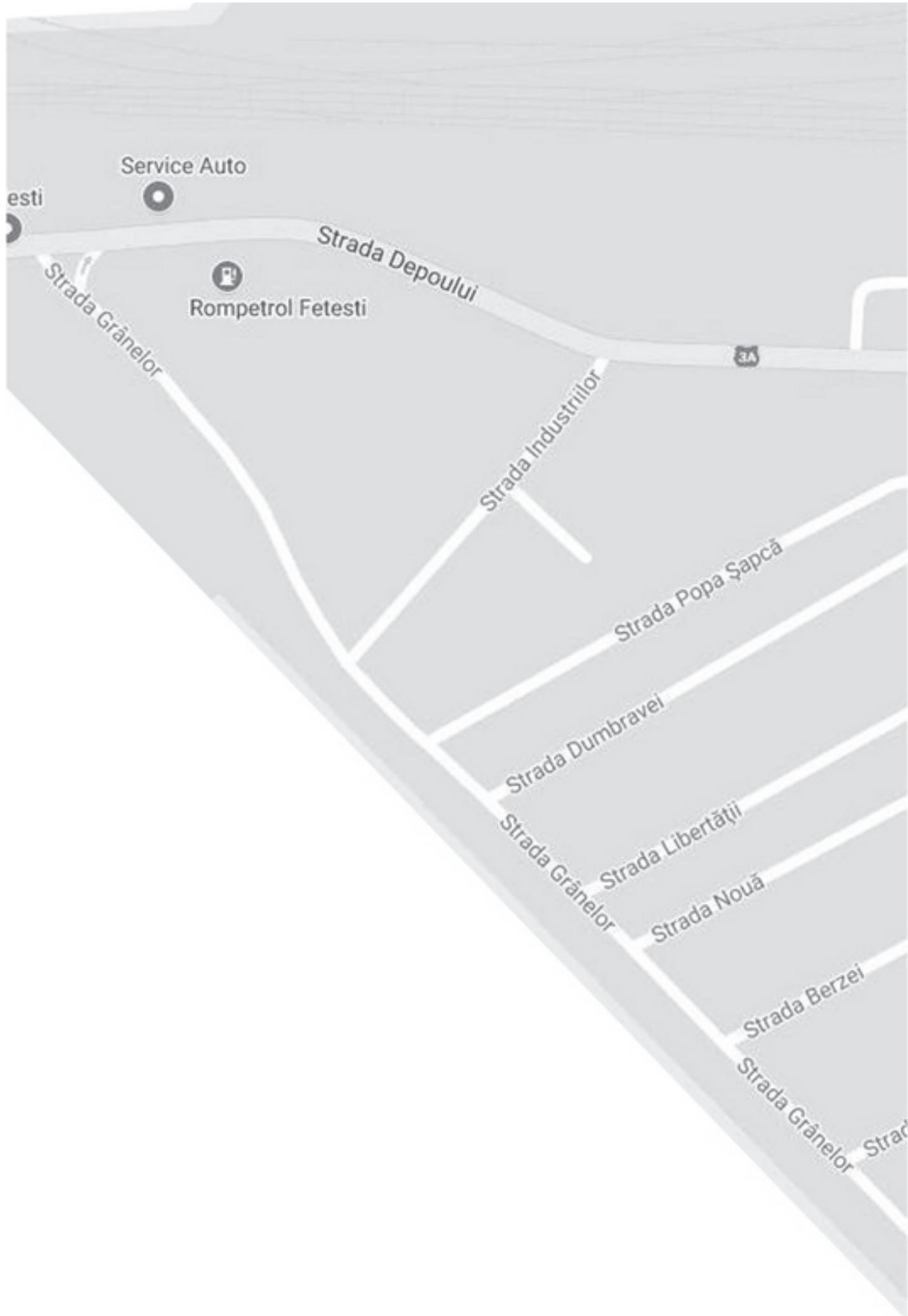












LEMS Fetesti



Strad

Strada Dumbravel



Strada Libertății

Strada Sirenei



Strada Nouă

Strada Bucegi

Strada Nouă

Strada Berzei

Strada Sirenei

Strada Berzei

Strada Stejarului

Sala Regatului a
Martorilor lui Iehova



Strada Stejarului

Strada Stejarului

Strada Plopilor

Strada Rândunelelor

Strada Plopilor

Strada Plopilor

Strada Rândunelelor

Strada Gră

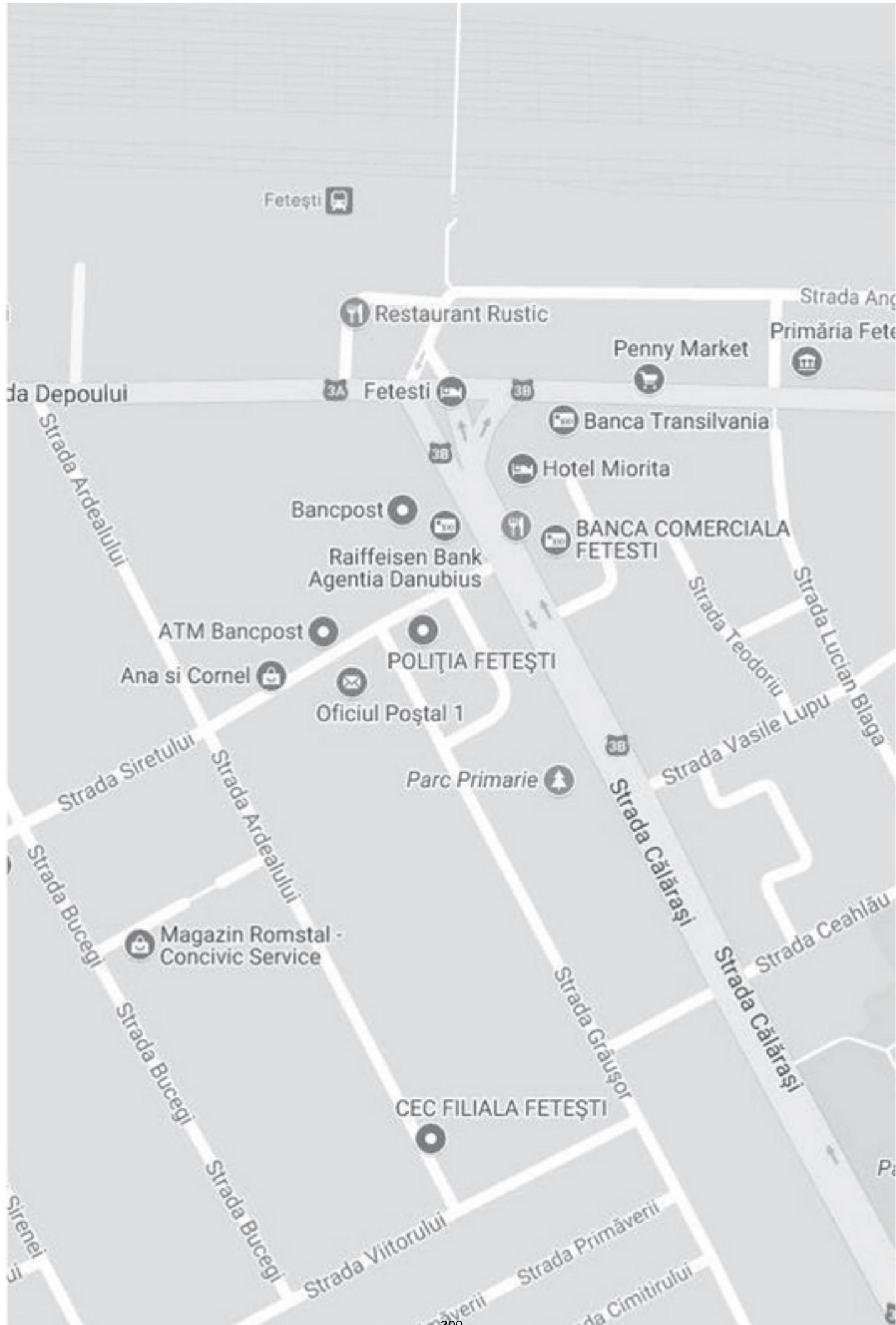
Strada Rândunelelor

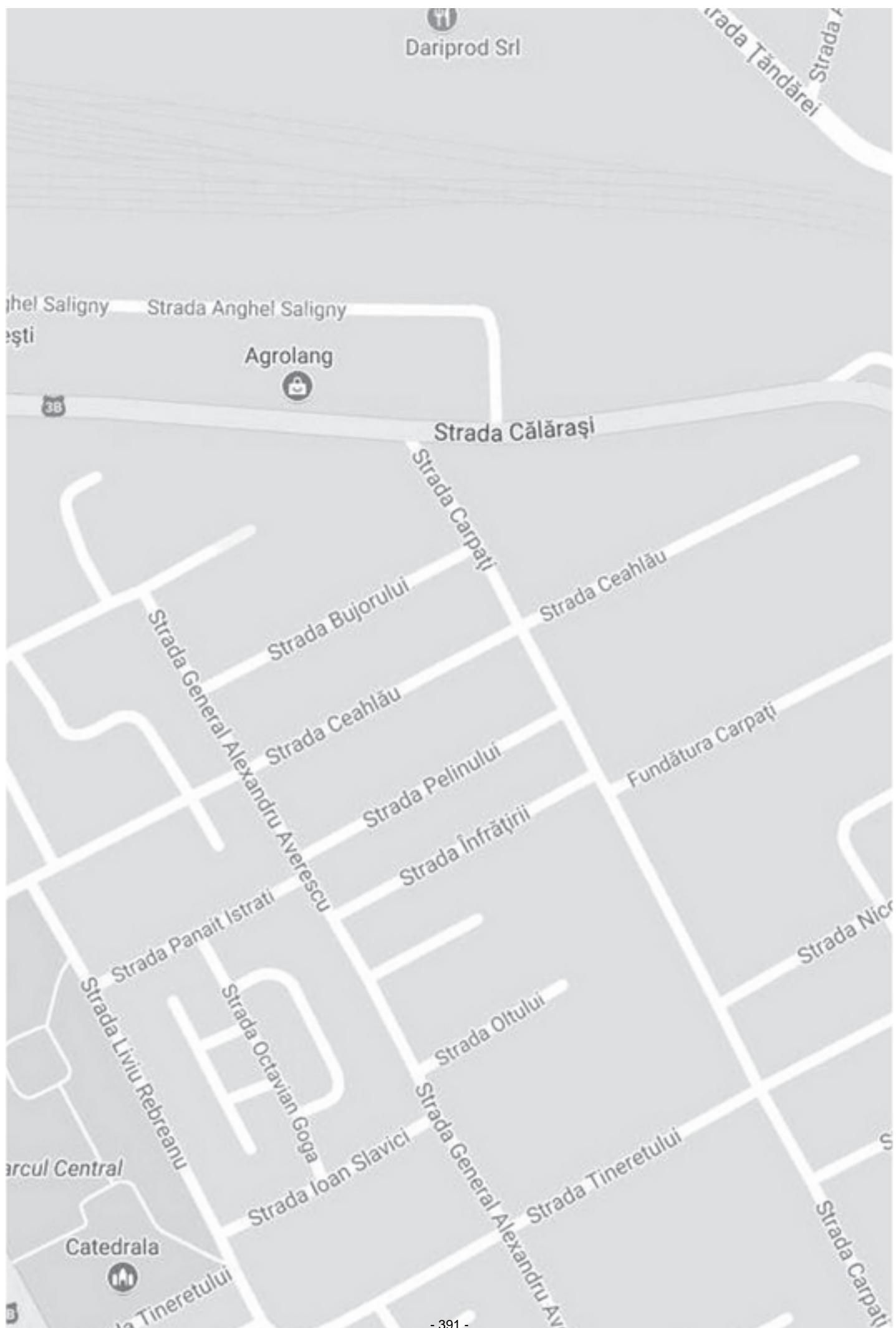
Strada Curcani

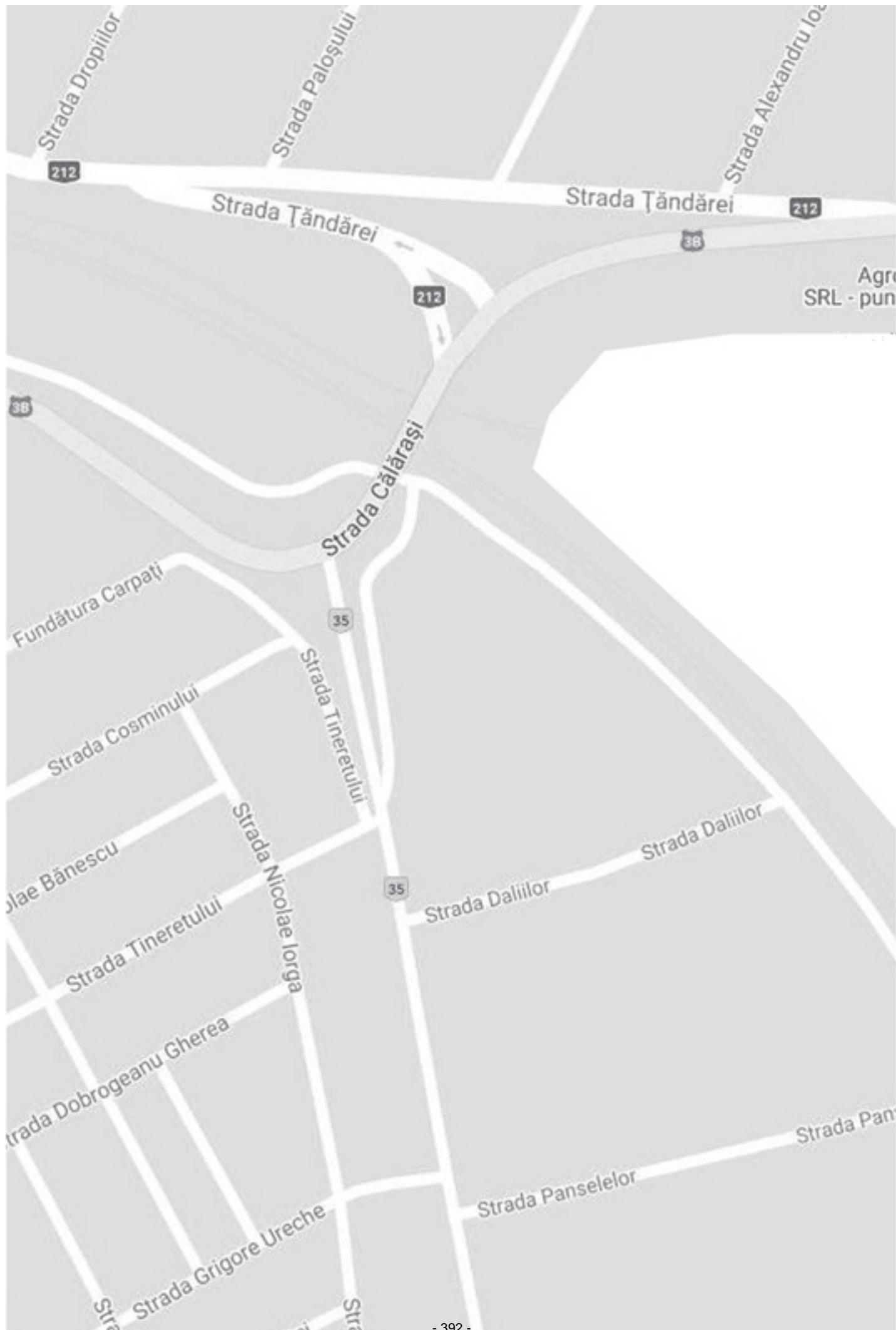
Strada Curcani

Strada

Strada Parcul







Strada Tigrului

Strada Călărași

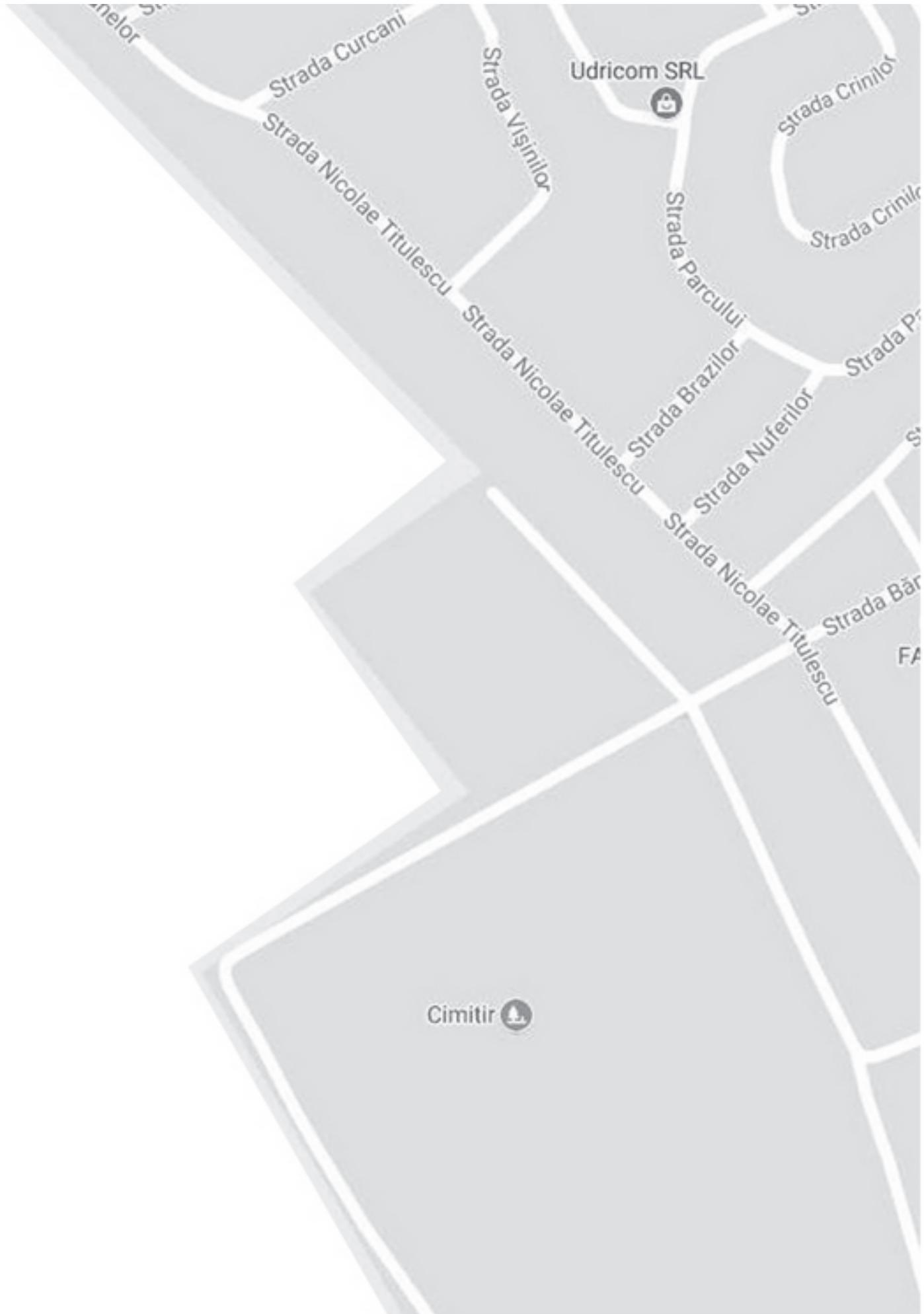
Strada Prelungirea Bărăganului

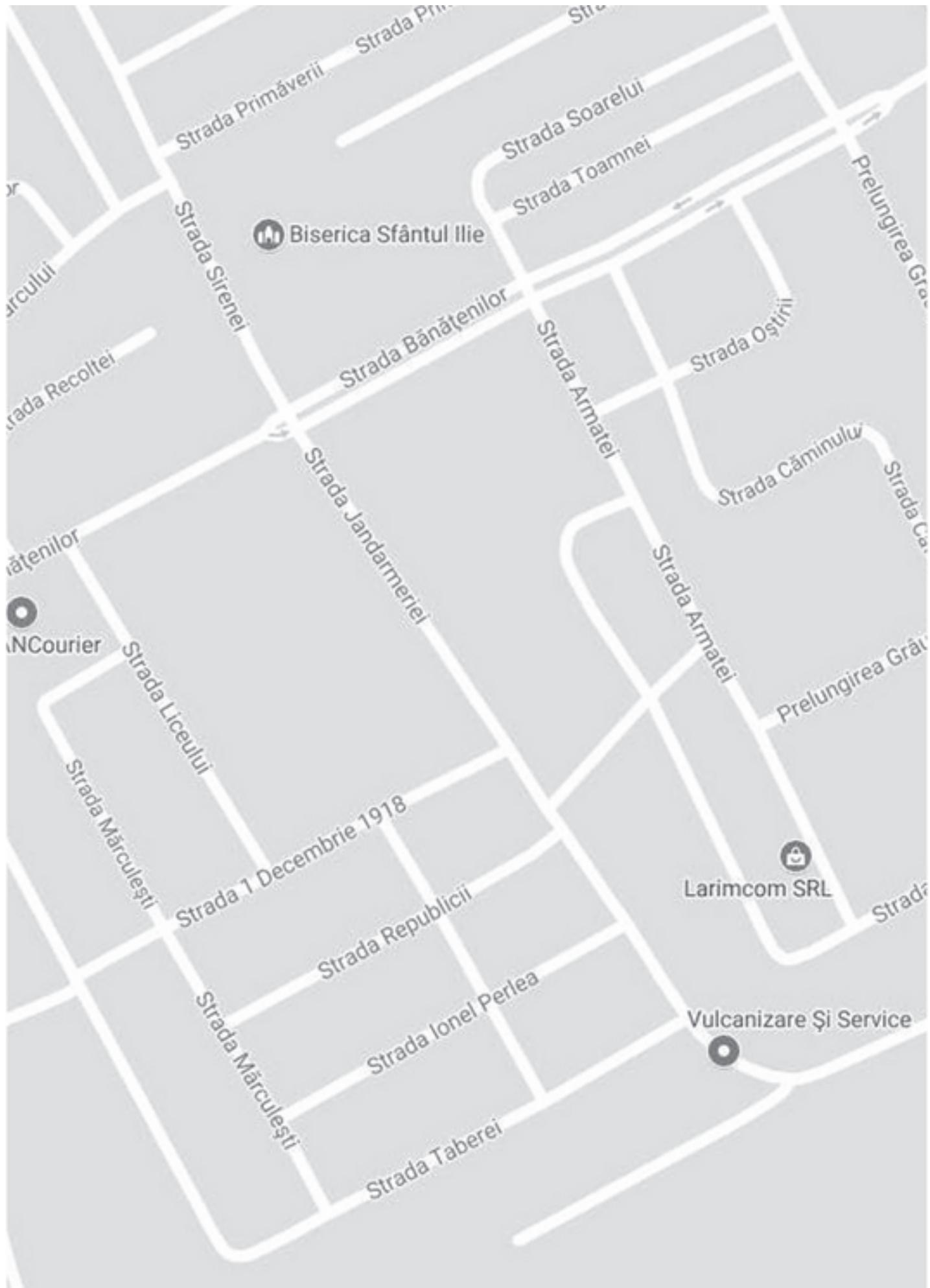
3B

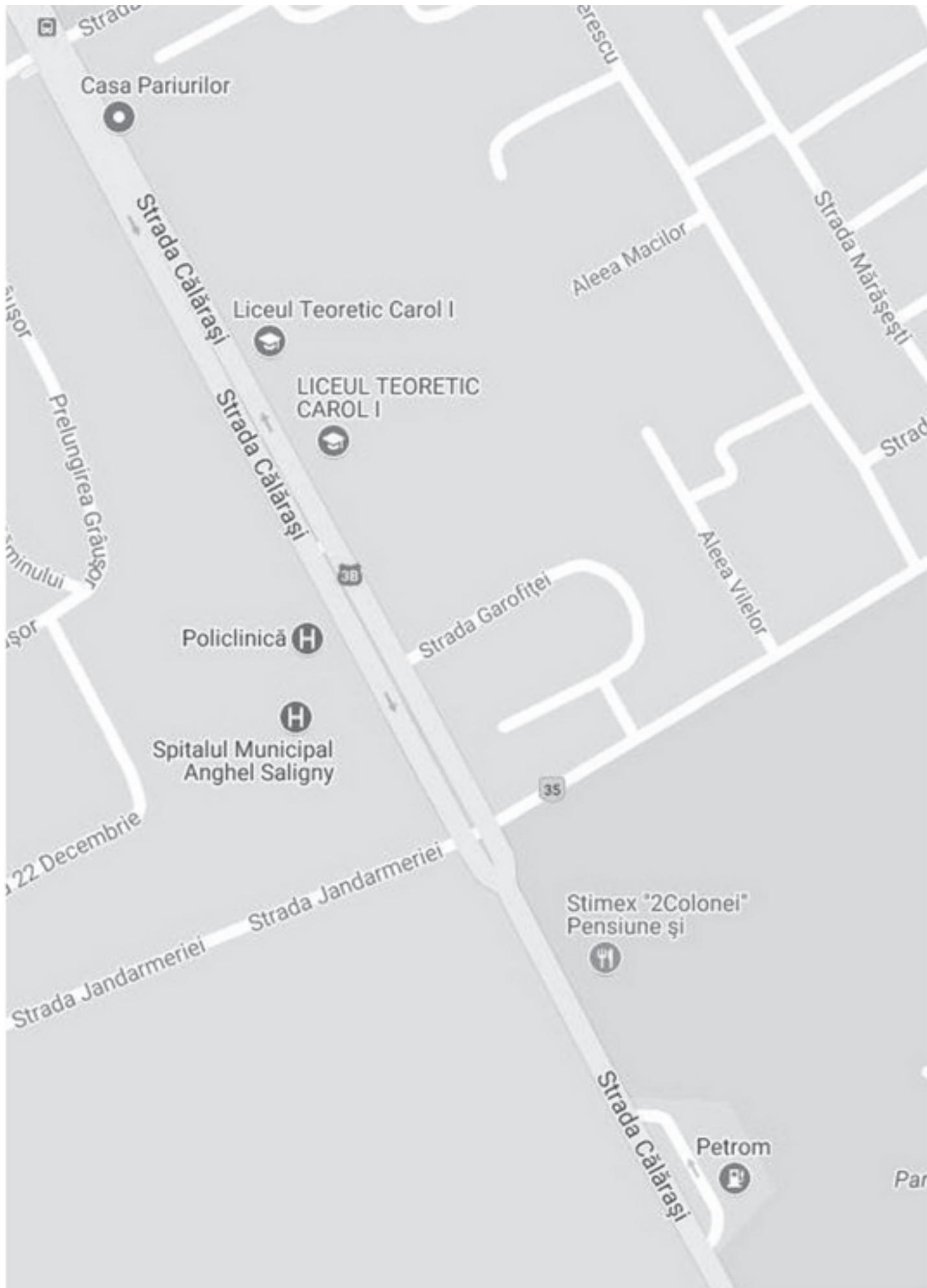
Oil Service
ct de lucru...

seelor

Strada Frezilor































CAPITOLUL 6

TERENURI AGRICOLE

**6.1. TEREN ADIACENT CAILOR RUTIERE MAJORE SAU LA LIMITA CONSTRUITA A LOCALITATILOR RURALE
(POSIBIL DE TRANSFERAT IN INTRAVILAN):**

(EURO/ha)			
Nr. Crt.	Calea rutiera	Amplasament	Valoare minima
1	E60 / E85	Sinesti	21.400
		Movilita	16.500
		Cosereni	17.550
2	E60 / DN2A	Alexeni	7.380
		Balaciu	4.980
		Andrasesti	4.980
		Perieti	5.970

6.2. TEREN CU DESTINATIE EXCLUSIV AGRICOLA AMPLASAT IN EXTRAVILANUL LOCALITATILOR RURALE:

Valoarea minima a terenurilor extravilane localitatilor rurale – pe circumscriptii judecatoresti si clasificate in concordanta cu incadrarea in zone a localitatilor rurale aferente ;

Circumscriptia Judecatoriei SLOBOZIA

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA I-a = 3.880 EURO/ha;
 Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a II-a = 2.450 EURO/ha;
 Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a III-a = 2.200 EURO/ha.

Circumscriptia Judecatoriei URZICENI

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA I-a = 3.880 EURO/ha;
 Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a II-a = 2.450 EURO/ha;
 Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a III-a = 2.000 EURO/ha.

Circumscriptia Judecatoriei FETESTI

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA I-a = 3.250 EURO/ha;
 Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a II-a = 2.450 EURO/ha;
 Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a III-a = 2.000 EURO/ha.

In functie de grupa/destinatia lor, terenurile de mai sus (*considerate terenuri arabile*) se vor corecta cu coeficienti conform Capitolul 2, pct.2.4.

CAPITOLUL 7

TERENURI OCUPATE CU PADURI

Padurea este un **ecosistem terestru** alcătuit din asociații vegetale forestiere.

În sens juridic, padurea ocupă o suprafață de **cel puțin 0,25 ha**, acoperită cu arbori, care ating la maturitate, în condiții normale de vegetație, o **înaltime minima de 5 metri**.

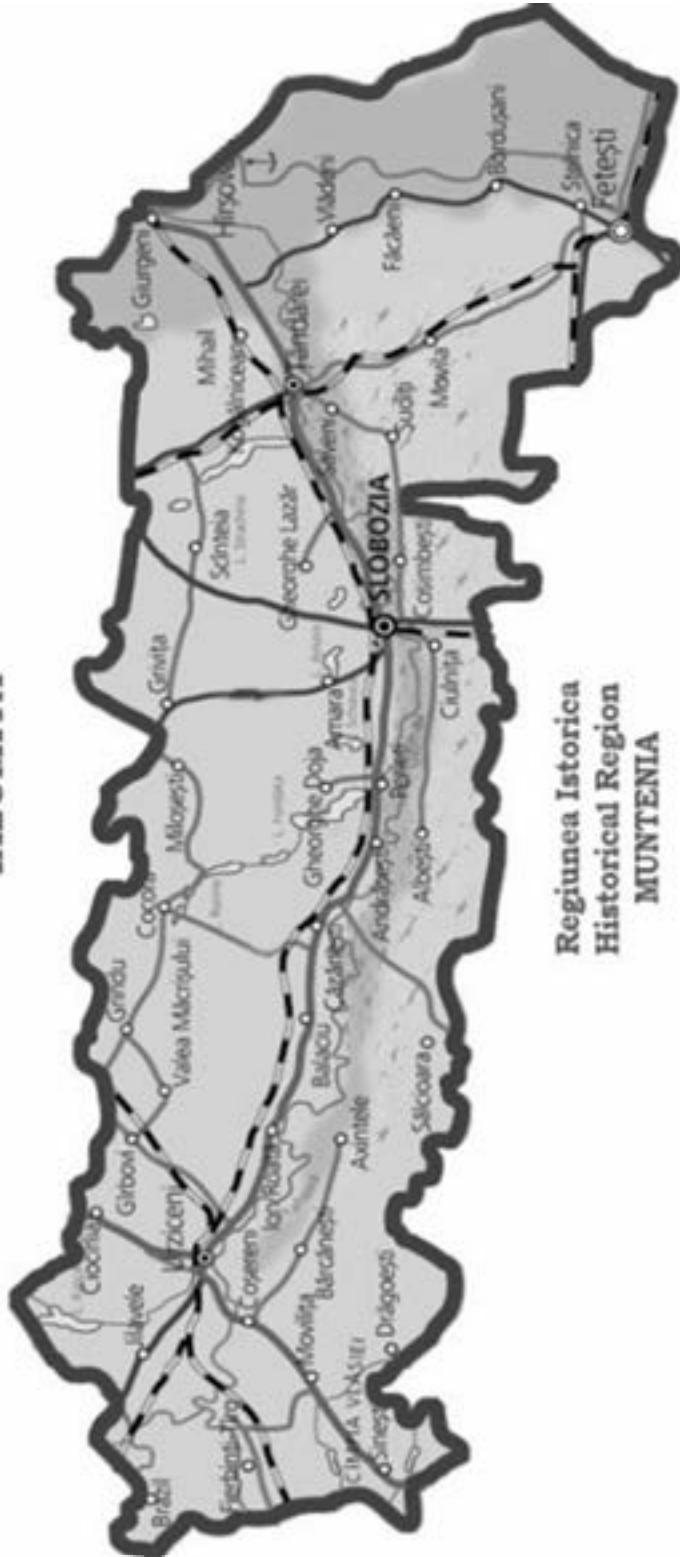
Categorii de terenuri ocupate cu vegetație forestieră și valorile pe hectar sunt:

- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de brad și/sau molid **5.400 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de pin **4.900 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de alte specii **4.700 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de stejar și/sau gorun **7.900 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de fag **6.600 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de tei, plăopi, salcie și/sau anin **3.900 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de alte specii **3.700 euro/ha;**
- **Padure cu vegetație forestieră predominantă mixta (foioase și conifere)**.....**3.700 euro/ha;**
- **Plantatii de duzi, tei, salcam si/sau plopi** **2.800 euro/ha;**
- **Lastarisuri** **2.000 euro/ha.**

NOTA: Pentru anumite situații concrete din teren în care valorile pot fi influențate sensibil de alte elemente precum: varsta, consistența, compozitia, rolul funcțional al padurii, amplasamentul acesteia, etc., se recomandă întocmirea unui raport de expertiza tehnică/evaluare pentru a se stabili valoarea reală a proprietății tip padure.

ROMANIA

Judetul/County
IALOMITA



Regiunea Istorică
Historical Region
MUNTENIA

STUDIU DE PIATA
PENTRU ANUL 2018
PRIVIND
VALORILE MINIME IMOBILIARE
IN
JUDETUL TELEORMAN

- 2018 -

CUPRINS

Anexa	DENUMIRE	ZONA	PAG.
	1. PREZENTARE GENERALA		423
	2. CORECTII		429
	I. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ALEXANDRIA MUNICIPIUL ALEXANDRIA		433
I-A	ZONAREA BLOCURILOR DIN MUNICIPIUL ALEXANDRIA		435
I-1/1	Apartamente situate in blocuri	I	436
I-1/2	Apartamente situate in blocuri	II	437
I-1/3	Apartamente situate in blocuri	III	438
I-1/4	Apartamente situate in blocurile "Z" nr.100 si 200	IV	439
I-B	Zonarea strazilor din Municipiul Alexandria-cladiri individuale		440
I-2/1	Cladiri individuale si anexe	I	441
I-2/2	Cladiri individuale tip vila si anexe	I	441
I-2/3	Cladiri individuale si anexe	II	443
I-2/4	Cladiri individuale tip vila si anexe	II	444
I-2/5	Cladiri individuale si anexe	III	445
I-2/6	Cladiri individuale tip vila si anexe	III	446
I-3/1	Spatii comerciale si birouri	I-III	447
I-3/2	Spatii industriale si depozitare	I-III	447
I-3/3	Terenuri intravilane	I-III	447
	Planse cu Harta Municipiului Alexandria		449
	II. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI TURNU-MAGURELE MUNICIPIUL TURNU MAGURELE		471
II-A	ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL T. MAGURELE		473
II-1/1	Apartamente situate in blocuri	I	474
II-1/2	Apartamente situate in blocuri	II	475
II-1/3	Apartamente situate in blocuri	III	476
II-2/1	Cladiri individuale si anexe	I	477
II-2/2	Cladiri individuale si anexe	II	478
II-2/3	Cladiri individuale si anexe	III	479
II-2/4	Cladiri individuale tip vila si anexe	I	480
II-2/5	Cladiri individuale tip vila si anexe	II	481
II-2/6	Cladiri individuale tip vila si anexe	III	482
II-3/1	Spatii comerciale si birouri	I-III	483
II-3/2	Spatii industriale si depozite	I-III	483
II-3/3	Terenuri intravilane	I-III	483
	Planse cu Harta Municipiului Turnu-Magurele		485
	III. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ROSIORII DE VEDE MUNICIPIUL ROSIORII DE VEDE		501
III-A	ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL R. DE VEDE		503
III-1/1	Apartamente situate in blocuri	I	505
III-1/2	Apartamente situate in blocuri	II	506
III-1/3	Apartamente situate in blocuri	III	507
III-2/1	Cladiri individuale si anexe	I	508
III-2/2	Cladiri individuale si anexe	II	509
III-2/3	Cladiri individuale si anexe	III-IV	510
III-2/4	Cladiri individuale tip vila si anexe	I	511
III-2/5	Cladiri individuale tip vila si anexe	II	512
III-2/6	Cladiri individuale tip vila si anexe	III-IV	513
III-3/1	Spatii comerciale si birouri	A-D	514
III-3/2	Spatii industriale si depozite	I-IV	515
III-3/3	Terenuri intravilane	I-IV	515
	Planse cu Harta Municipiului Rosiorii de Vede		517

	IV. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI VIDELE		
	ORASUL VIDELE		533
IV-A	ZONAREA STRAZILOR DIN ORASUL VIDELE		535
IV-1/1	Apartamente situate in blocuri	I	536
IV-1/2	Apartamente situate in blocuri	II	537
IV-1/3	Apartamente situate in blocuri	III-IV	538
IV-2/1	Cladiri individuale si anexe	I	539
IV-2/2	Cladiri individuale si anexe	II	540
IV-2/3	Cladiri individuale si anexe	III-IV	541
IV-2/4	Cladiri individuale tip vila si anexe	I	542
IV-2/5	Cladiri individuale tip vila si anexe	II	543
IV-2/6	Cladiri individuale tip vila si anexe	III-IV	544
IV-3/1	Spatii comerciale, industriale si depozitare	I-IV	545
IV-3/2	Terenuri intravilane	I-IV	545
	Comuna POENI		
IV-5	Apartamente situate in blocuri		546
IV-6/1	Cladiri individuale si anexe	C	547
IV-6/2	Cladiri individuale si anexe	P	548
IV-6/3	Cladiri individuale tip vila si anexe	C	549
IV-6/4	Cladiri individuale tip vila si anexe	P	550
IV-7	Terenuri intravilane		551
	Planse cu Harta Orasului Videle		553
	V. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ZIMNICEA		
	ORASUL ZIMNICEA		579
V-A	ZONAREA STRAZILOR DIN ORASUL ZIMNICEA		581
V-1/1	Apartamente situate in blocuri	I	582
V-1/2	Apartamente situate in blocuri	II	583
V-2/1	Cladiri individuale si anexe	C	584
V-2/2	Cladiri individuale si anexe	P	585
V-2/3	Cladiri individuale tip vila si anexe	C	586
V-2/4	Cladiri individuale tip vila si anexe	P	587
V-3	Spatii comerciale, industriale si depozitare	CP	588
V-4	Terenuri intravilane	CP	588
	Planse cu Harta Orasului Zimnicea		589
	VI. CLADIRI INDIVIDUALE, ANEXE LA CLADIRI SI TERENURI IN LOCALITATILE RURALE DIN JUDETUL TELEORMAN		603
VI-A	Lista anexelor localitatii rurale		606
VI-1/1	Zonarea localitatilor rurale Circ.jud. Alexandria		607
VI-1/2	Zonarea localitatilor rurale Circ. Jud.Tr. Magurele		608
VI-1/3	Zonarea localitatilor rurale Circ. Jud.R. de Vede		609
VI-1/4	Zonarea localitatilor rurale Circ. Jud.Videle		610
VI-1/5	Zonarea localitatilor rurale Circ. Jud.Zimnicea		611
	Anexe cf. listeii de la pag. 606: VI-2/1.....VI-2/11		612-622
VI-3/1	Spatii comerciale in localitati rurale		623
VI-3/2	Spatii agro-zootehnice		623
VI-3/3	Spatii agro-zootehnice in localitati urbane		624
	VII. TERENURI AGRICOLE		625
	VIII. TERENURI OCUPATE CU PADURI		627
	Harta Judetului TELEORMAN		629

1. PREZENTARE GENERALA

1.1. BENEFICIARUL LUCRARII

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

1.2. AUTORUL LUCRARII

S.C. EURO EXPERT SRL

cu sediul in Bucuresti, str. Ion Urdareanu nr. 1, bl. P 29, ap. 5, sector 5
Nr. de Ordine la Registrul Comertului : J40/16994/1993, CUI: 4312889

1.3. OBIECTUL LUCRARII

*"Studiu de piaţă pentru anul 2018
privind valorile minime imobiliare în Municipiul Bucureşti
şi Judeţele Ilfov, Călăraşi, Giurgiu, Ialomiţa şi Teleorman."*

Lucrarea urmărește stabilirea **valorilor 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 pielei imobiliare locale** ca urmare a analizei tranzactiilor efectuate in anii anteriori si a anticiparii evolutiei viitoare a acesteia.

1.4. SCOPUL LUCRARII

Lucrarea mentionata a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celealte cazuri stabilite de lege**, in conformitate cu prevederile **Contractului de Prestari Servicii nr. 42 / 02.XI.2017**, 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.

Din cauza diferitelor imperfecțiuni, piețele funcționează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate. Imperfecțiunile obișnuite ale pieței se referă la fluctuații ale ofertei, la creșteri sau diminuări brusă ale cererii, sau la asimetria informațiilor deținute de participanții de pe piață. Deoarece participanții de pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni este posibil, la un moment dat, ca o piață să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul.

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

Autorii lucrarii, au studiat terminologia specifică aflata în vigoare la data elaborării acesteia și au constatat că în Standardele Internationale de Evaluare, adoptate drept standarde nationale de evaluare, nu se regăsește termenul de "valoarea de circulație" menționat în Codul Fiscal.

Cea mai apropiată definiție de "valoarea de circulație", având în vedere că în Codul Fiscal se face referire la "veniturile din transferul proprietătilor imobiliare" ar fi cea cuprinsă în Standardul Internațional de Evaluare - Cadrul General – Valoarea de piata.

În conformitate cu prevederile art.111 alin.(4) și (5) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, Camerele Notarilor Publici au sarcina de a realiza și de a actualiza cel puțin o dată pe an studii de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piață imobiliară specifică în anul precedent. În Normele metodologice de aplicare a Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, la pct.33 alin.(4) se precizează că: *"Studiul de piață reprezintă colectarea informațiilor de pe piață imobiliară în ceea ceva privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art.111 din Codul fiscal. Aceste trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piață imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității".*

Studiul de piata a fost realizat printr-o analiza de tip statistic, respectiv analiza informatiilor de pe siturile de specialitate, informatii publicate I.N.S., studii de piata ale societatilor de profil, informatii si statistici publicate de ANEVAR. Datele și informațiile utilizate în studiu au fost obținute din surse disponibile public.

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

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

La stabilirea valorilor minime s-au avut în vedere principiile "anticiparii" și "substitutiei", astă cum sunt ele prezentate în Standardele Internationale de Evaluare și în literatura de specialitate.

PUNCT DE VEDERE
al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR
privind studiile de piață realizate de
CAMERELE NOTARIILOR PUBLICI

"În noul Cod fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015, apare noțiunea de Studiu de piață realizat de către camerele notarilor publici.

Astfel, Codul fiscal dispune ca, în cazul în care valoarea tranzacțiilor se situează sub valoarea minimă din studiu de piață, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

Această utilizare a studiului de piață este unică în prevederile Codului fiscal și nu se poate extinde la nicio altă necesitate.

Studiul de piață utilizat de către camerele notarilor publici nu estimează valoarea individuală a proprietății, ci o valoare pe diverse zone arbitrar stabilite. Aceste studii nu pot fi reper pentru comparații în cazul proprietăților individuale în vederea stabilirii valorii de piață.

Valoarea de piață se poate stabili numai printr-o activitate de evaluare, realizată conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri privind evaluarea bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013.

Potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) din acest act normativ, prin evaluare se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscriș, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu respectarea deontologiei profesionale de către un evaluator autorizat. Aceasta activitate atrage după sine și răspunderea prevăzută de legea citată anterior.

Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) litera c) din același act normativ în atribuțiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare în țara noastră.

În cadrul Standardelor de evaluare sunt prezentate instrumentele necesare și suficiente pentru realizarea unei evaluări corecte care să stea la baza determinării valorii de piata pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc. , pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun.

Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din studiile de piață realizate la solicitarea camerelor notarilor publici constituie un instrument util pentru impozitarea tranzacțiilor. Acestea nu reprezintă rezultatul unei evaluări, astfel cum este această activitate reglementată prin OG nr. 24/2011 și utilizarea lor nu poate fi extinsă la alte scopuri. Fiecare proprietate este unică, are caracteristici unice reflectate în valoarea estimată conform Standardelor de evaluare. Un exemplu în acest sens este cazul a două terenuri învecinate, care au aproximativ aceeași suprafață, dar unul are un front stradal mic și altul un front stradal mare. Această diferențiere determină un regim total diferit de construire, care influențează radical valoarea de piață a terenului.

În concluzie, studiile de piață utilizate de către camerele notarilor publici nu pot fi avute în vedere pentru compararea și/sau critica rezultatelor consemnate în rapoartele de evaluare realizate în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare."

ANEVAR

1.7. STRUCTURA LUCRARII

Lucrarea a fost structurata pe circumscriptii judecatoresti - in cadrul carora au fost detaliate mai multe sectiuni, dintre care :

- Apartamente situate in blocuri de locuit ;
- Cladiri individuale, anexe, terenuri intravilanane – in mediu urban si rural ;
- Spatii (comerciale, birouri, industriale, de depozitare) – in mediu urban si rural ;
- Terenuri in extravilanul localitatilor urbane.

Pe intregul judet au mai fost stabilite si valori minime pentru:

- Terenuri agricole (in extravilanul localitatilor rurale) ;
- Terenuri ocupate cu vegetatie forestiera.

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

Pentru cladirile individuale si anexele acestora, spatiile comerciale si de birouri si pentru spatiile industriale si de depozitare, valorile minime au fost exprimate in **Euro** pentru **un mp arie constructa desfasurata**, in functie de structura constructiva, anul construirii, zona de amplasament.

1.8. PIATA IMOBILIARA

Piata imobiliara reprezinta totalitatea tranzactiilor care implica drepturi de proprietate sau de folosinta asupra terenurilor si cladirilor. Tranzactia imobiliara inseamna transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealalta in schimbul unei recompense care, de obicei este o suma de bani.

Ca pe orice piata, pretul de tranzactie este stabilit, in primul rand, de interactiunea dintre cerere si oferta.

Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente:

- caracteristicile proprietatilor
- comportamentul participantilor la piata.

Datorita acestor factori, piata imobiliara se distinge prin: asimetrii informationale, preturi rigide, fluctuatii semnificative de lichiditate, lipsa de transparenta si ineficienta economica.

Pentru anul 2018, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

- cresterea usoara a preturilor la toate tipurile de apartamente;
- cresterea numarului de tranzactii ;
- stabilizarea pietei ;
- cresterea increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar ;
- cresterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente in vile si apartamente cu confort sporit in imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

- trend usor ascendent, in special pe zona spatiilor mari de birouri ;
- reducerea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spatii comerciale :

- cerere de cumparare in crestere ;
- tendinta chiriasilor de a renunta la inchiriere si a opta pentru cumparare.

Pentru segmentul spatii industriale : cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

- piata relativ stabilizata ;
- cresterea preturilor pentru terenuri extravilane ;
- reconsolidarea increderii investitorilor.

1.9. 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 suprafetele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m² pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palierile, nu se cuprind in suprafata utila a locuintei.

Suprafata construita pe locuinta – este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-parti 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 locuinte; 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 respectiv;

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

Unitate individuală : unitate funcțională, componentă a unui condominiu, formată din una sau mai multe camere de locuit situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită, de regulă, de o singură gospodarie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit.

In cazul în care accesul la locuința individuală sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura print-o cale de acces sau servitute de trecere, menționate obligatoriu în actele juridice și inscrise în carteaua funciară.

Starea tehnică:

Foarte buna, situație în care s-au efectuat la timp și în bune condiții lucrările de întreținere, reparării curente, reparării capitale;

Buna, situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparării curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu s-au efectuat reparării capitale;

Satisfacatoare, situație în care s-au efectuat cel mult unele lucrări de întreținere, neglijându-se complet lucrările de reparării curente și capitale.

Abordare prin piata – O cale generală de estimare a valorii unei proprietăți, întreprinderi, participații sau unei acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietăți (sau întreprinderi, participații, acțiuni) similare care au fost vândute.

1.10. CONDITII LIMITATIVE

Datorită lipsei de transparentă a unor piete (de exemplu : piata serviciilor de intermediere), precum și absentei multor informații statistice (dintre care cele mai importante sunt legate de volumul total al pielei imobiliare și evoluția prețurilor reale de tranzacționare), pe parcursul lucrării sunt folosite estimări, calcule proprii și scenarii standardizate.

1.11. CONSIDERATII FINALE

Lucrarea reprezinta un studiu al pielei imobiliare in ansamblu ei.

Valorile obținute sunt valori minime, rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor obiective ce se impun și au fost estimate în condițiile aferente perioadei în care a fost elaborată lucrarea.

Intrucât tendințele ulterioare ale pielei imobiliare actuale sunt dificil de apreciat în spiritul **principiului anticipării**, propunem o revizuire a valorilor prezentate în lucrare în cazul unei evoluții atipice a pieții imobiliare.

1.12. MODUL DE UTILIZARE A GHIDULUI

Pentru determinarea valorilor minime se parcurg următoarele etape :

- Localizarea proprietății în funcție de localitatea în care este amplasată – se selectează din Opisul alfabetic al localitatilor din Județul Teleorman;
- Dupa identificarea localitatii, a zonei din cadrul acesteia (A, B, C sau D) și a tipului de proprietate căutat, este selectată valoarea.
- In cazul în care nu este posibila identificarea zonei din cadrul localitatii, se recomanda consultarea Hotărârilor Consiliilor Locale privind zonarea fiscală.

Nota: Se recomanda citirea precizărilor de la fiecare capitol.

2. CORECTII

2.1. CORECTII SUPLIMENTARE APPLICABILE 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 1;
- 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 reabilitate termic	1,05
12.	Apartamente confort sporit	1,10
13.	Apartament confort II	0,80
14.	Apartament confort III	0,70

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

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

NOTA 2. Diferentierea intre etaj intermediar si etaj superior este conforma tabelului urmator :

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

NOTA 3. Valori minime pentru **anexe la apartamente** :**Tabel 2.1.2.**

Valoarea minima orientativa a garajelor supraterane*	105 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	160 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	95 euro/mp

*Valoarea minima 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, SPATII DE BIROURI, PROPRIETATI INDUSTRIALE

Tabel 2.2.1.

Nr. crt.	Tipul corectiei	Coeficient 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.	Spatii situate la demisol / subsol	0,70
10.	Spatii situate la mansarda	0,75
11.	Clădiri reabilitate termic	1,05

NOTA 4. Valori minime pentru anexe la locuinte individuale :**Tabel 2.2.2.**

Nr. crt.	Anexe la locuinte individuale	Valoare (euro/mp Ad)
1.	Garaj subteran	185
2.	Boxa/Pivnita	105
3.	Garaj suprateran	105
4.	Piscine/bazin inot	260
5.	Terase amenajate	75
6.	Foisoare din lemn	90

* Valoarea minima pt. 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 inscrise in tabele;
2. Calculul se va realiza in functie de Ad (aria desfasurata - mp) .

2.3. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE PENTRU TERENURI INTRAVILANE

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

- prin teren liber se intlege suprafata de teren pe care nu exista nici o constructie;
- prin teren ocupat de constructie se intlege 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.	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	$0,7 \times (V_{TOC})$
3.	Arabil	$0,85 \times (V_{TOC})$
4.	Vii, livezi, etc.	$1,1 \times 0,8 \times (V_{TOC})$
5.	Pasuni, fanete	$0,8 \times 0,8 \times (V_{TOC})$

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 (învecinat sau până la max.50 m, dovedit cu documentația cadastrală)	1,20
8.	Amplasare in vecinatatea padurilor (învecinat sau până la max.50 m, dovedit cu documentația cadastrală)	1,15

2.4. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE TERENURILOR EXTRATRAVILANE

Terenurile din extravilan reprezinta acea grupa care cuprinde terenurile situate in exteriorul perimetrlui construibil al localitatii, pe care sunt amplasate cladiri, constructii si alte amenajari, dar si terenuri cu folosinta agricola sau forestiere.

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

Nr. crt.	Categorie teren extravilan	Coeficient de corectie
1.	Arabil	Valori prevazute in Ghid
2.	Curti-constructii	1,5 x valoarea terenului arabil
3.	Vii sau Livezi	1,1 x valoarea terenului arabil
4.	Pasuni, Fanete	0,8 x valoarea terenului arabil
5.	Amenajari piscicole	1,4 x valoarea terenului arabil
6.	Drumuri tehnologice si de exploatare agricola	0,7 x valoarea terenului arabil
7.	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 exploatari, constructii destinate apararii, monumente ale naturii, ansambluri si situri arheologice si istorice .

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

❖ **Observatie**

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

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

I. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ALEXANDRIA

MUNICIPIUL ALEXANDRIA**Anexa I-A****ZONAREA BLOCURILOR DIN MUNICIPIUL ALEXANDRIA****ZONA I**

BLOCURILE:	A1;A2;A3;A4;A5;A6;A7;A8;B1;B2;B3;C1;D1;D2;D3;D4;250;251;251A;252;253;254;255;255B;256;257;301;302;303;304;305;306;307;311;312;313;314;315;328;329; 354;358;359;360;400;401;402;403;404;405;406;407;408;409;410;411;412;413;414;452;456A;456B;457;460;BM1;BM2E;BM2F;BM3A;BM3B;BLOC PIATRA;TRB4;TRB5;TRB6;TRB7;G101B;G103A;G1;G2;G3;H1;H2;H127;J130;J135;K1;K2;K3;K4;K5;K6;K7;L1;L2;L3;L4;L5;L6;L7;L8;L9;T1;T2;T4;BLOC UJCC
-------------------	---

ZONA II

BLOCURILE:	F1;F2;F3;F6;F7;F8;F9;F10;F11;F12;F13;I1;I2;I3;I4;I5;I6;I13;I14;I15;I16;I17;I18;I19;I20;I22;I23;I24;I25;I26;L2;L3;L4;L5;L6;L9;L11;L12;L14;L15;L28;L29;L30;L31;M3;M4;M8;BM4;BM5;BM6;BM7;BM8;CO1;CO2;S1;S2;S3;S4;G103F;G103E;GA2;GA3;GA4;H3;209;210;211;212;213;214;215;216;218;219;220;221;222;223;BLOC P+7;801;802;803;804;805;806;807;808;809;810;811;816;817;819;820;821;822;823;901;905A;905G;905F;911;914;915;916;1501;1501B;1502;1502A;1503;1504;1601;1602;1603;1604;1605;1606;1607;1608;1611;1612;1612BIS;1613;1614;1615;1621;
-------------------	---

ZONA III

BLOCURILE:	38SR;500;501;502;503;504;505;506;507;508;585;587;588;589;590;591;590SR;594;597;598;599;600;601;602;603;604;605;606;607;608;609;610;611;612;613;614;615;616;701A;701B;701C;701D;702A;702B;702C;703A;703B;703C;703D;703E;703FG;704 ^a ;704B;704C;704D;704DBIS;704DE;705;706;711;711 A; 711B; 711 C;711D;712A;712B;712C;713A;713B;713C;713D;714A;714B;714C;714DE 714DEBIS;714FG;715A;B1;B2;B3;B4;B5;B6;B7;B8;B9;B10;B11;B12;B13;B14 B15;B16;G1;G2;G3;G4;V1;V2;V3;V4;V5;V6;V7;V8;V9;V10;M2;M5;M6;M16;M17; Bl..40 Ap; bl.50 G
-------------------	--

ZONA IV

BLOCURILE:	100;101;102;103;104;105;106;107;108;109;110;111;112;113;200;201;202;203;204;205;206;207;208;217;G100 FILATURA;
-------------------	--

Anexa I-1/1**ZONA I****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI**

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	19.350	26.950	33.650	39.750
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	12.450	17.650	21.900	25.850
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.250	18.650	23.100	27.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.300	20.050	24.950	29.500
Apartament construit dupa 1990	17.350	24.450	30.200	35.800
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	13.450	18.950	23.600	27.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	14.300	20.050	25.050	29.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	15.300	21.800	26.850	31.850
Apartament construit dupa 1990	18.750	26.350	32.650	38.650
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	12.850	18.050	22.400	26.450
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.600	19.050	23.850	28.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.600	20.700	25.350	30.300
Apartament construit dupa 1990	17.850	25.050	30.850	36.800
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	12.250	17.350	21.500	25.350
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.050	18.350	22.700	26.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.100	19.650	24.350	28.900
Apartament construit dupa 1990	17.150	23.950	29.600	35.200

Nota: Valoarea minima orientativa a unui **apartament cu 5 camere** situat in bloc de locuinte (*daca exista in zona*), se determina aplicand o majorare de **10%** la valoarea orientativa a **apartamentului cu 4 camere corespunzator** (*din punct de vedere al vechimii si amplasamentului pe nivel*).

ZONA II

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	17.350	24.450	30.200	35.800
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	11.350	16.000	19.650	23.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.150	16.800	20.900	24.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.950	18.050	22.400	26.650
Apartament construit dupa 1990	15.600	22.300	27.200	32.350
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	12.250	17.250	21.300	25.150
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.050	18.350	22.600	26.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.000	19.450	24.150	28.700
Apartament construit dupa 1990	16.950	24.050	29.400	34.900
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	11.750	16.300	20.150	23.950
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.350	17.350	21.500	25.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.250	18.550	22.900	27.200
Apartament construit dupa 1990	16.200	22.800	27.900	33.050
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	11.250	15.600	19.250	22.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.850	16.500	20.500	24.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.750	17.750	21.900	25.950
Apartament construit dupa 1990	15.300	21.800	26.650	31.750

Nota:

Valoarea minima orientativa a unui **apartament cu 5 camere** situat in bloc de locuinte (*daca exista in zona*), se determina aplicand o majorare de **10%** la valoarea orientativa a **apartamentului cu 4 camere corespunzator** (*din punct de vedere al vechimii si amplasamentului pe nivel*).

Anexa I- 1/3**ZONA III****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI**

Perioada	Numar de camere			
.	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	16.450	23.100	28.550	32.800
Apartament situate la parter				
Apartament construit inainte de 1977	10.800	15.000	18.550	21.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.500	16.050	19.750	22.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.200	17.150	21.200	24.400
Apartament construit dupa 1990	14.900	20.900	25.750	29.550
Apartament situat la etaj intermediary				
Apartament construit inainte de 1977	11.700	16.250	20.050	23.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.300	17.250	21.300	24.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.200	18.450	22.800	26.250
Apartament construit dupa 1990	16.050	22.400	27.750	31.900
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	11.100	15.450	19.050	21.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.800	16.350	20.300	23.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.600	17.550	21.800	25.000
Apartament construit dupa 1990	15.150	21.300	26.350	30.400
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	10.600	14.800	18.150	20.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.200	15.650	19.350	22.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.000	16.750	20.800	23.800
Apartament construit dupa 1990	14.500	20.400	25.100	28.950

Nota: Valoarea minima orientativa a unui **apartament cu 5 camere** situat in bloc de locuinte (*daca exista in zona*), se determina aplicand o majorare de **10%** la valoarea orientativa a **apartamentului cu 4 camere corespunzator** (*din punct de vedere al vechimii si amplasamentului pe nivel*).

ZONA IV

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURILE "Z" NR. 100 SI NR.200

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	9.050	12.700	16.050	21.200
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.950	8.650	10.900	14.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.250	9.350	11.900	15.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.850	10.100	12.800	16.750
Apartament construit dupa 1990	8.150	12.600	15.850	20.900
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.350	9.350	11.900	15.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.850	10.200	12.900	16.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.350	10.900	13.800	18.050
Apartament construit dupa 1990	8.750	13.600	17.150	22.700
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.050	8.950	11.300	14.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.450	9.650	12.300	16.050
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.950	10.300	13.000	17.150
Apartament construit dupa 1990	8.350	12.900	16.350	21.500
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.850	8.450	10.800	14.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.150	9.150	11.700	15.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.750	9.850	12.500	16.350
Apartament construit dupa 1990	7.950	12.300	15.650	20.600

Nota: Valoarea minima orientativa a unui **apartament cu 5 camere** situat in bloc de locuinte (*daca exista in zona*), se determina aplicand o majorare de **10%** la valoarea orientativa a **apartamentului cu 4 camere corespunzator** (*din punct de vedere al vechimii si amplasamentului pe nivel*).

Anexa I-B

ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIUL ALEXANDRIA
- CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE -

Zona	Delimitarea
Zona I	Zona cuprinsă între strazile: Tudor Vladimirescu, Cuza Voda, Bucureşti şi Negru Vodă Zona rezidenţială (sere), Zona Veteranilor
Zona II	Zona cuprinsă între strazile: Doctor Stîncă, Negru Vodă, Tudor Vladimirescu şi Cuza Vodă şi Zona cuprinsă între străzile: Bucureşti, Cuza Vodă, Nicolae Bălcescu şi Negru Vodă.
Zona III	Restul perimetrului necuprins în zona I şi II.
Zona Industrială	Zona industrială

Anexa I-2/1**ZONA I****CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE*****Euro / MP***

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Sanitare
Valori de baza per mp:	114	103	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	46	41	4	7
Anexe	9	8	4	7
Construite intre 1941-1950				
Cladire	63	56	4	7
Anexe	13	11	4	7
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	83	74	4	7
Anexe	15	15	4	7
Construite intre 1978-1989				
Cladire	97	87	6	8
Anexe	19	17	6	8
Construite dupa 1990				
Cladire	108	97	6	9
Anexe	22	19	6	9
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitorii (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	204	185	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	77	67	7	11
Anexe	15	13	7	11
Construite intre 1941-1950				
Cladire	106	96	7	11
Anexe	21	19	7	11
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	139	124	7	11
Anexa	29	26	7	11
Construit intre 1978-1989				
Cladire	161	145	8	13
Anexa	33	30	8	13
Construite dupa 1990				
Cladire	185	165	9	15
Anexa	37	34	9	15

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.

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Lux	Finisaje Medii	Pentru instalatie de Gaze	Fara instalatii Gaze
Valori de baza per mp:	488	341	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	181	160	12	12
Anexe	37	33	12	12
Construite intre 1941-1950				
Cladire	252	225	12	12
Anexe	51	45	12	12
Construite intre 1951-1977				
Cladire	330	233	12	12
Anexe	66	47	12	12
Construite intre 1978-1989				
Cladire	385	269	15	15
Anexe	79	54	15	15
Construite dupa 1990				
Cladire	439	306	20	20
Anexe	89	62	20	20
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	363	253	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	135	120	8	8
Anexe	27	24	8	8
Construite intre 1941-1950				
Cladire	188	167	8	8
Anexe	38	35	8	8
Construite intre 1951-1977				
Cladire	247	173	8	8
Anexe	50	35	8	8
Construite intre 1978-1989				
Cladire	287	200	12	12
Anexe	58	41	12	12
Construite dupa 1990				
Cladire	326	228	15	15
Anexe	65	46	15	15

Observatii :

- 1) Valorile pentru ***Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN***, se vor obține prin aplicarea unui coeficient de **0,9** la valoarea ***clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT***, din tabelul de mai sus;
- 2) 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.

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valațiuci</i>				
Perioada construcției	Finisaje Medii	Finisaje Inferioar	Cu instalatii de Gaze	Fara instalatii Sanitare
Valori de baza per mp:	102	88	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	39	35	4	5
Anexe	7	6	4	5
Construite între 1941-1950				
Cladire	54	48	4	5
Anexe	11	9	4	5
Construite între 1951-1977				
Cladire	71	60	4	5
Anexe	15	12	4	5
Construite între 1978-1989				
Cladire	82	70	4	6
Anexe	16	15	4	6
Construite după 1990				
Cladire	93	81	5	7
Anexe	19	16	5	7
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau înlocuitorii (beton, piatră, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	175	157	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	65	59	5	9
Anexe	14	12	5	9
Construite între 1941-1950				
Cladire	92	83	5	9
Anexe	18	16	5	9
Construite între 1951-1977				
Cladire	120	107	5	9
Anexe	24	21	5	9
Construite între 1978-1989				
Cladire	140	125	6	12
Anexe	28	24	6	12
Construite după 1990				
Cladire	157	143	7	13
Anexe	33	29	7	13

Observatie : Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise în tabel sunt pentru alte tipuri de construcții-anexă la cladiri decât cele precizate în Capitolul 2, Notă 4, Tabel 2.2.2.

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portanta si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Superioar	Finisaje Medii	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Gaze
Valori de baza per mp:	439	306	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	162	145	11	11
anexe	34	29	11	11
Construite intre 1941-1950				
cladire	227	204	11	11
anexe	46	41	11	11
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	299	208	11	11
Anexe	61	43	11	11
Construite intre 1978-1989				
Cladire	347	243	14	14
Anexe	70	49	14	14
Construite dupa 1990				
Cladire	398	275	18	18
Anexe	81	56	18	18
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	324	230	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	120	107	7	7
Anexe	24	21	7	7
Construite intre 1941-1950				
Cladire	167	149	7	7
Anexe	35	30	7	7
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	220	155	7	7
Anexa	44	33	7	7
Construit intre 1978-1989				
Cladire	257	182	11	11
Anexa	52	37	11	11
Construite dupa 1990				
Cladire	292	206	14	14
Anexa	59	42	14	14

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN**, se vor obține prin aplicarea unui **coeficient de 0,9** la valoarea **clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT**, din tabelul de mai sus;
- 2) Valorile minime orientative ale anexelor la cladirile inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladirile decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

ZONA III**CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE**

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valațiuci</i>				
Perioada construcției	Finisaje Medii	Finisaje Inferioar	Cu instalatii de Gaze	Fara instalatii Sanitare
Valori de baza per mp:	72	62	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	27	24	3	4
Anexe	5	5	3	4
Construite între 1941-1950				
Cladire	38	35	3	4
Anexe	7	6	3	4
Construite între de 1951-1977				
Cladire	49	43	3	4
Anexe	9	8	3	4
Construite între 1978-1989				
Cladire	58	49	3	5
Anexe	12	9	3	5
Construite după 1990				
Cladire	65	56	3	5
Anexe	14	12	3	5
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau înlocuitorii (beton, piatră, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	157	143	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	59	52	5	8
Anexe	12	11	5	8
Construite între 1941-1950				
Cladire	83	72	5	8
Anexe	16	15	5	8
Construite între de 1951-1977				
Cladire	107	97	5	8
Anexe	21	19	5	8
Construit între 1978-1989				
Cladire	125	111	6	9
Anexe	24	22	6	9
Construite după 1990				
Cladire	149	129	7	13
Anexe	30	26	7	13

Observatie : Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise în tabel sunt pentru alte tipuri de construcții-anexă la cladiri decât cele precizate în Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

ZONA III

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portanta si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioar	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii de Gaze
Valori de baza per mp:	391	275	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	145	130	8	8
Anexe	30	26	8	8
Construite intre 1941-1950				
Cladire	203	181	8	8
Anexe	42	37	8	8
Construite intre 1951-1977				
Cladire	266	187	8	8
Anexe	54	38	8	8
Construite intre 1978-1989				
Cladire	310	216	13	13
Anexe	63	44	13	13
Construite dupa 1990				
Cladire	353	247	16	16
Anexe	71	50	16	16
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	296	206	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	110	98	6	6
Anexe	22	19	6	6
Construite intre 1941-1950				
Cladire	152	137	6	6
Anexe	31	28	6	6
Construite intre 1951-1977				
Cladire	202	140	6	6
Anexe	41	28	6	6
Construit intre 1978-1989				
Cladire	235	163	9	9
Anexe	47	34	9	9
Construite dupa 1990				
Cladire	266	186	13	13
Anexe	54	38	13	13

Observatii :

- 1) Valorile pentru ***Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN***, se vor obține prin aplicarea unui **coeficient de 0,9** la valoarea ***clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT***, din tabelul de mai sus;
- 2) Valorile minime orientative ale anexelor la cladirile inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladirile decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

Anexa I-3/1**SPATII COMERCIALE SI BIROURI*****EURO/MP***

Denumire	Zona I	Zona II	Zona III
Spatii comerciale	169	125	101
Birouri	209	159	125
Hoteluri / Pensiuni	182	135	108
Restaurante	187	138	111
Chioscuri	136	100	81

Valorile se refera la spatii avand pachetul complet de utilitati;
Pentru alte cazuri se folosesc corectii conform 2.2, Tabel 2.2.1.

Anexa I-3/2**SPATII INDUSTRIALE SI DEPOZITARE*****EURO/MP***

Denumire	Structura din zidarie Portanta	Structura din beton armat	Structura Metalica
Spatii industriale	119	125	121
Spatii pentru depozitare	69	75	72

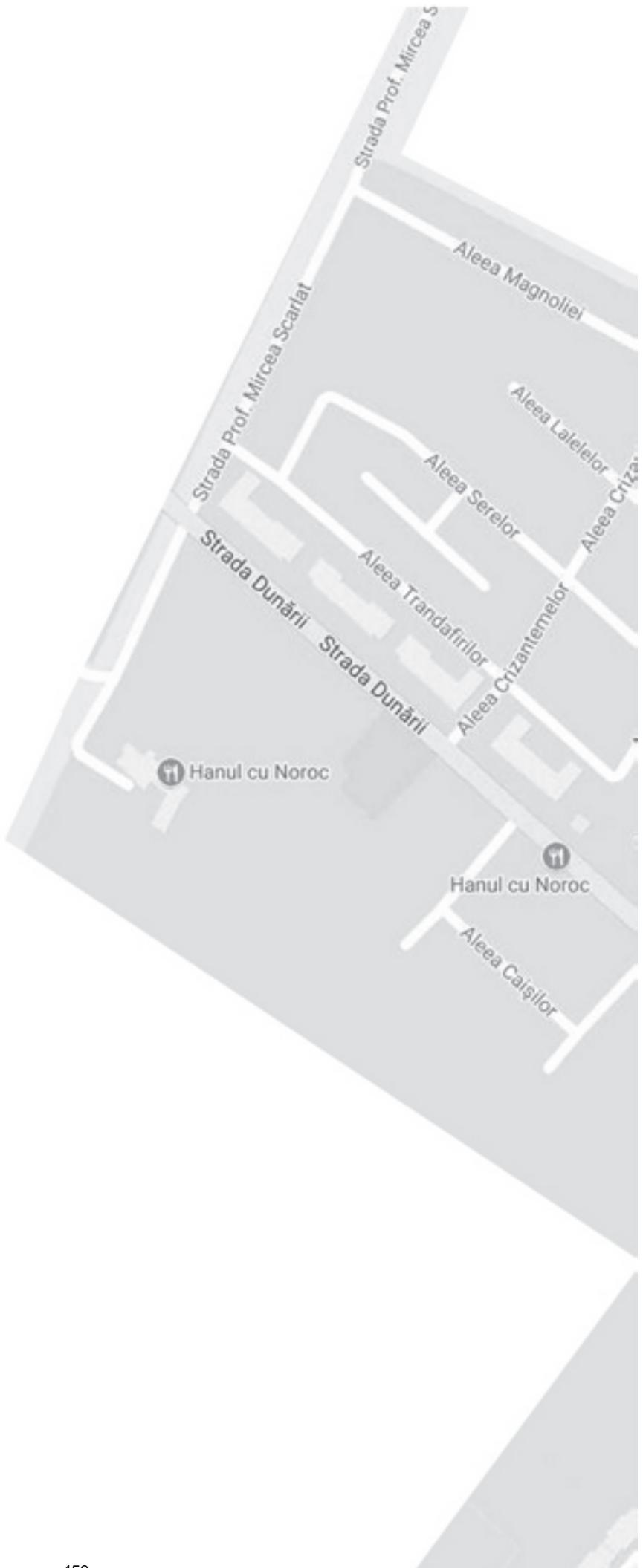
Valorile se refera la spatii avand pachetul complet de utilitati;
Pentru alte cazuri se folosesc corectii conform 2.2, Tabel 2.2.1.

Anexa I-3/3**TERENURI INTRAVILANE*****EURO/MP***

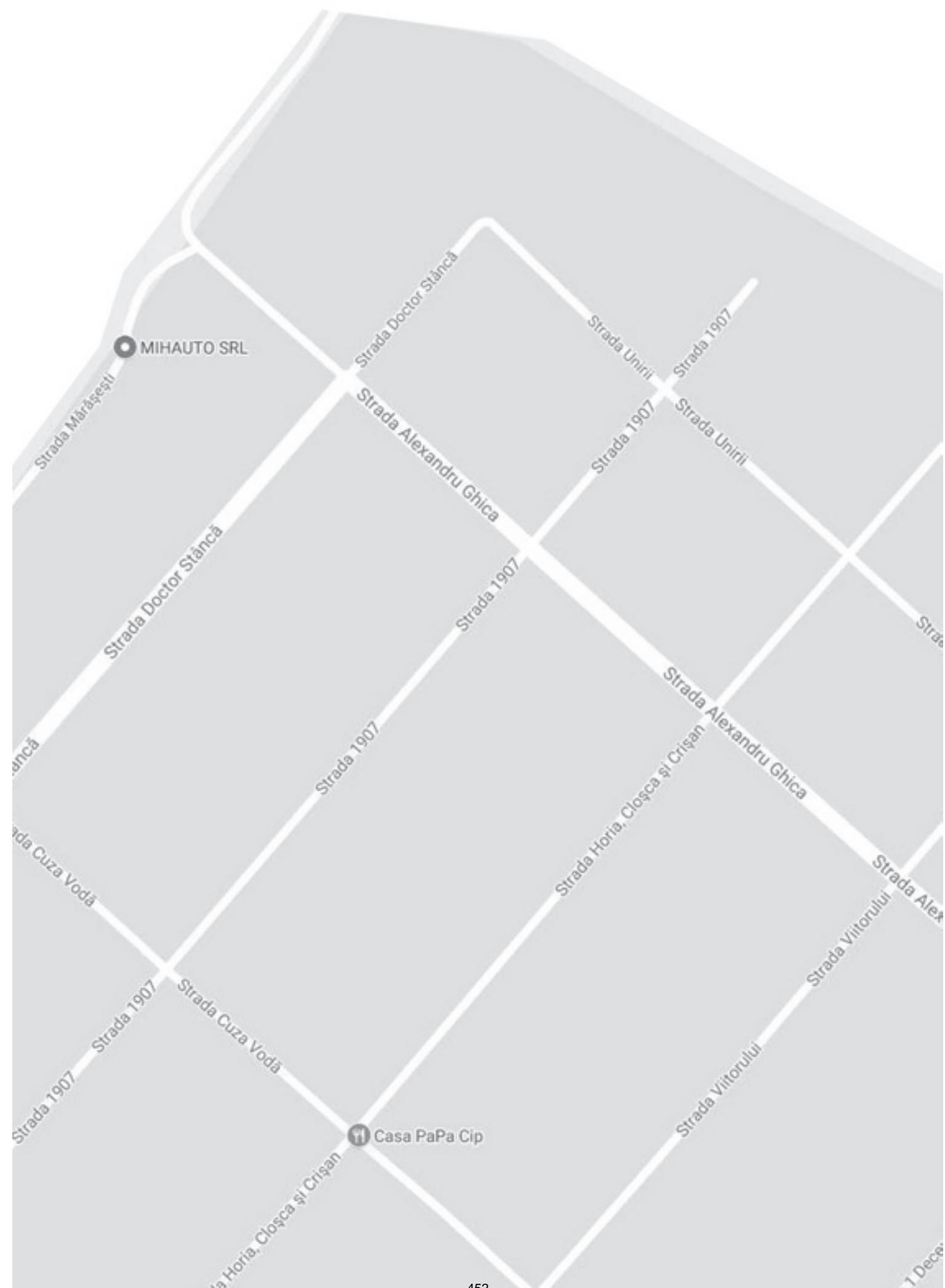
Starea terenului	Zona I	Zona II	Zona III	Zona Industriala
Teren curti constructii	52	42	31	15

*Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.
In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.*

**PLANSE CU HARTA
MUNICIPIULUI ALEXANDRIA**











Vedea River

restaurant&Events

Rustic

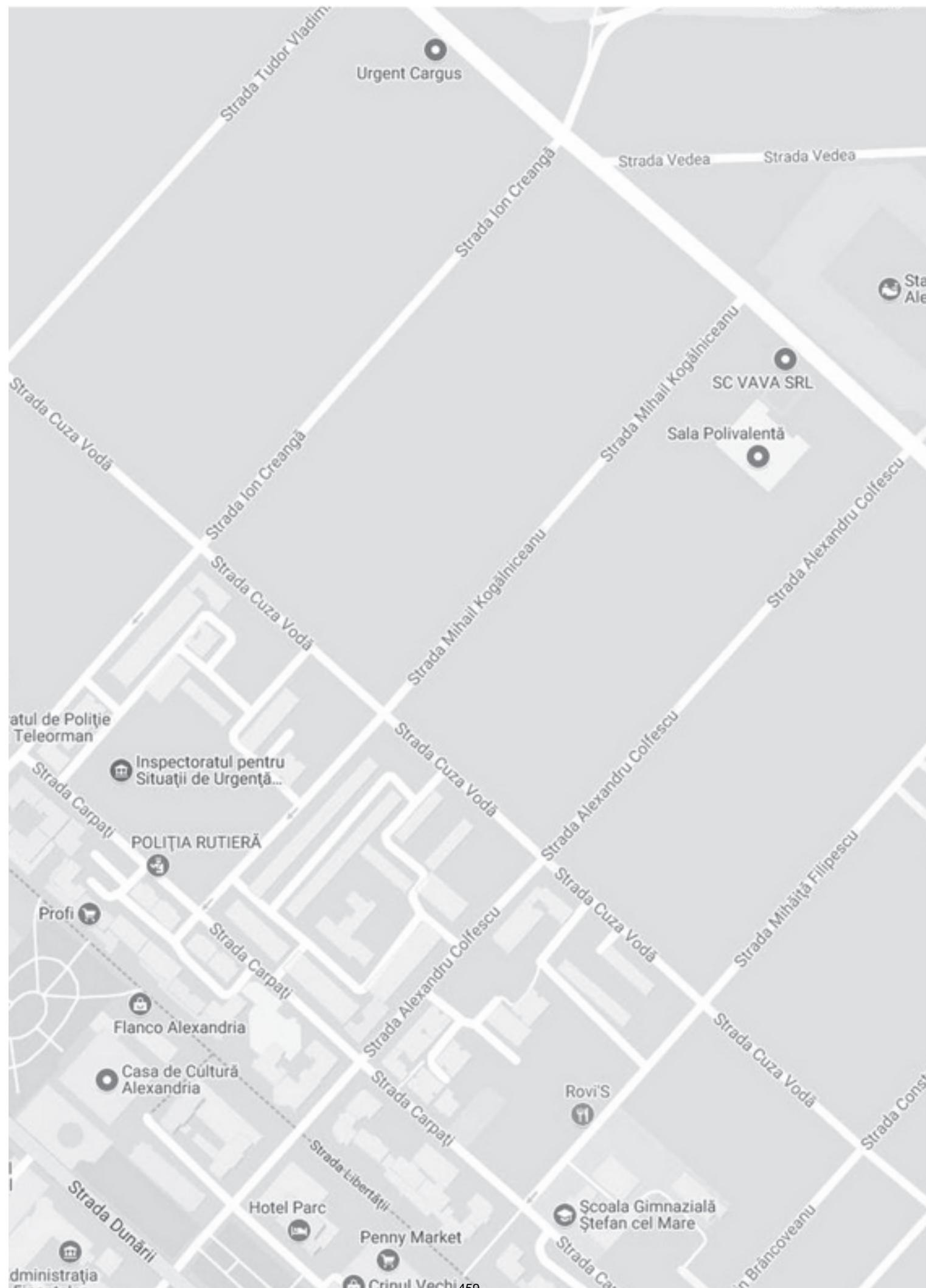
Vedea River















Centura de Sud Alexandria

Centura de Sud Alexandria













II. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI TURNU MAGURELE

MUNICIPIUL TURNU MAGURELE**ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL TURNU MAGURELE**

ZONA	STRAZILE
ZONA I	Avantul, Calea Dunarii, Castanilor, Capitan Stanculescu, Cetatea Turnu, Elena Cuza Voda, Fratii Golesti, General Praporgescu, B-dul Independentei, Mihai Bravu, Nicolae Balcescu, Nicolae Iorga, Oborului, Oituz, Pompierilor, Rahovei, B-dul Republicii, Unirii, Victoriei, Vlad Tepes, 1 Decembrie, Horia Closca si Crisan, 1907, Prelungirea Nicolae Iorga.
ZONA II	Abatorului, Alexandru Deparateanu, Alexandru Sahia, Alexandru Vlahuta, Apelor, C.A. Rosetti, Sf. Vineri, Costache Negri, Cuza Voda, D.Bolintineanu, Dobrogeanu Gherea, Ghiocelilor, Grivitei, Investitiilor, Memoriile 2 Mai, M.Eminescu, M. Kogalniceanu, Mircea Voda, Cpt. Aurel Vasilescu, Popa Sapca, Chimiei, Taberei, Traian,
ZONA III	Alexandru Vlahuta, Ana Ipatescu, Anton Pann, Arges, Aurel Vlaicu, Aurora, Avram Iancu, Bistritei, Balciului, Caisilor, Carpati, Calarasi, Calmatui, Calugareni, Cerealelor, Campului, Closca, Crinului, Crisan, Doinei, Dorobanti, Duzilor, Fantanii, Florilor, Frasinului, Frumoasa, George Cosbuc, Ghica Voda, Gradinilor, Gr. Alexandrescu, Gloriei, Horia, Hotarului, I.L. Caragiale, I.Creanga, I.Slavici, Izlazului, Izvorului, Libertatii, Liliacului, Livezilor, Luceafarului, Luncii, Lunii, Malului, Magurii, Marasesti, Mesteacanului, Micsunelelor, M. Sadoveanu, Mihai Viteazu, Mosilor, Muncitorului, Neamului, N. Grigorescu, Nucilor, Oltului, Olteturui, Palatinului, Panduri, Panselelor, Pinului, Plantelor, Plopilor, Poenii, Pomilor, Primaverii, Progresului, Rampa Garii, Rasaritului, Rovine, Rusca, Salcamilor, Salciilor, Cristian Tell, Scanteioarelor, Scurta, Saiului, Smardan, Soarelui, Sperantei, Stejarului, Stanjeneilor, Scolii, Soimilor, Sos. Alexandria, Stefan cel Mare, Tabacariei, Teilor, Teleorman, Timpuri Noi, Tineretului, Toamnei, Trandafirilor, Tudor Vladimirescu, Umlului, V. Alecsandri, Viilor, Viitorului, Viorelelor, Visinilor, Vanatori, Walter Maracineanu, Zambilelor, Zorilor, Plevnei, 1 Mai, 9 Mai, Cpt. N. Plesoianu, I. H. Radulescu, 22 Decembrie, G-ral Magheru, 1848, Stadionului, Sos. Portului, Scanteii, Prelungirea 9 Mai.

Anexa II-1/1**ZONA I****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI**

Perioada	Numar de camere				EURO
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere	
Valori de baza apartament conventional:	8.750	17.400	21.400	29.850	
Apartament situat la parter					
Apartament construit inainte de 1977	6.100	12.000	14.650	20.400	
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.500	13.050	15.900	22.100	
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.100	13.950	16.900	23.750	
Apartament construit dupa 1990	8.750	17.400	21.100	29.550	
Apartament situat la etaj intermediar					
Apartament construit inainte de 1977	6.500	12.950	15.700	22.000	
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.100	14.050	17.000	23.950	
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.500	15.050	18.250	25.500	
Apartament construit dupa 1990	9.350	18.650	22.800	31.900	
Apartament situat la etaj superior					
Apartament construit inainte de 1977	6.200	12.300	14.950	20.900	
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.700	13.350	16.200	22.800	
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.200	14.250	17.200	24.250	
Apartament construit dupa 1990	8.950	17.700	21.700	30.250	
Apartament situat la ultimul etaj					
Apartament construit inainte de 1977	6.000	11.800	14.250	19.950	
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.500	12.850	15.400	21.700	
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.000	13.550	16.500	23.150	
Apartament construit dupa 1990	8.550	16.900	20.800	29.050	

Anexa II-1/2**ZONA II****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI****EURO**

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	7.500	14.950	18.150	25.250
Apartament construit inainte de 1977	5.100	10.200	12.400	17.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.600	11.200	13.550	18.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.000	11.800	14.350	19.950
Apartament construit dupa 1990	7.400	14.650	18.050	25.150
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.600	11.100	13.350	18.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.100	12.100	14.450	20.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.400	12.850	15.500	21.700
Apartament construit dupa 1990	8.150	15.900	19.350	27.100
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	5.300	10.600	12.850	17.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.900	11.400	13.850	19.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.100	12.100	14.850	20.600
Apartament construit dupa 1990	7.650	15.150	18.450	25.800
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.100	9.950	12.100	17.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.500	10.900	13.150	18.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.000	11.600	14.150	19.650
Apartament construit dupa 1990	7.200	14.450	17.600	24.650

Nota:

Preturile se refera si la apartamentele din str. M.Eminescu, cartierul Taberei blocurile W nord, M, L, V, Z, J, I, K, N, A complex, B complex.

Anexa II-1/3**ZONA III****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI CARTIERUL TABEREI****EURO**

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	5.350	7.600	9.600	12.650
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.850	5.150	6.450	8.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.050	5.750	7.100	9.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.350	5.950	7.500	9.900
Apartament construit dupa 1990	5.250	7.500	9.500	12.550
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.050	5.750	7.000	9.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.450	6.050	7.700	10.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.750	6.450	8.100	10.850
Apartament construit dupa 1990	5.750	8.100	10.250	13.700
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	3.950	5.350	6.800	9.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.150	5.750	7.400	9.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.450	6.150	7.700	10.250
Apartament construit dupa 1990	5.450	7.700	9.700	12.950
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.750	5.050	6.250	8.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.050	5.650	7.000	9.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.250	5.950	7.400	9.800
Apartament construit dupa 1990	5.150	7.400	9.300	12.350

Anexa II-2/1**ZONA I****CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE**

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valațiuci</i>				
Perioada construcției	Finisaje	Finisaje	Cu instalatie de gaze	Fara instalatii
	Medii	inferioare		Sanitare
Valori de baza per mp:	71	57	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	27	21	3	4
Anexe	5	5	1	1
Construite între 1941-1950				
Cladire	38	30	3	4
Anexe	7	5	1	1
Construite între de 1951-1977				
Cladire	49	40	3	4
Anexe	9	7	1	1
Construite între 1978-1989				
Cladire	57	45	3	5
Anexe	12	8	1	1
Construite după 1990				
Cladire	65	52	3	5
Anexe	14	11	1	1
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau înlocuitori (beton, piatră, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	122	98	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	45	37	4	6
Anexe	9	7	1	1
Construite între 1941-1950				
Cladire	63	51	4	6
Anexe	13	11	1	1
Construite între 1951-1977				
Cladire	84	66	4	6
Anexe	16	14	1	1
Construit între 1978-1989				
Cladire	97	78	5	7
Anexe	19	15	1	2
Construite după 1990				
Cladire	110	88	5	8
Anexe	22	17	1	2

Observatie : Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise în tabel sunt pentru alte tipuri de construcții-anexă la cladiri decât cele precizate în Capitolul 2, Notă 4, Tabel 2.2.2.

Anexa II-2/2**ZONA II****CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE**

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valațiuci</i>				
Perioada construcției	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	Cu instalație gaze	Fara instalații Sanitare
Valori de baza per mp:	62	49	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
cladire	22	17	3	4
anexe	5	4	1	1
Construite între 1941-1950				
cladire	32	24	3	4
anexe	6	5	1	1
Construite între de 1951-1977				
cladire	41	33	3	4
anexe	8	6	1	1
Construite între 1978-1989				
Cladire	47	38	3	5
Anexe	9	7	1	1
Construite după 1990				
Cladire	53	42	3	5
Anexe	11	8	1	1
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau înlocuitori (beton, piatră, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	98	79	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	37	31	4	6
Anexe	14	12	1	1
Construite între 1941-1950				
Cladire	51	42	4	6
Anexe	20	16	1	1
Construite între de 1951-1977				
Cladire	68	54	4	6
Anexe	27	22	1	1
Construit între 1978-1989				
Cladire	78	63	5	7
Anexe	32	26	1	2
Construite după 1990				
Cladire	88	71	5	8
Anexe	36	29	1	2

Observatie : Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise în tabel sunt pentru alte tipuri de construcții-anexă la cladiri decât cele precizate în Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

ZONA III

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/mp

<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valațiuci</i>				
Perioada construcției	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatii gaze	Fara instalatii Sanitare
Valori de baza per mp:	44	35	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1941				
cladire	16	14	3	4
anexe	4	3	1	1
Construite între 1941-1950				
cladire	22	18	3	4
anexe	5	4	1	1
Construite între de 1950-1977				
Cladire	29	23	3	4
Anexe	5	5	1	1
Construite între 1978-1989				
Cladire	35	27	3	5
Anexe	6	5	1	1
Construite după 1990				
Cladire	40	31	3	5
Anexe	7	5	1	1
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	84	67	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	31	24	4	6
Anexe	13	11	1	1
Construite între 1941-1950				
Cladire	44	35	4	6
Anexe	17	15	1	1
Construite între de 1951-1977				
Cladire	57	46	4	6
Anexe	23	18	1	1
Construit între 1978-1989				
Cladire	66	54	5	7
Anexe	26	21	1	2
Construite după 1990				
Cladire	75	61	5	8
Anexe	30	24	1	2

Observatie : Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise în tabel sunt pentru alte tipuri de construcții-anexă la cladiri decât cele precizate în Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/mp

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portanta si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Lux	Finisaje Medii	Pentru instalatie gaze	Fara instalatii de Gaze
Valori de baza per mp:	340	237	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
cladire	125	88	12	12
Anexe	24	18	2	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	174	123	12	12
Anexe	35	24	2	2
Construite intre de 1950-1977				
cladire	231	161	12	12
Anexe	46	34	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	267	187	14	14
Anexe	54	38	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	306	213	15	15
Anexe	62	44	3	3
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	237	166	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	88	63	12	12
Anexe	18	13	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	122	87	12	12
Anexe	24	17	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	161	112	12	12
Anexa	34	23	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	187	131	14	14
Anexa	38	26	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	214	149	15	15
Anexa	44	30	3	3

Observatii :

- 1) Valorile pentru ***Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN***, se vor obține prin aplicarea unui **coeficient de 0,9** la valoarea ***clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT***, din tabelul de mai sus;
- 2) Valorile minime orientative ale anexelor la cladirile inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladirile decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/mp

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portanta si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje superioare	Finisaje Medii	Cu instalatie Gaze	Fara instalatii de Gaze
Valori de baza per mp:	271	190	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	102	71	12	12
anexe	20	15	2	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	141	99	12	12
anexe	28	19	2	2
Construite intre 1951-1977				
cladire	185	130	12	12
anexe	38	26	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	214	150	14	14
Anexe	44	30	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	245	170	15	15
Anexe	49	35	3	3
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	199	141		
Construite inainte de 1940				
Cladire	75	54	12	12
Anexe	30	21	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	104	71	12	12
Anexe	42	30	2	2
Construite intre 1951-1977				
Cladire	136	96	12	12
Anexa	55	39	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	157	111	14	14
Anexa	63	45	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	179	128	15	15
anexa	72	51	3	3

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN**, se vor obține prin aplicarea unui **coeficient de 0,9** la valoarea **clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT**, din tabelul de mai sus;
- 2) Valorile minime orientative ale anexelor la clădiri inscrise în tabel sunt pentru alte tipuri de construcții-anexa la clădiri decât cele precizate în Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

ZONA III

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/mp

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portanta si plansee din beton armat</i>				
	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	Cu <i>instalatie gaze</i>	Fara <i>instalatii de Gaze</i>
Perioada constructiei				
Valori de baza per mp:	215	150	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	80	57	12	12
anexe	16	12	2	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	112	79	12	12
anexe	23	16	2	2
Construite intre de 1951-1977				
cladire	148	103	12	12
anexe	29	21	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	170	120	14	14
Anexe	35	24	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	194	136	15	15
Anexe	78	27	3	3
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Pret de baza per mp:	158	112	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	60	43	12	12
Anexe	13	8	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	82	59	12	12
Anexe	17	12	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	109	76	12	12
Anexa	22	15	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	126	88	14	14
Anexa	24	18	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	143	100	15	15
Anexa	28	20	3	3

Observatii :

- 1) Valorile pentru ***Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN***, se vor obține prin aplicarea unui **coeficient de 0,9** la valoarea ***clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT***, din tabelul de mai sus;
- 2) Valorile minime orientative ale anexelor la cladirile inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladirile decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

Anexa II-3/1**SPATII COMERCIALE SI BIROURI**

Denumire	Zona A	Zona B	Zona C	EURO/MP
Spatii comerciale	136	102	81	
Birouri	169	128	102	
Hoteluri / Pensiuni	145	109	87	
Restaurante	149	112	89	
Chioscuri	108	82	64	

Valorile se refera la spatii avand pachetul complet de utilitati;
Pentru alte cazuri se folosesc corectii conform 2.2, Tabel 2.2.1.

Anexa II-3/2**SPATII INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

	Structura	Structura	Structura	Alte	EURO/MP
Denumire	din zidarie	din beton	Metalica	Structuri	
	portanta	Armat			
Spatii industriale	94	99	96	51	
Depozite	56	61	59	30	

Valorile se refera la spatii avand pachetul complet de utilitati;
Pentru alte cazuri se folosesc corectii conform 2.2, Tabel 2.2.1.

Anexa II-3/3**TERENURI INTRAVILANE**

Starea terenului	Zona I	Zona II	Zona III	EURO/MP
Teren curti constructii	20	16	10	

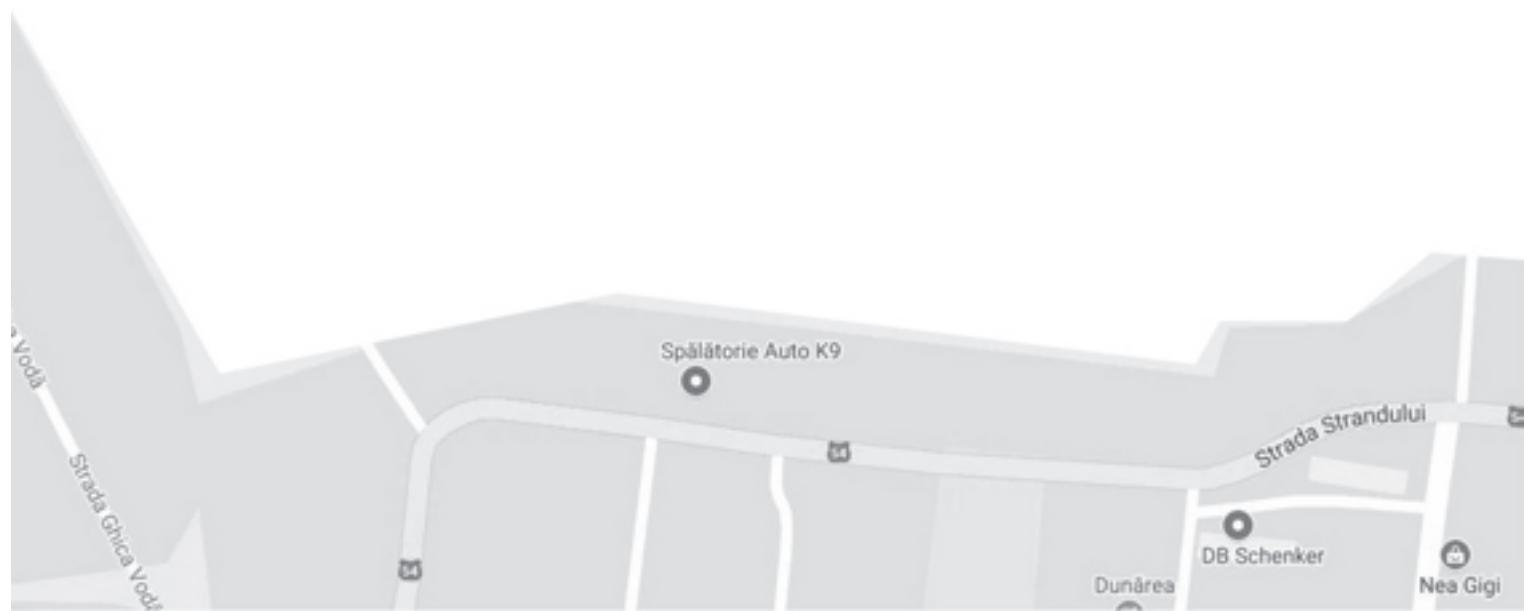
*Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.
In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.*

**PLANSE CU HARTA
MUNICIPIULUI TURNU MAGURELE**

























III. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ROSIORII DE VEDE

MUNICIPIUL ROSIORII DE VEDE

Anexa III-A

ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL ROSIORII DE VEDE

ZONA I

Aleea Gradina Publica, A.I.Cuza de la nr.1-2, pana la strada I.L. Caragiale nr.23-24, Carpati pana la strada Izbiceanu nr.52 si 53, Caporal Ghencea, Dunarii pana la str. Dobrogeanu Gherea nr.100 si nr.93, Elena Doamna, Fdt. Armelor, Florilor, Gratiilor, I.L. Caragiale de la nr.1-2 pana la str. Sf.Teodor nr.22-29, 1917, Lt. Dogeanu, 9 Mai, M. Kogalniceanu pana la (PECO) nr. 50 si 37, Marasesti, Mihai Bravu de la nr.1-2 la nr. 39-40, Nicolae Balcescu, Oltului pana la strada Republicii nr.20 si nr.31, Plt. Radulescu, Rahovei, Renasterii de la bl. 01-110, Sf. Teodor de la nr.1-2 pana la str. I.L.Caragiale nr. 15-16, Sf.Vineri de la nr.12, pana la str. M. Bravu nr.23-28, Tudor Vladimirescu, Unirii, Uzinei.

ZONA II

A.I.Cuza de la I.L.Caragiale nr.25-26 pana la Republicii nr.30-33A, Aleea A Carpati, Aleea B Carpati, Aleea I CFR, Aleea II CFR, Aleea Parc Nord, Alexandru Ciocanaru, Anton Ionescu de la str.Dunarii nr.1-2 pana la I.L.Caragiale nr. 22-29, Ana Ipatescu, Badea Cartan, Buzasti, Carpati de la str.Izbiceanu nr.54 si nr.35 pana la capat, Cotelici, Cpt.Corlatescu de la nr.1-2 la str. D.Gherea 51-58, Ceaus Mitrea, Crisan, Cap. Dumitrescu, Cap.Joita, Constantin Noica, Dunarii de la nr.102 si nr.95, pana la nr.214-187 22, Dobrogeanu Gherea, Dorobanti, Fdt Mandesti, Fdt Carpati, I.L. Caragiale de la str. Sf. Teodor nr.24-31 pana la Dorobanti 119-128, 1 Decembrie, Iordan Baluta, 1 Mai de la Dunarii bl. L3-L2 pana la Sf. Vineri nr.58-41, Lt. Balcescu, Mihai Eminescu, Mihai Bravu de la nr.41 pana la capat, Mihail Kogalniceanu de la (PECO) nr.52 si nr.39 pana la capat, Nucilor, Oltului de la str.Republicii nr.22 si nr.31 A pana la capat, Oituz, Plopilor, Popa Gheorghe, Piata Garii, Renasterii de la nr.21 si 70 pana la capat, Republicii, Sf. Teodor de la I.L. Caragiale nr.17-18 la str.Cpt. Corlatescu 34-35, Soldat Magureanu, Sergent Izbiceanu, Soldat Ciocanaru Lazar, Sf. Vineri de la M. Bravu nr.25-30 pana la Alex Deparateanu nr.71-88, Stegarului, Sanatatii pana la str.M.Eminescu nr.2 si nr.9A.

ZONA III

Alexandru Deparateanu, Alexandru Dobrescu, Agricultori, Al.Cuza - de la Republicii nr. 33C-32 la capat, Anton Ionescu (de la I.L.Caragiale nr.31-24 pana la capat), Broscariei, B-dul Comercial, Closca, Ciresului, Calusari, Cap.Moroiu, Ceaus Firica, Dunarii - de la nr.189-216 pana la nr.276-245, Fdt I Calusari, Fdt II Calusari, Fdt III Calusari, Fdt I Cpt. Corlatescu, Fdt II Cpt. Corlatescu, Fdt III Cpt.Corlatescu, Fdt Sanatatii, Fdt Tineretului, Fdt Oituz, Fdt Gloriei, Fdt Dorobanti, I.L.Caragiale de la Dorobanti nr.121-130 pana la nr. 159-162, 1 Mai de la Sf.Vineri nr.60-43 pana la capat, 1933, Lunei, Locuinte CFR Est, Libertatii, Horia, Manaflor, Malurescu, PetreAtanasiu, PopaStancu, Pastorului, Pacii, Stelia Popescu, Soldat Mihalache, Sf.Teodor de la cpt Corlatescu nr. 36-37 pana la Stelian Popescu nr.49-56, Sanatatii de la M.Eminescu nr. 4 si nr. 11 pana la capat, Salciilor, Sf.Vineri de la str. Alex. Deparateanu nr. 73-90 pana la capat, Salcamilor, Teilor, Virogii, Vicsoreanu, Vastesti, Zaharia Stancu.

ZONA IV

Fdt Artei, Avram Iancu, Aleea Gara Nord, Belitori, Baltoilor, Bratcov, Cantemir Voda, Cpt.Corlatescu de la Dobrogeanu Gherea nr.53-60 pana la capat, Depoul CFR Rosiori Nord, Delcel, Egalitatii, Frumoasa, Fdt Linistei, Fdt I Stelian Popescu, Fdt II Stelian Popescu, Fdt I Vadul Vezii, Fdt II Vadul Vezii, Fdt Lunca Vezii, Fdt Pod de Fier, Gugesti, 1907, I.L. Caragiale de-a lungul caii ferate nr.164 – capat, Intrarea I Uzina de Vagoane, Intrarea II Uzina de Vagoane, 13 Decembrie, Iorgu Constantinescu, Infratirii, Lunca Vezii, Linistei, Locuinte CFR Nord, Maidanului, Maior Burcea Copilescu Andrei, Olaresei, Porumbeilor, Plantelor, Soldat Tudor Barbu, Surpeteanu C-tin Florin, Spatarului, Sf. Teodor de la Stelian Popescu nr. 51 la DN 6, Soarelui, Traian, Umbroasa.

In aceste zone sunt amplasate atat blocuri de apartamente cat si cladiri individuale.

Valorile pentru zona III sunt valabile si pentru zona IV.

Anexa III-1/1**ZONA I****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI****EURO**

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza apartament conventional:	14.050	19.550	24.250	31.900
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	9.450	13.350	16.500	21.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	10.500	14.550	18.050	23.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.200	15.400	19.150	25.250
Apartament construit dupa 1990	13.850	19.450	24.050	31.600
Apartament situat la etaj intermediu				
Apartament construit inainte de 1977	10.200	14.450	17.700	23.350
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.300	15.700	19.350	25.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.000	16.700	20.700	27.200
Apartament construit dupa 1990	14.950	21.000	25.900	34.050
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	9.750	13.850	16.900	22.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	10.800	14.950	18.450	24.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.300	15.800	19.550	25.900
Apartament construit dupa 1990	14.250	19.850	24.650	32.400
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	9.350	13.150	16.100	21.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	10.200	14.350	17.500	23.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	10.900	15.150	18.750	24.850
Apartament construit dupa 1990	13.450	18.950	23.650	31.000

Anexa III-1/2**ZONA II****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI****EURO**

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza apartament conventional:	11.550	16.100	20.600	26.950
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	8.000	11.050	14.000	18.350
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.500	11.950	15.200	19.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.100	12.850	16.200	21.400
Apartament construit dupa 1990	11.450	15.900	20.400	26.750
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	8.500	11.950	15.100	19.850
Apartament construit in perioada 1978-1983	9.200	12.950	16.400	21.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.800	13.900	17.550	23.000
Apartament construit dupa 1990	12.350	17.250	21.900	28.900
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	8.100	11.450	14.300	18.950
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.800	12.350	15.700	20.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.300	13.050	16.700	21.900
Apartament construit dupa 1990	11.750	16.400	20.900	27.400
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	7.700	10.850	13.800	17.950
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.400	11.850	15.000	19.550
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.000	12.550	15.900	20.900
Apartament construit dupa 1990	11.050	15.700	19.850	26.050

Anexa III-1/3**ZONA III****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI****EURO**

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza apartament conventional:	9.150	12.900	16.350	21.600
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	6.250	8.750	11.200	14.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.850	9.550	12.100	15.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.250	10.200	12.900	16.950
Apartament construit dupa 1990	9.050	12.800	16.150	21.400
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.850	9.550	12.000	15.850
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.350	10.400	13.100	17.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.950	11.000	13.900	18.350
Apartament construit dupa 1990	9.850	13.900	17.450	23.000
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.350	9.050	11.500	15.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.950	9.850	12.500	16.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.450	10.500	13.200	17.450
Apartament construit dupa 1990	9.350	13.100	16.650	21.800
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	6.150	8.650	10.900	14.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.750	9.350	11.900	15.650
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.150	10.100	12.700	16.750
Apartament construit dupa 1990	8.950	12.600	15.850	20.800

Anexa III-2/1**ZONA I****CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE****EURO/MP**

<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valațiuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie Gaze	Fara instalatii sanitare
Valori de baza per mp:	101	81	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	38	30	4	5
Anexe	7	5	1	1
Construite între 1941-1950				
cladire	54	42	4	5
anexe	11	7	1	1
Construite între de 1951-1977				
cladire	68	55	4	5
anexe	14	11	1	1
Construite între 1978-1989				
Cladire	81	63	4	6
Anexe	16	13	1	1
Construite după 1990				
Cladire	92	68	5	7
Anexe	18	14	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocitorii (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	113	100	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	43	38	4	5
Anexe	8	7	1	1
Construite între 1940-1950				
Cladire	60	52	4	5
Anexe	13	11	1	1
Construite între de 1951-1977				
Cladire	78	67	4	5
Anexe	15	14	1	1
Construit între 1978-1989				
Cladire	90	79	5	7
Anexe	18	15	1	2
Construite după 1990				
Cladire	102	89	5	8
Anexe	20	18	1	2

Observatie : Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise în tabel sunt pentru alte tipuri de construcții-anexă la cladiri decât cele precizate în Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

Anexa III-2/2**ZONA II****CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE****EURO/MP**

<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valațiuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatii Gaze	Fara instalatii sanitare
Valori de baza per mp:	64	55	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	24	21	4	5
anexe	5	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
cladire	35	29	4	5
anexe	6	5	1	1
Construite intre de 1951-1977				
cladire	44	38	4	5
anexe	8	7	1	1
Construite intre 1978-1989				
cladire	51	44	4	6
anexe	11	8	1	1
Construite dupa 1990				
cladire	59	50	5	7
anexe	12	9	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	98	81	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	37	30	5	7
anexe	7	5	1	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	51	42	5	7
anexe	11	7	1	2
Construite intre de 1951-1977				
cladire	66	54	5	7
anexa	14	11	1	2
Construit intre 1978-1989				
cladire	78	63	5	9
anexa	15	13	1	2
Construite dupa 1990				
cladire	88	72	6	11
anexa	17	15	1	2

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 III-2/3

ZONA III-IV

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE**EURO/MP**

<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valați și</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatii Gaze	Fara instalatii sanitare
Valori de baza per mp:	61	52	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	23	20	4	5
Anexe	5	5	1	1
Construite între 1941-1950				
Cladire	33	28	4	5
Anexe	6	5	1	1
Construite între de 1951-1977				
Cladire	42	36	4	5
Anexe	8	7	1	1
Construite între 1978-1989				
Cladire	49	42	4	6
Anexe	10	8	1	1
Construite după 1990				
Cladire	56	48	5	7
Anexe	11	9	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau înlocuitori (beton, piatră, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	93	77	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	35	29	5	7
Anexe	7	5	1	2
Construite între 1941-1950				
Cladire	49	40	5	7
Anexe	10	7	1	2
Construite între de 1951-1977				
cladire	63	51	5	7
anexă	13	10	1	2
Construit între 1978-1989				
cladire	73	60	5	9
anexă	14	12	1	2
Construite după 1990				
cladire	84	69	6	10
anexă	16	14	1	2

Observatie : Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise în tabel sunt pentru alte tipuri de construcții-anexă la cladiri decât cele precizate în Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portanta si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje Lux	Finisaje Medii	Pentru instalatie Gaze	Fara instalatii Gaze
Valori de baza per mp:	410	287	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	151	106	15	15
Anexe	31	21	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	213	148	15	15
Anexe	44	30	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	279	195	15	15
Anexe	56	40	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	324	226	16	16
Anexe	65	45	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	368	257	18	18
Anexe	73	52	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	309	215	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	114	81	11	11
Anexe	46	34	4	4
Construite intre 1941-1950				
Cladire	159	111	11	11
Anexe	64	45	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	209	148	11	11
Anexa	84	59	4	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	245	169	13	13
Anexa	98	68	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	276	194	15	15
Anexa	110	78	5	5

Observatii :

- 1) Valorile pentru ***Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN***, se vor obține prin aplicarea unui **coeficient de 0,9** la valoarea ***clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT***, din tabelul de mai sus;
- 2) Valorile minime orientative ale anexelor la cladirile inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladirile decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje superioare	Finisaje Medii	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Gaze
Valori de baza per mp:	349	245	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	130	91	15	15
anexe	52	37	3	3
Construite intre 1941-1950				
cladire	181	126	15	15
anexe	72	51	3	3
Construite intre 1951-1977				
cladire	238	165	15	15
anexe	95	66	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	275	192	16	16
Anexe	111	79	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	314	219	18	18
Anexe	126	88	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Pret de baza per mp:	260	184	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	97	67	11	11
Anexe	40	28	4	4
Construite intre 1941-1950				
Cladire	135	94	11	11
Anexe	55	39	4	4
Construite intre 1951-1977				
Cladire	176	124	11	11
Anexa	71	50	4	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	206	146	13	13
Anexa	82	59	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	235	165	15	15
Anexa	93	66	5	5

Observatii :

- 1) Valorile pentru ***Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN***, se vor obține prin aplicarea unui **coeficient de 0,9** la valoarea ***clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT***, din tabelul de mai sus;
- 2) 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.

ZONA III-IV

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portanta si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	Cu instalatie	Fara instalatii
	medii	Inferioare	Gaze	Gaze
Valori de baza per mp:	277	194	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	103	71	15	15
Anexe	43	28	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	144	100	15	15
anexe	59	41	3	3
Construite intre de 1951-1977				
cladire	189	132	15	15
anexe	77	54	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	219	152	16	16
Anexe	87	62	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	250	175	18	18
Anexe	100	69	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Pret de baza per mp:	207	147	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	77	55	11	11
Anexe	30	22	4	4
Construite intre 1941-1950				
Cladire	108	76	11	11
Anexe	44	30	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	141	99	11	11
Anexa	57	41	4	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	163	115	13	13
Anexa	66	47	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	186	131	15	15
Anexa	74	54	5	5

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN**, se vor obține prin aplicarea unui coeficient de 0,9 la valoarea **clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT**, din tabelul de mai sus;
- 2) Valorile minime orientative ale anexelor la cladirile inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladirile decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

Anexa III-3/1**SPATII COMERCIALE SI BIROURI**

Amplasament	Spatii comerciale	Birouri	Hoteluri Restaurante	Chioscuri
Zona A1 - Zona de interes comercial - Piata centrala - str. Rahova pana la str. Carpati - str. Dunarii pana la str. Dobrogeanu Gherea - str. M. Kogalniceanu pana la Peco - str. Marasesti pana la str. Sf. Vineri - str. Renasterii - str. N. Balcescu	130	160	139	104
Zona A Strazile - Carpati (pana la str. 1 Decembrie nr. 52 si 33), - Tudor Vladimirescu, - Marasti (pana la Peco inclusiv), - Caporal Ghencea, 9 Mai, - Sf. Teodor (pana la str. I.L. Caragiale nr. 15 si 16), - 1917, Pl. Radulescu, Elena Doamana, - Mihai Bravu (pana la nr. 26;29), - Oltului (pana la str. Republicii nr. 20 si 31), - Al. I. Cuza (pana la str. Sf. Teodor nr. 22 si 29), - I.L. Caragiale (pana la str. Sf. Teodor nr. 27 si 29), - Lt. Dogeanu (de la str. Cap. Ghencea nr. 26 si 11 pana la capat), - Florilor, Gratiilor, Unirii	121	148	129	96
Zona B - str. Oltului (de la str. Republicii nr. 22 si 31 pana la str. Izbiceanu nr. 36 si 53) - str. Izbiceanu - str. Dunarii (de la str. D. Gherea nr. 102 si 95 pana la Ceaus Mitrea nr. 132 si 115) - str. Dobrogeanu Gherea (pana la nr. 31 si 32) - str. M. Eminescu pana la nr. 28 si 31 - str. 1 Decembrie - str. Cap. Dumitrescu - str. Cap. Joita - str. Carpati de la nr. 54 si 35 (str. 1 Decembrie) pana la str. Sanatatii bl. 311 - aleea CFR (zona Intim)	95	122	103	76
Zona C - str. Oltului (de la str. Izbiceanu bl. DGH pana la capat) - str. Carpati (de la str. Sanatatii pana la capat) - str. Dunarii (de la Ceaus Mitrea pana la capat)	76	96	81	61
Zona D - spatii comerciale Gara de Nord	76	96	81	61

Valorile se refera la spatii avand pachetul complet de utilitati;

Pentru alte cazuri se folosesc corectii conform 2.2, Tabel 2.2.1.

Anexa III-3/2**SPATII INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

Denumire	Structura din zidarie Portanta	Structura din beton	Structura metalica	Alte Structuri	Euro/mp
Spatii industriale	91	95	92	47	
Depozite	53	58	56	28	

Valorile se refera la spatii avand pachetul complet de utilitati;

Pentru alte cazuri se folosesc corectii conform 2.2, Tabel 2.2.1.

Anexa III-3/3**TERENURI INTRAVILANE**

Starea terenului	Zona I	Zona II	Zona III-IV	Euro/mp
Teren curti constructii	15	9	7	

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

**PLANSE CU HARTA
MUNICIPIULUI ROSIORII DE VEDE**





























IV. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI VIDELE

ORASUL VIDELE

Anexa IV-A

ZONAREA STRAZILOR DIN ORASUL VIDELE

ZONA I

Intr. Bancii, str.Bancii, Sos. Giurgiului(nr.1-21, 2-42), str. Florilor (nr.1-29 si 2-4), str.Lipscani, str. Parcului (nr.1-19 si 2-18), Aleea Pieteji, str. Pieteji, str. Republicii (nr.1-7 si 2-12A)

ZONA II

Intr. Bisericii, str. Depozitelor, Aleea FRE, str. Garii, Intr. Islazului, str. Izvorului, str. Livezilor, Fdt. Luncii, Intr. Luncii, str. Luncii, str. Margaretelor, STR. Narciselor, str. Pajistei, intr. Parcului, str. Florilor(nr. 31-103 si 36-104), Sos. Giurgiului(nr. 23-47 si 44-76), str Parcului(nr. 21-45 si 20-52), Aleea Polyclinicii, Intr. Postei, str. Postei, str. Primaverii, str. Rasaritului, str. Republicii(nr. 11-41 si 14-36), str. Salcamilor, Fundatura Salcamilor, Aleea Schelei, Intr. Spitalului, str. Stadionului, Str. Stadionului Mic, Aleea Stejarului, str. Uzina de Apa, Intr. Veche, Str. Veche, Intr. Viorelelor, str. Viorelelor, str. Magnoliei, str. Frasinului, str. Principala, str. Fagului, str. Pinului, str. Bradului, str. Ficusului, str. Artarului, str. Carpenului.

ZONA III

Str. Gladiolelor, str. Margeanului, str. Mileniului III, str.. Petrolului, Sos. Pitesti, Intr.Pitesti, Drumul Sondelor, Intr. Tineretului, str. Tineretului, str. Viitorului, str.Bujorului, intr.Bujorului, str. Castanilor, str. Ghiocelului, str. Gradianitei, str. Liliacului, str. Trandafirului, str. Apiculorilor, str. Berzei, str. Caramidari, str. Feroviarilor, Fdt. Feroviarilor, str. Frasinetului, intr. Frasinetului, str. Lalelelor, str. Nucilor, str. Piersicilor, str. Plopilor, str. Pompei, str. Rozelor, str. Sericului, str. Tabacariei, intr. Tabacariei, Fdt. Viitorului, str. Visinilor, str. Zavoiului, str. Zorilor, str. Progresului(nr. 1-39 si 2-24), Sos. Giurgiului nr. 49-190

ZONA IV

Str. Campului, str. Pescarilor, str.Dealului, intr. Dealului, str. Duzilor, str.Garofitelor ,intr. Garofitelor, str.lazului, intr. lazului, intr. Pelinului, str. Plantelor, str. Putu cu Apa Rece, str. Progresului(nr. 41-149 si 26-148), str. Tractoristilor, str. Viilor, str.Amurgului, str. Aninilor, str. Caisilor, str. Ciresului, intr. Ciresului, str. Cojocarilor, str. Crevenicu, str. Gutuilor, str. Macului, str. Macesilor, str. Merilor, str. Perilor, str. Rachitei, str. Sondorilor, str. Teilor, str. Vilcele, str. Zambilelor, str. Zavestreni, str. Zorelelor, str. Crinului, intr. Crinului, str. Crangului, str. Digului, str. Fierarilor, str. Glavacioc, str. Gradinarilor, str. Lacaramioarelor, str. Marginasilor, str. Milcovului, str. Morii, intr. Prunilor, str. Prunilor, str. Raristei, str. Scolii, str. Vaii.

Anexa IV-1/1**ZONA I****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI****EURO**

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoarea de baza apartament conventional:	6.300	8.750	11.000	14.350
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	4.250	6.000	7.400	9.650
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.650	6.500	8.150	10.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.950	6.800	8.650	11.300
Apartament construit dupa 1990	6.200	8.650	10.900	14.250
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.550	6.400	8.150	10.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.100	6.900	8.750	11.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.200	7.400	9.350	12.300
Apartament construit dupa 1990	6.600	9.250	11.700	15.300
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	4.350	6.200	7.650	9.950
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.850	6.600	8.350	10.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.100	7.100	8.850	11.700
Apartament construit dupa 1990	6.300	8.850	11.200	14.450
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	4.250	5.800	7.200	9.450
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.550	6.300	7.950	10.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.850	6.700	8.450	11.200
Apartament construit dupa 1990	6.100	8.450	10.700	13.950

Anexa IV-1/2**ZONA II****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI****EURO**

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoarea de baza apartament conventional:	5.600	7.850	9.750	12.950
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.950	5.400	6.600	8.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.250	5.800	7.200	9.450
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.450	6.300	7.750	10.050
Apartament construit dupa 1990	5.500	7.750	9.650	12.750
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.250	5.800	7.200	9.350
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.450	6.300	7.750	10.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.850	6.700	8.350	11.000
Apartament construit dupa 1990	6.100	8.450	10.500	13.650
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	4.050	5.500	6.800	8.950
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.250	6.100	7.400	9.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.450	6.300	7.950	10.500
Apartament construit dupa 1990	5.700	8.050	9.850	13.050
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.850	5.200	6.500	8.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.150	5.700	7.100	9.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.350	6.100	7.500	9.850
Apartament construit dupa 1990	5.400	7.500	9.450	12.300

Anexa IV-1/3**ZONA III****APARTAMENTE IN BLOCURI****EURO**

Perioada	NUMAR DE CAMERE			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoarea de baza apartament conventional:	4.450	6.250	7.800	10.150
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.200	4.350	5.250	7.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.300	4.650	5.850	7.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.550	5.050	6.150	8.200
Apartament construit dupa 1990	4.450	6.250	7.700	10.150
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	3.300	4.650	5.650	7.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.750	5.050	6.150	8.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.950	5.350	6.650	8.700
Apartament construit dupa 1990	4.850	6.650	8.300	11.050
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	3.200	4.450	5.350	7.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.450	4.850	5.950	7.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.750	5.150	6.250	8.300
Apartament construit dupa 1990	4.550	6.250	7.900	10.450
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.100	4.250	5.050	6.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.300	4.550	5.550	7.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.550	4.950	6.050	7.900
Apartament construit dupa 1990	4.350	6.150	7.500	9.900

Anexa IV-2/1**ZONA I****CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE****EURO/MP**

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
<i>Perioada</i>	<i>Finisaje medii</i>	<i>Finisaje inferioare</i>	<i>Cu instalatii de Gaze</i>	<i>Fara instalatii sanitare</i>
Valori de baza per mp:	61	44	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	23	16	2	3
Anexe	5	4	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	33	22	2	3
Anexe	5	5	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	42	29	2	3
Anexe	8	5	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	48	35	3	4
Anexe	9	6	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	56	39	3	5
Anexe	12	7	1	1
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	103	71	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	39	27	4	5
Anexe	7	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	54	38	4	5
Anexe	11	7	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	71	50	4	5
Anexa	15	9	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	83	58	4	6
Anexa	16	12	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	93	65	5	7
Anexa	19	14	1	2

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 IV-2/2

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE**EURO/MP**

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	Cu instalatii de Gaze	Fara instalatii sanitare
Valori de baza per mp:	46	37	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	17	14	2	3
Anexe	4	3	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	24	19	2	3
Anexe	5	4	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	33	24	2	3
Anexe	6	5	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	37	29	3	4
Anexe	7	5	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	43	34	3	5
Anexe	8	6	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocitorii (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	78	63	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	29	23	4	5
Anexe	5	5	1	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	41	34	4	5
Anexe	7	6	1	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	54	43	4	5
Anexa	11	8	1	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	62	49	4	6
Anexa	13	9	2	3
Construite dupa 1990				
Cladire	70	56	5	7
Anexa	15	12	2	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.

ZONA III-IV

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valați și</i>				
Perioada	Finisaj medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatii de Gaze	Fara instalatii sanitare
Valori de baza per mp:	38	30	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	15	12	2	3
Anexe	3	3	1	1
Construite între 1941-1950				
Cladire	19	15	2	3
Anexe	4	4	1	1
Construite între de 1951-1977				
Cladire	24	20	2	3
Anexe	5	4	1	1
Construite între 1978-1989				
Cladire	30	23	3	4
Anexe	5	5	1	2
Construite după 1990				
Cladire	35	27	3	5
Anexe	6	5	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau înlocuitori (beton, piatră, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	63	50	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	23	19	4	5
Anexe	5	4	1	2
Construite între 1941-1950				
Cladire	34	26	4	5
Anexe	6	5	1	2
Construite între de 1951-1977				
Cladire	43	35	4	5
Anexe	8	6	1	2
Construit între 1978-1989				
Cladire	49	40	4	6
Anexe	9	7	2	3
Construite după 1990				
Cladire	57	45	5	7
Anexe	12	8	2	3

Observatie : Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise în tabel sunt pentru alte tipuri de construcții-anexă la cladiri decât cele precizate în Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje lux	Finisaje medii	Pentru instalatie de Gaze	Fara instalatii Gaze
Valorit de baza per mp:	165	113	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	62	43	5	5
Anexe	15	11	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	85	60	5	5
Anexe	21	15	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	111	78	5	5
Anexe	28	19	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	130	90	6	6
Anexe	34	23	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	149	102	7	7
Anexe	38	26	2	2
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valorit de baza per mp:	123	86	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	46	34	4	4
Anexe	12	8	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	64	45	4	4
Anexe	16	12	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	84	59	4	4
Anexa	21	15	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	98	68	5	5
Anexa	24	17	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	110	78	5	5
Anexa	28	19	1	1

Observatii :

- 1) Valorile pentru ***Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN***, se vor obține prin aplicarea unui coeficient de **0,9** la valoarea ***clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT***, din tabelul de mai sus;
- 2) 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 IV-2/5

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE**EURO/MP**

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portanta si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje superioare	Finisaje medii	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatie Gaze
Valorit de baza per mp:	114	81	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	44	30	5	5
Anexe	11	7	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	60	42	5	5
Anexe	15	11	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	79	55	5	5
Anexe	20	14	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	91	63	6	6
Anexe	23	16	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	104	71	7	7
Anexe	26	18	2	2
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valorit de baza per mp:	81	61	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	30	23	4	4
Anexe	7	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	42	33	4	4
Anexe	11	7	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	55	42	4	4
Anexa	14	11	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	63	48	5	5
Anexa	16	12	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	71	55	5	5
Anexa	18	14	1	1

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN**, se vor obține prin aplicarea unui **coeficient de 0,9** la valoarea **clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT**, din tabelul de mai sus;
- 2) Valorile minime orientative ale anexelor la cladirile inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladirile decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

Studiu de piată pentru anul 2018 privind valorile minime imobiliare în jud. Teleorman*- Strict pentru uzul birourilor notariale și pentru celelalte cazuri prevăzute de lege -*

ZONA III-IV

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje medii	Finisaje inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Gaze
Valorit de baza per mp:	81	57	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	30	21	5	5
Anexe	7	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	42	29	5	5
Anexe	11	7	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	55	39	5	5
Anexe	14	9	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	63	44	6	6
Anexe	16	12	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	71	51	7	7
Anexe	18	13	2	2
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valorit de baza per mp:	57	43	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	21	16	4	4
Anexe	5	4	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	29	22	4	4
Anexe	7	5	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	39	29	4	4
Anexa	9	7	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	44	35	5	5
Anexa	12	8	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	51	39	5	5
Anexa	13	9	1	1

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN**, se vor obține prin aplicarea unui coeficient de 0,9 la valoarea **clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT**, din tabelul de mai sus;
- 2) 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 IV-3/1**SPATII COMERCIALE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

Denumire	Zona I	Zona II	Zona III-IV	EURO/MP
Spatii comerciale	111	82	65	
Hoteluri / Pensiuni / Restaurante	119	88	69	
Chioscuri	89	65	52	
Spatii industriale	78	62	46	
Depozite	46	37	28	

Valorile se referă la spații având pachetul complet de utilități;
Pentru alte cazuri se folosesc corectii conform 2.2, Tabel 2.2.1.

Anexa IV-3/2**TERENURI INTRAVILANE**

Starea terenului	Zona I	Zona II	Zona III-IV	Zona Industriala	EURO/MP
Teren curti-construcții	10	6	6	5	

*Valorile sunt pentru terenurile având categoria de folosință curți-construcții și dotările edilitare complete.
În cazuri diferite (alte categorii de folosință, lipsă unor dintre utilități, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.*

Comuna POENI**Anexa IV-5****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI**

EURO

PERIOADA	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza apartament conventional:	4.150	5.550	7.200	9.300
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	2.800	3.950	4.950	6.250
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.000	4.250	5.150	6.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.100	4.450	5.450	7.400
Apartament construit dupa 1990	4.150	5.450	7.100	9.300
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	3.000	4.250	5.150	6.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.100	4.550	5.550	7.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.300	4.950	5.950	7.900
Apartament construit dupa 1990	4.350	6.050	7.600	9.900
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	2.800	4.050	5.050	6.450
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.000	4.350	5.350	7.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.100	4.650	5.550	7.600
Apartament construit dupa 1990	4.250	5.650	7.300	9.400
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	2.700	3.950	4.850	6.150
Apartament construit in perioada 1978-1983	2.900	4.250	5.150	6.650
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.100	4.350	5.350	7.300
Apartament construit dupa 1990	4.050	5.350	6.800	9.000

Anexa IV-6/1**Comuna POENI - CENTRU****CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE****EURO/MP**

<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valațuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Sanitare
Valori de baza per mp:	42	31	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	15	12	1	2
Anexe	3	3	0	0
Construite între 1941-1950				
Cladire	21	16	1	2
Anexe	4	4	0	0
Construite între de 1951-1977				
Cladire	28	21	1	2
Anexe	5	4	0	0
Construite între 1978-1989				
Cladire	34	24	2	3
Anexe	6	5	0	1
Construite după 1990				
Cladire	37	28	2	3
Anexe	7	5	0	1
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Pret de baza per mp:	74	45	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite înainte de 1940				
Cladire	28	17	3	4
Anexe	5	4	1	1
Construite între 1941-1950				
Cladire	40	24	3	4
Anexe	7	5	1	1
Construite între de 1951-1977				
Cladire	51	31	3	4
Anexe	11	5	1	1
Construit între 1978-1989				
Cladire	60	36	3	5
Anexe	12	6	1	1
Construite după 1990				
Cladire	66	41	4	5
Anexe	14	7	1	1

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

Anexa IV-6/2**Comuna POENI – PERIFERIE****CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE****EURO/MP**

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje medii	Finisaje inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii sanitare
Pret de baza per mp:	35	24	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	14	9	1	2
Anexe	3	2	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	18	13	1	2
Anexe	4	3	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	23	16	1	2
Anexe	5	3	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	28	19	2	3
Anexe	5	4	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	33	22	2	3
Anexe	6	5	1	1
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocutori (beton, piatra, bca)</i>				
Pret de baza per mp:	63	44	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	24	16	3	4
Anexe	5	4	1	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	34	23	3	4
Anexe	6	5	1	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	44	31	3	4
Anexe	8	5	1	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	50	36	3	5
Anexe	9	6	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	58	41	4	5
Anexe	12	7	1	2

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.

Comuna POENI – CENTRU

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portanta si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii GAZE
Valori de baza per mp:	114	81	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	44	30	4	4
Anexe	14	9	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	59	42	4	4
Anexe	18	13	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	79	55	4	4
Anexe	24	16	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	91	64	5	5
Anexe	28	19	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	103	71	5	5
Anexe	31	22	2	2
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	81	57	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	30	21	3,2	3,2
Anexe	9	6	1,1	1,1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	42	30	3,2	3,2
Anexe	13	8	1,1	1,1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	55	39	3,2	3,2
Anexa	16	12	1,1	1,1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	64	45	3,2	3,2
Anexa	19	14	1,1	1,1
Construite dupa 1990				
Cladire	71	51	4,2	4,2
Anexa	21	14	1,0	1,0

Observatii :

- 1) Valorile pentru ***Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN***, se vor obține prin aplicarea unui **coeficient de 0,9** la valoarea ***clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT***, din tabelul de mai sus;
- 2) Valorile minime orientative ale anexelor la cladirile inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladirile decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

Comuna POENI – PERIFERIE

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii GAZE
Valori de baza per mp:	74	53	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	28	20	4	4
Anexe	6	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	40	28	4	4
Anexe	9	6	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	51	36	4	4
Anexe	13	8	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	59	42	5	5
Anexe	15	11	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	66	47	5	5
Anexe	17	12	2	2
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Pret de baza per mp:	53	37	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	20	14	3	3
Anexe	5	4	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	28	19	3	3
Anexe	6	5	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	36	24	3	3
Anexe	8	6	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	42	29	3	3
Anexe	11	7	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	47	35	4	4
Anexe	12	8	1	1

Observatii :

- 1) Valorile pentru ***Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN***, se vor obține prin aplicarea unui coefficient de 0,9 la valoarea ***clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT***, din tabelul de mai sus;
- 2) 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 IV-7**TERENURI INTRAVILANE**

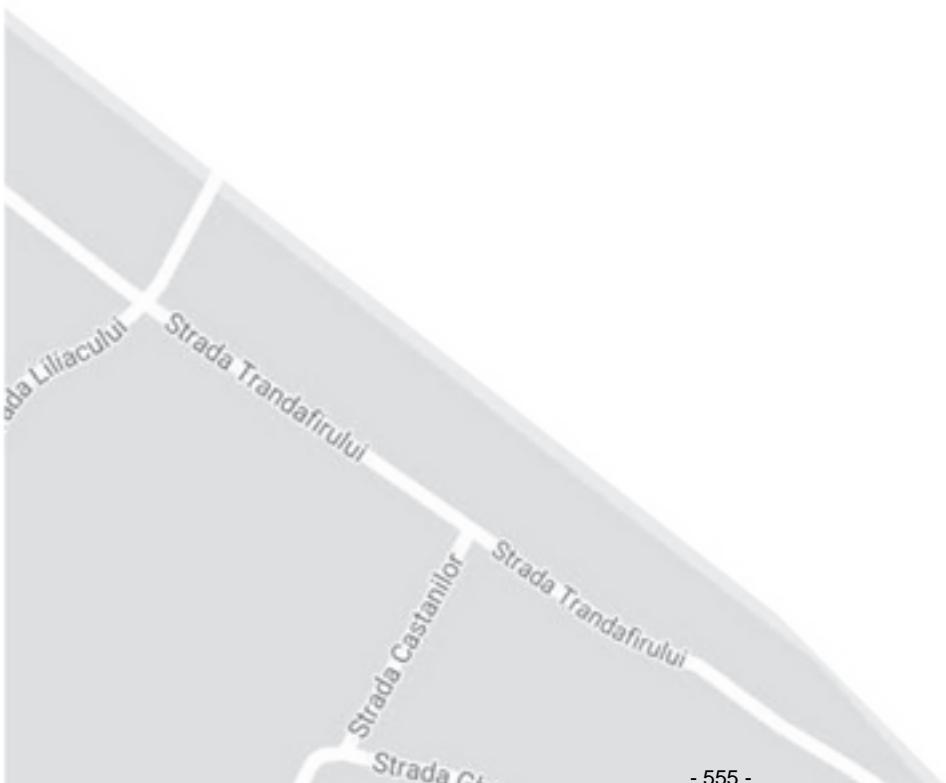
EURO/MP

Starea terenului	Zona	Zona
	centrala	Perifeica
Teren curti-constructii	2,7	1,5

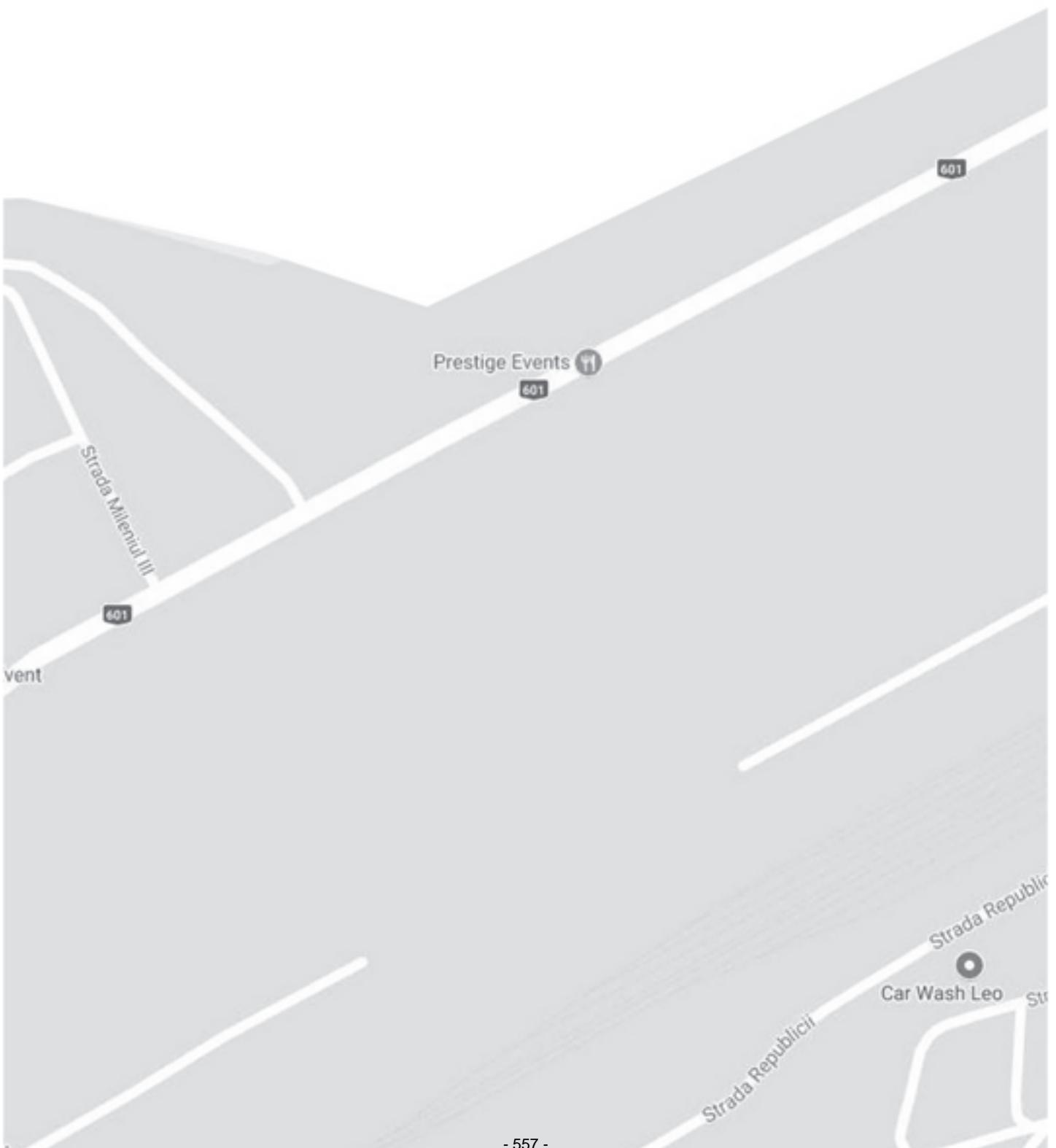
Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

PLANSE CU HARTA ORASULUI VIDELE







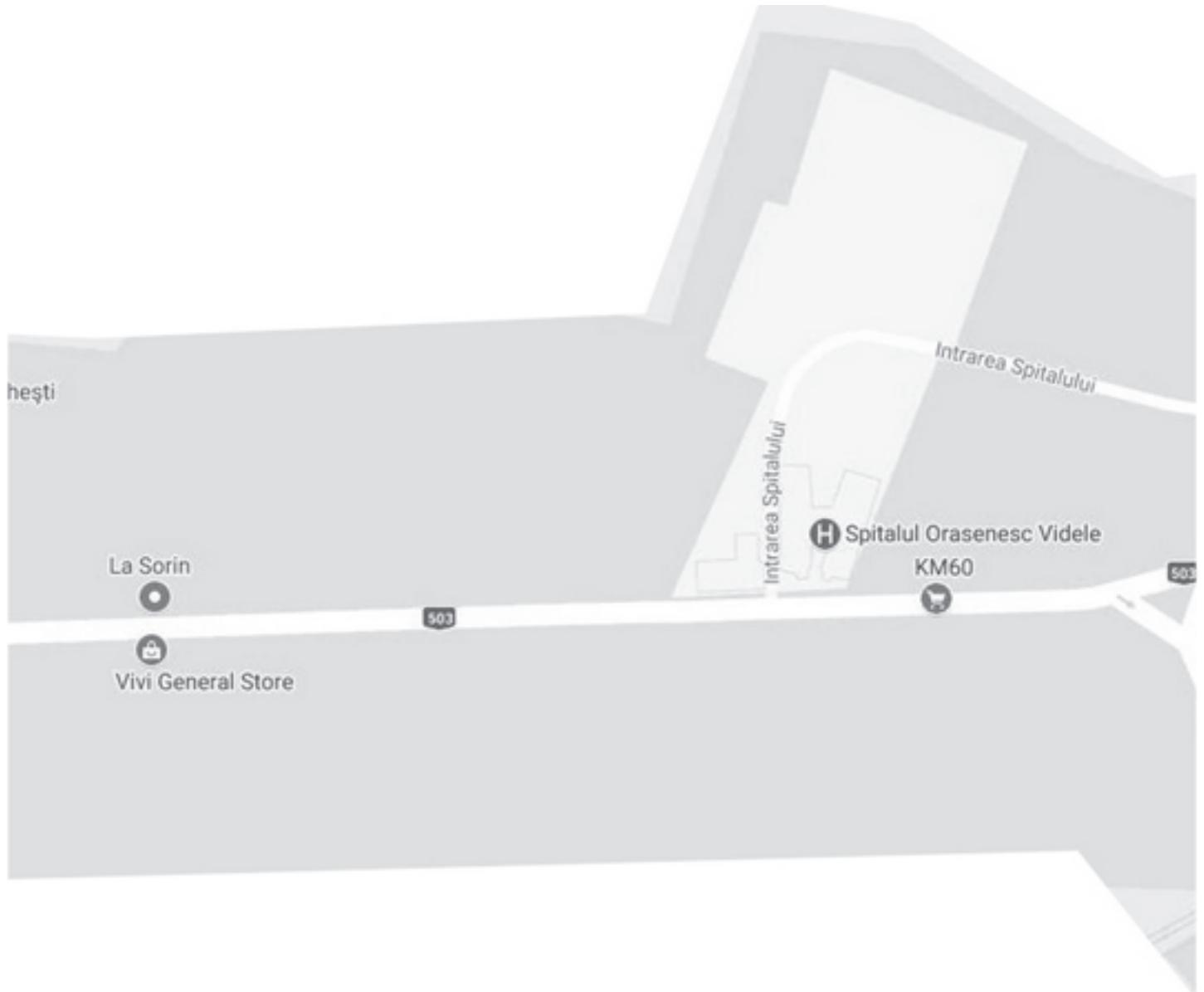






Strada Grădinile





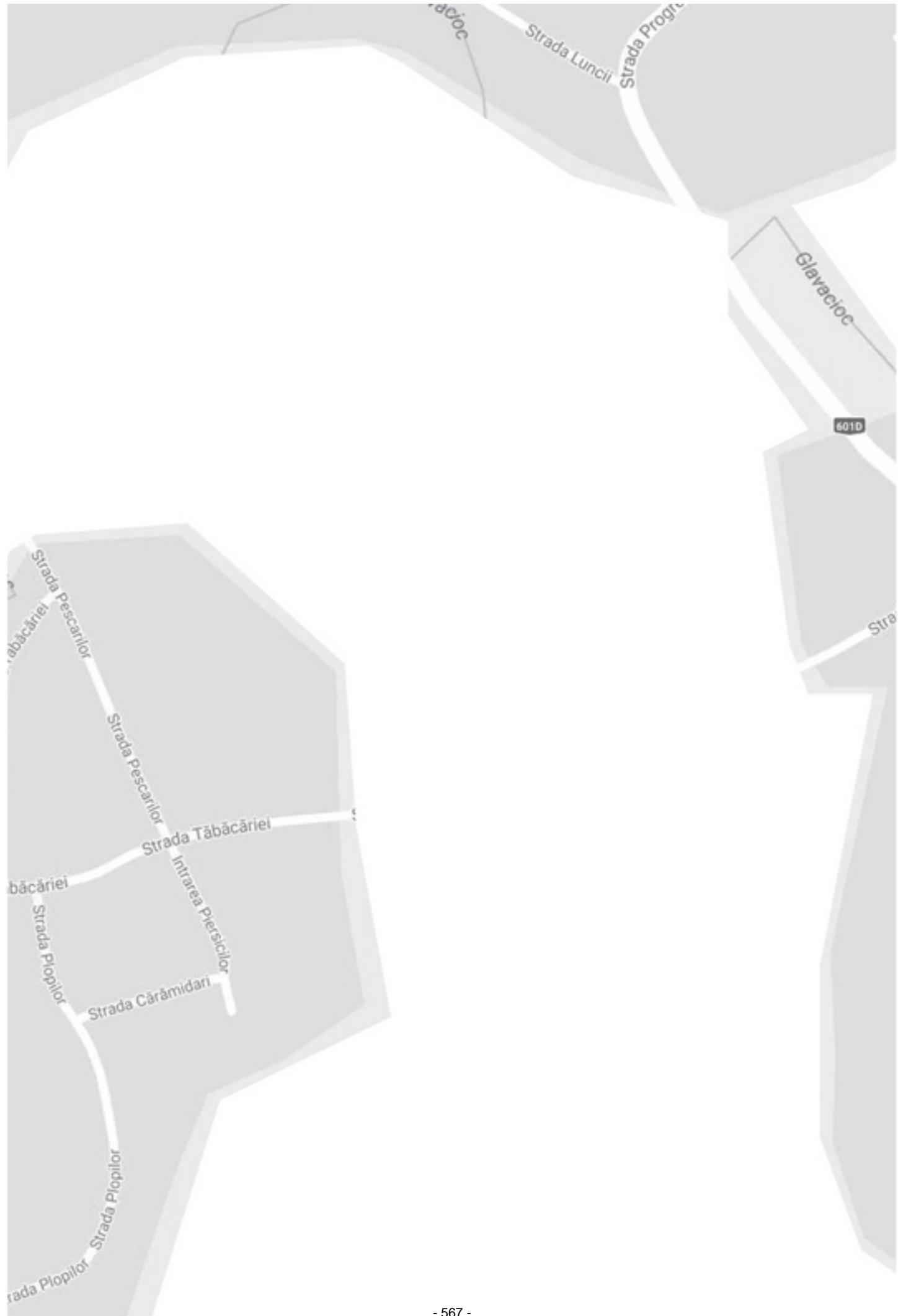


































V. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ZIMNICEA

ORASUL ZIMNICEA**Anexa V-A****ZONAREA STRAZILOR DIN ORASUL ZIMNICEA**

Zona	Delimitarea
Zonarea strazilor din orasul Zimnicea	
Zona Centru	Strazile din perimetru delimitat de str.Turnu Magurele, Mircea Voda, B-dul Republicii si str.Nicolae Balcescu
Zona periferie	Strazile situate in afara perimetrlui din zona centrala

ZONAREA BLOCURIILOR DE LOCUINTE DIN ORASUL ZIMNICEA

Zona	Delimitarea
Zona I	Blocurile:4A-Sc.B, 4B-Sc.b, 4E sc.B,C, D, E,F,5A-sc.B,C,D,E,F; 8A –sc.A; 8C- sc.B; 9A – sc.A,D,F; 9C – sc.A,D,F; 10A –sc.B; 10B – sc.B; 10E – sc.B,C,D,E,F; 10F – sc.A,B,C,D,E,F; 11A – sc.B,C,D,E,F; 11C –sc.A,B,C,D,E;; 11F – sc.B; 15A – sc.A; 15D –sc.A; 15A sc.A; 15A –sc.D; 16A ; 17A; 17B- sc.B,C,D,E,F,H; 18B – sc.B,C,D,E,F; 18C ; 23A;23B; 23E; 28A; 29A; 29B.
Zona II	Blocurile:1;2;3;4;5;6;7;8; IVA-sc.A,C; IV B-sc.A,C; IVC; IVD; IVE – sc.A si H; VA sc.A-H; VIIIA sc.B; VIIIB; VIII –sc.A; IXA –sc.B,C,E,G;IXB; IXC- sc.B,C,E,G; XA sc.A,C,D; XB- sc.A,C,D; XC; XD; XE – sc.A; XF – sc.F; XIA- sc.A; XIB; XIC; XI F- sc.A,C; XVA – sc.B,C; XVB ; XVIIIA – sc.A; XVIIIA – sc.A; XVIIIB- sc.A; XXIC – sc.A.

Anexa V-1/1**ZONA I****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI****EURO**

Perioada constructiei	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Pret de baza apartament standard:	8.350	11.800	14.650	19.150
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.700	8.150	9.950	13.050
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.200	8.750	10.900	14.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.600	9.350	11.600	15.150
Apartament construit dupa 1990	8.250	11.700	14.450	19.050
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.200	8.650	10.700	14.050
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.800	9.350	11.700	15.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.200	10.050	12.500	16.300
Apartament construit dupa 1990	8.950	12.500	15.500	20.500
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.000	8.250	10.200	13.350
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.500	8.950	11.000	14.650
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.800	9.550	11.900	15.500
Apartament construit dupa 1990	8.450	12.000	14.950	19.450
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.600	7.850	9.750	12.950
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.200	8.550	10.600	13.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.500	9.250	11.400	14.950
Apartament construit dupa 1990	8.250	11.400	14.150	18.550

ZONA II**APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI****EURO**

Perioada constructiei	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Pret de baza apartament standard:	7.650	10.900	13.750	18.050
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.200	7.300	9.350	12.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.800	8.050	10.200	13.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.000	8.550	10.900	14.250
Apartament construit dupa 1990	7.500	10.800	13.650	17.950
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.700	8.050	9.950	13.250
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.100	8.650	11.000	14.450
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.500	9.250	11.700	15.300
Apartament construit dupa 1990	8.150	11.600	14.650	19.350
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	5.400	7.500	9.550	12.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.900	8.250	10.400	13.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.200	8.750	11.000	14.650
Apartament construit dupa 1990	7.750	11.000	13.950	18.350
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.100	7.200	9.150	12.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.700	7.950	9.950	13.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.000	8.350	10.600	14.050
Apartament construit dupa 1990	7.400	10.600	13.250	17.500

ZONA CENTRU

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valați și</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	Cu instalatii de gaze	Fara instalatii Sanitare
Valoare de baza per mp:	128	89	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	44	30	4	5
Anexe	8	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	59	42	4	5
Anexe	13	7	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	78	55	4	5
Anexe	15	11	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	91	63	5	7
Anexe	18	13	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	104	71	5	8
Anexe	21	15	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocitorii (beton, piatra, bca)</i>				
Valoare de baza per mp:	170	120	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	62	44	5	9
Anexe	13	8	1	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	88	61	5	9
Anexe	17	13	1	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	115	82	5	9
Anexe	23	16	1	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	135	94	6	11
Anexe	27	19	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	153	107	7	13
Anexe	31	21	2	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.

ZONA PERIFERIE

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valațuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Sanitare
Valori de baza per mp:	91	67	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	35	26	4	5
Anexe	6	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	48	36	4	5
Anexe	9	7	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	62	47	4	5
Anexe	13	9	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	71	54	5	7
Anexe	15	11	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	83	61	5	8
Anexe	16	13	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	129	96	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	48	36	5	9
Anexe	9	7	1	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	65	50	5	9
Anexe	14	11	1	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	87	65	5	9
Anexa	17	14	1	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	101	75	6	11
Anexa	20	15	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	114	86	7	13
Anexa	23	17	2	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.

ZONA CENTRU

CLADIRE INDIVIDUALA TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portanta si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje lux	Finisaje medii	Pentru instalatie de gaze	Fara instalatii Gaze
Valoare de baza per mp:	477	335	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	176	124	15	15
Anexe	36	24	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	247	171	15	15
Anexe	50	35	3	3
Construite intre 1951-1977				
Cladire	324	227	15	15
Anexe	65	46	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	377	263	17	17
Anexe	75	54	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	429	301	19	19
Anexe	86	61	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valoare de baza per mp:	358	251	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	133	92	9	9
Anexe	54	38	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	187	130	9	9
Anexe	74	54	2	2
Construite intre 1951-1977				
Cladire	245	170	9	9
Anexa	99	68	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	282	197	12	12
Anexa	113	80	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	322	225	14	14
Anexa	130	91	3	3

Observatii :

- 1) Valorile pentru ***Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN***, se vor obține prin aplicarea unui **coeficient de 0,9** la valoarea ***clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT***, din tabelul de mai sus;
- 2) Valorile minime orientative ale anexelor la cladirile inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladirile decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

ZONA PERIFERIE

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarie portanta si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje superioare	Finisaje medii	Cu instalatie de gaze	Fara instalatii Gaze
Valoare de baza per mp:	429	284	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	159	105	15	15
Anexe	34	21	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	223	148	15	15
Anexe	45	30	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	324	227	15	15
Anexe	65	46	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	340	225	17	17
Anexe	67	45	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	388	255	19	19
Anexe	78	52	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valoare de baza per mp:	287	213	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	106	80	9	9
Anexe	21	16	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	148	110	9	9
Anexe	30	22	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	324	227	9	9
Anexe	64	46	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	226	167	12	12
Anexa	45	35	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	257	192	14	14
Anexa	51	38	3	3

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN**, se vor obține prin aplicarea unui **coeficient de 0,9** la valoarea **clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT**, din tabelul de mai sus;
- 2) Valorile minime orientative ale anexelor la clădiri inscrise în tabel sunt pentru alte tipuri de construcții-anexa la clădiri decât cele precizate în Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

Anexa V-3**SPATII COMERCIALE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

EURO/MP

Denumire	Zona Centru	Zona Periferie
Spatii comerciale	119	70
Hoteluri / Pensiuni / Restaurante	128	75
Chioscuri	96	56
Spatii industriale	70	43
Depozite	49	30

Valorile se referă la spații având pachetul complet de utilități;
 Pentru alte cazuri se folosesc corectii conform 2.2, Tabel 2.2.1.

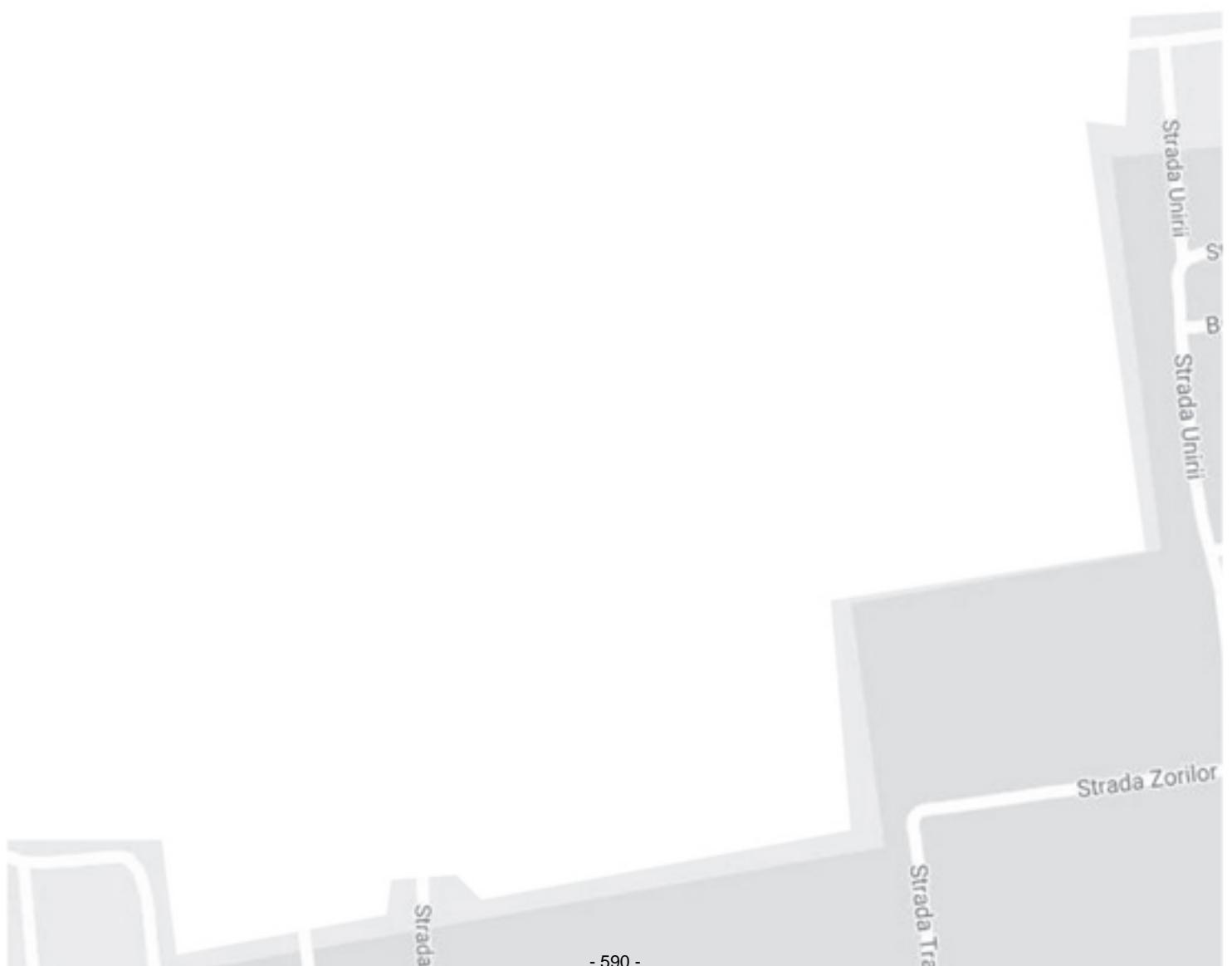
Anexa V-4**TERENURI INTRAVILANE**

EURO/MP

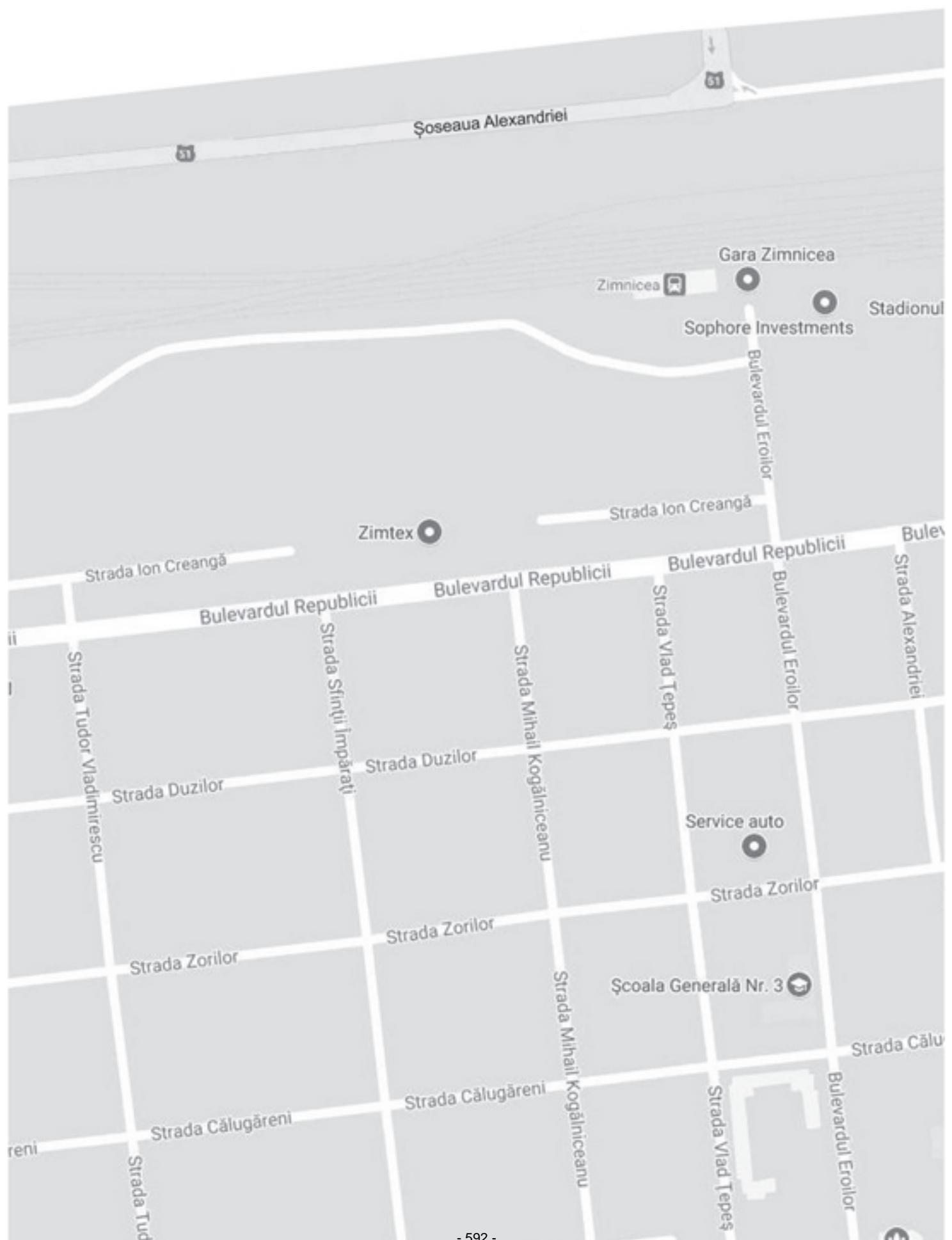
Starea terenului	Zona Centru	Zona Periferie
Teren curti-constructii	7	4,5

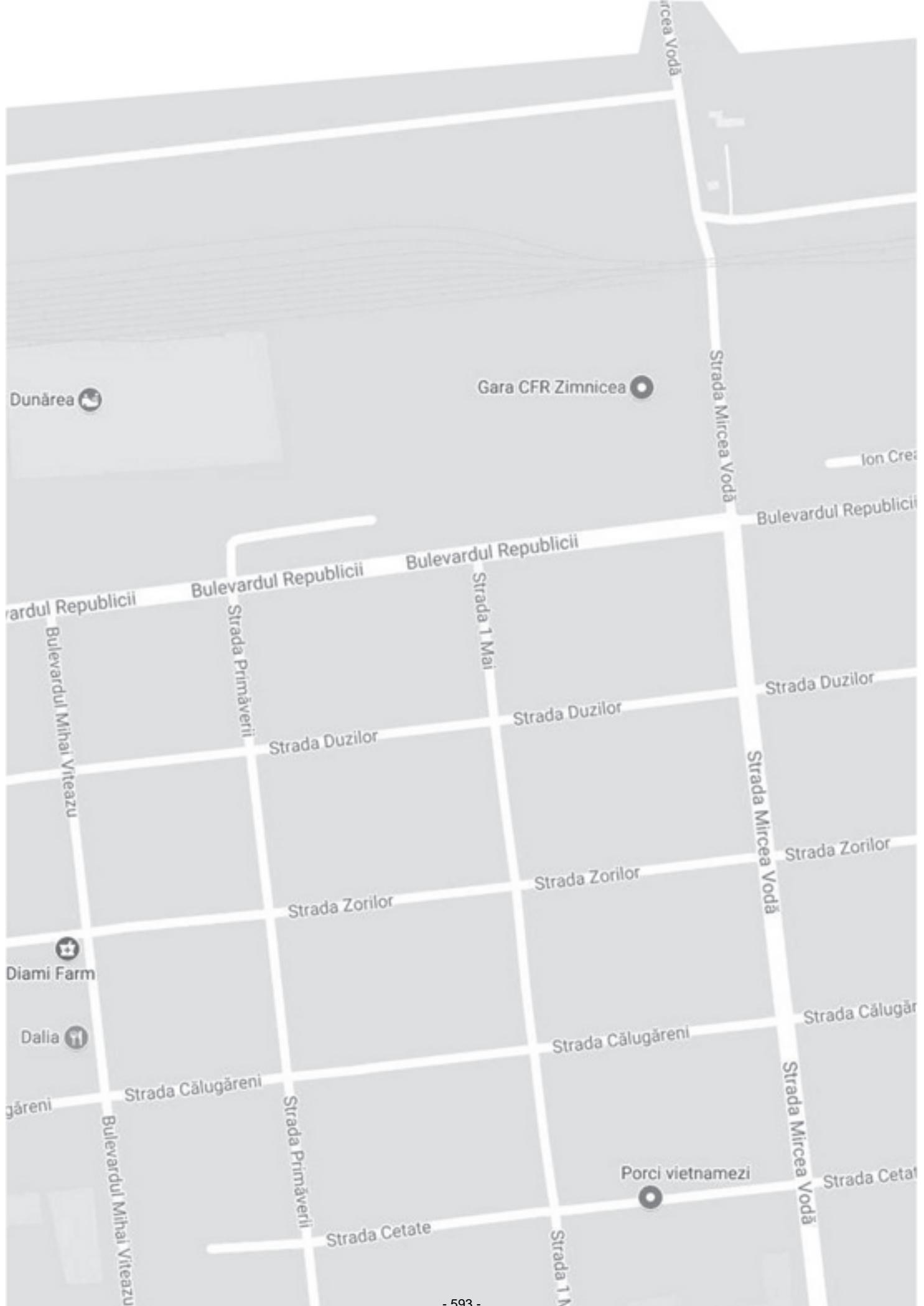
Valorile sunt pentru terenurile având categoria de folosință curți-construcții și dotările edilitare complete.
 În cazuri diferite (alte categorii de folosință, lipsa unor dintre utilități, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

**PLANSE CU HARTA
ORASULUI ZIMNICEA**





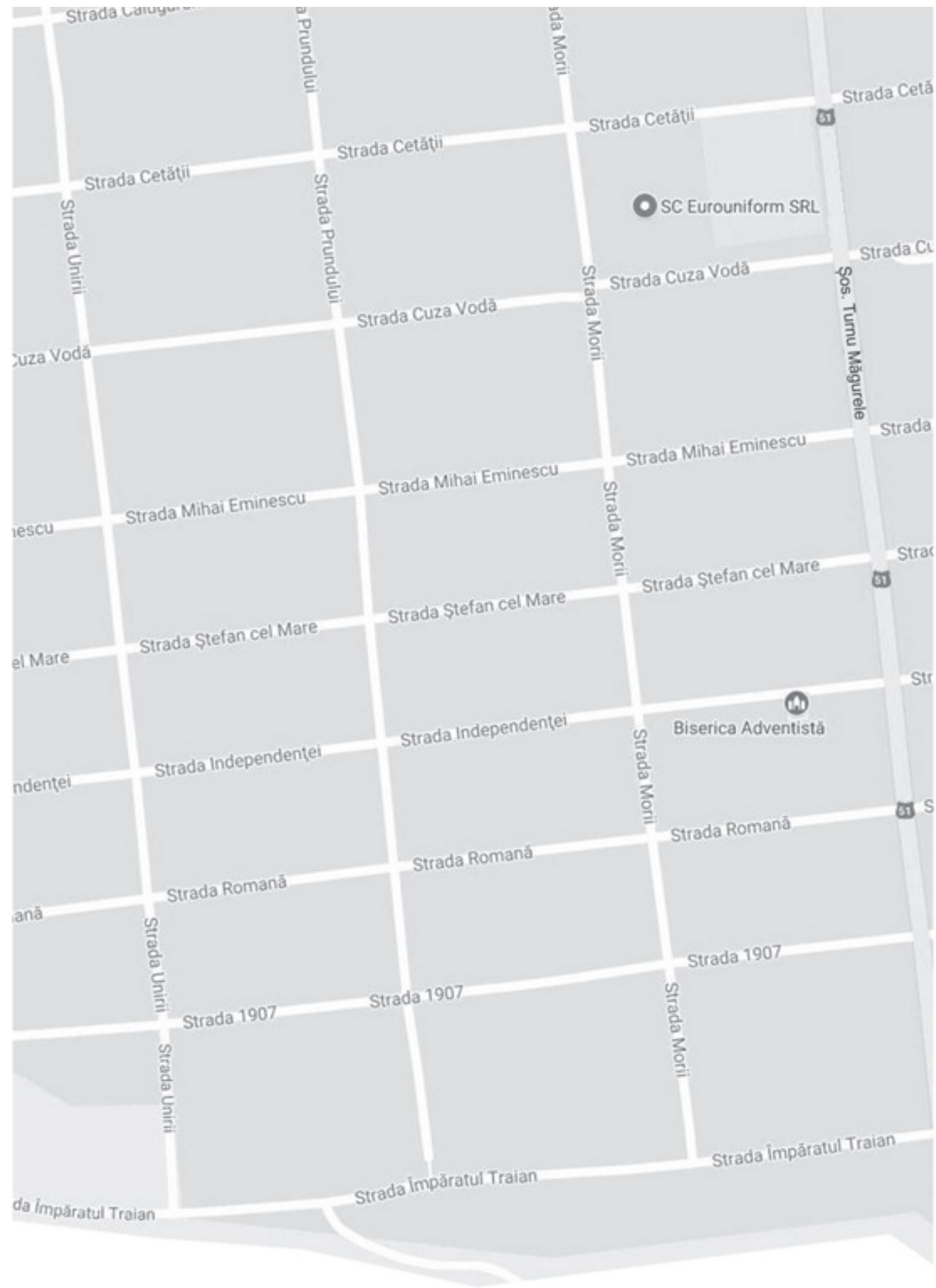




















**VI - CLADIRI INDIVIDUALE, ANEXE LA CLADIRI SI
TERENURI IN LOCALITATI RURALE DIN
JUDETUL TELEORMAN**

PREZENTARE

Lucrarea a urmarit sa puna la dispozitia birourilor notariale un instrument practic pentru stabilirea valorilor pentru imobile din mediul rural, in functie de care sa se aplic taxele notariale, la perfectarea actului de vanzare-cumparare. Valorile minime orientative prezentate in lucrare sunt date in EURO pentru o constructie standard si pentru cladiri tip vila, in raport cu categoria localitatii, amplasarea in cadrul localitatii (centru/periferie), accesul la retelele de transport, distanta fata de localitatile urbane, structura constructiva, anul construirii, stare de intretinere. Separat sunt prezentate valorile minime orientative pentru terenuri curti- constructii.

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

Anexa VI-A**LISTA ANEXELOR LOCALITATI RURALE****Zonarea localitatilor rurale din judetul Teleorman**

Zona	Delimitarea	Anexa	Pag.
	Circumscriptia Judecatorie Alexandria	Anexa VI-1/1	607
	Circumscriptia Judecatorie Turnu Magurele	Anexa VI-1/2	608
	Circumscriptia Judecatorie Rosiorii de Vede	Anexa VI-1/3	609
	Circumscriptia Judecatorie Videle	Anexa VI-1/4	610
	Circumscriptia Judecatorie Zimnicea	Anexa VI-1/5	611
Categoria I Centru	Localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	Anexa VI-2/1 constructii conventionale	612
Categoria I Periferie	Localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	Anexa VI-2/2 Constructii conventionale	613
Categoria I Centru	Localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	Anexa VI-2/3 constructii tip vila	614
Categoria I Periferie	Localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	Anexa VI-2/4 Constructii tip vila	615
Categoria II Centru	Artere de circulatie locala cu acces la artere de circulatie majore (D.N.; D.J.; C.F.)	Anexa VI-2/5 constructii conventionale	616
Categoria II Periferie	Localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	Anexa VI-2/6 constructii conventionale	617
Categoria II Centru, Periferie	Localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	Anexa VI-2/7 Constructii tip vila	618
Categoria III Centru	Artere greu accesibile. Localitati izolate	Anexa VI-2/8 Constructii conventionale	619
Categoria III Periferie	Artere greu accesibile. Localitati izolate	Anexa VI-2/9 Constructii conventionale	620
Categoria III Centru	Artere greu accesibile. Localitati izolate	Anexa VI-2/10 Constructii tip vila	621
Categoria III Periferie	Artere greu accesibile. Localitati izolate	Anexa VI-2/11 Constructii tip vila	622

Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Alexandria

CATEGORIA I

Comune

Vitanesti, Bujoreni, Draganesti Vlasca, Poroschia, Tiganesti, Furculesti, Nanov, Buzescu, Plosca, Orbeasca.

Sate

Orbeasca de Sus – com Orbeasca, Orbeasca de Jos – com. Orbeasca

CATEGORIA II

Comune

Magura, Brinceni;

Sate

Mosteni – com. Furculesti, Guruieni – com. Magura, Laceni – com. Orbeasca, Calomfiresti – com. Poroschia, Purani – com. Vitanesti, Schitu Poenari – com. Vitanesti, Spătărei – com. Furculesti, Voievoda-com. Furculesti; Dărvaş - com. Bujoreni, Prunaru-com. Bujoreni, Silstea-com. Vitanesti;

CATEGORIA III

Comune

Storobaneasa, Marzanesti, Rasmiresti, Babaita, Bogdana, Mavrodin, Calinesti, Frasinet, Nenciulesti

Sate

Beiу – com. Storobaneasa, Cernetu – com. Marzanesti,Valea Parului - com. Marzanesti,Teleormanul - com. Marzanesti, Ludaneasca – com. Rasmiresti, Vaceni – com. Draganesti Vlasca, Comoara – com. Draganesti Vlasca, Merisani - com. Babaita, Clanita - com. Frasinet, Ulmeni – com. Bogdana, Brosteanca – com. Bogdana, Urluiu - com. Bogdana, Paru Rotund – com. Nenciulesti, Licuriciu – com.Calinesti, Antonesti - com. Calinesti, Copaceanca - com. Calinesti, Marita - com. Calinesti.

Anexa VI-1/2

Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Turnu Maurele

CATEGORIA II

Comune

Lisa, Seaca, Traian, Ciuperceni, Crangău, Islaz, Lunca, Segarcea Vale, Lita, Dracea

Sate

Vinatori – com. Lisa, Navodari – com. Seaca, Poiana – com. Ciuperceni, Florica – com. Dracea, Zlata – com. Dracea, Secara – com. Crangău, Moldoveni – com. Islaz, Olteanca – com. Segarcea Vale.

CATEGORIA III

Comune

Putineiu, Salcia, Slobozia Mandra, Uda Clocoiov, Saelele, Beciu, Plopii Stăvitești

Sate

Baduleasa – com. Putineiu, Cîrlomanu – com. Putineiu, Baneasa – com. Salcia, Tudor Vladimirescu – com. Salcia, Uda Paciurea-com. Uda Clocoiov, Pleasov – com. Saelele, Prundu – com. Lunca, Segarcea Deal - com. Segarcea Vale, Brancoveanca – com. Plopii Slavitestii, Dudu - com. Plopii Slavitestii, Smardan – com.Beciu, Barcestii de Jos – com.Beciu.

Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Rosiorii de Vede**CATEGORIA I*****Comune***

Peretu, Maldaeni, Scrioastea, Dobrotesti

Sate

Brebina - com. Scrioastea, Cucueți com. Scrioastea, Viile - com. Scrioastea.

CATEGORIA II***Comune***

Olteni, Vedea, Draganesti de Vede, Balaci

Sate

Perii Brosteni – com. Olteni, Meri – com. Vedea, Dulceanca – com. Vedea, Albesti – com. Vedea, Cosoteni - com. Vedea, Vacaresti – com. Draganesti de Vede, Magura cu Liliac – com. Draganesti de Vede, Tecuci – com. Balaci, Burdeni – com. Balaci.

CATEGORIA III***Comune***

Troianul, Calmatuiu, Calmatuiu de Sus, Crangeni, Vartoape, Stejaru, Radoiesti, Sfintesti, Didesti, Silistea Gumesti, Zîmbreasca, Dracsenei, Saceni, Ciolanesti, Necsesti, Beuca.

Sate

Dulceni – com. Troianu, Vatra – com. Troianu, Caravaneti – com. Calmatuiu, Bujoru - com. Calmatuiu, Nicolae Balcescu – com. Calmatuiu, Ionascu – com. Calmatuiu de Sus, Bacalesti - com. Calmatuiu de Sus, Stejaru – com. Crangeni, Balta Sarata - com. Crangeni, Dorobantu - com. Crangeni, Garagau – com. Vartoape, Vartoapele de Sus – com. Vartoape, Vartoapele de Jos - com. Vartoape, Socetu – com. Stejaru, Bratcovu – com. Stejaru, Gresia – com. Stejaru, Radoiesti Vale – com. Radoiesti, Radoiesti Deal - com. Radoiesti, Cetatea – com. Radoiesti, Insuratei – com. Didesti, Satu Nou- com. Didesti, Merisani – com. Dobrotesti, Dracsani - com. Dracsenei, Odobeasca - com. Dracsenei, Satu Vechi - com. Dracsenei, Butculesti – com. Saceni, Ciurari – com. Saceni, Ciolanestii din Deal – com. Ciolanesti, Baldovinesti - com. Ciolanesti, Ciolanestii Vale - com. Ciolanesti, Belciug – com. Necsesti, Gardesti - com. Necsesti, Plopi - com. Beuca.

Anexa VI-1/4

Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Videle

CATEGORIA I

Comuna

Mosteni

CATEGORIA II

Comune

Botoroaga, Tatarastii de Sus, Tatarastii de Jos, Purani, Trivalea Mosteni, Poeni, Silistea,
Blejesti, Crevenicu, Mereni

Sate

Purani – com. Vitanesti, Silistea – com. Vitanesti, Udupu – com. Tatarastii de Sus, Slavesti – com. Tatarastii de Jos, Bratasani – com. Trivalea Mosteni, Butesti – com. Silistea, Puranii de Sus - com. Purani, Silistea Mica - com. Silistea, Baciu – com. Blejesti, Coșoaia (Videle), Merenii de Sus – com. Mereni, Merenii de Jos – com. Mereni, Radulesti-com.Crevenicu

CATEGORIA III

Comune

Galateni, Talpa, Scurtu Mare, Sarbeni, Gratia, Cosmesti

Sate

Valea Ciresului – com. Botoroaga, Tarnava - com. Botoroaga, Calugaru - com. Botoroaga, Tunari - com. Botoroaga, Dobreni – com. Tatarastii de Sus, Negrenii de Sus – com. Tatarastii de Jos, Negrenii Osebiti - com. Tatarastii de Jos, Negreni - com. Tatarastii de Jos, Obîrți - com. Tatarastii de Jos, Lada - com. Tatarastii de Jos, Deparati – com. Trivalea Mosteni, Biscoveni – com. Galateni, Gradisteanca – com. Galateni, Talpa Ograzile – com. Talpa, Linia Costii - com. Talpa, Talpa Biscoveni - com. Talpa, Rotaresti - com. Talpa, Talpa Postei - com. Talpa, Negrilesti – com. Scurtu Mare, Scurtu Savesti - com. Scurtu Mare, Drăcești - com. Scurtu Mare, Albeni - com. Scurtu Mare, Valea Poștei -com. Scurtu Mare, Catunu – com. Poeni, Banov - com. Poeni, Bratesti - com. Poeni, Preajba - com. Poeni, Țăvârlău - com. Poeni, Vatași - com. Poeni, Sarbenii de Jos - com. Sarbeni, Udeni – com. Sarbeni, Draghinesti – com. Gratia, Ciurari Deal – com. Gratia, Ciupercenii – com. Cosmesti, Sericu – com. Blejesti, Stefeni – com. Mereni.

Anexa VI-1/5

Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Zimnicea

CATEGORIA II

Comune

Suhaiia, Piatra, Fântânele, Smîrdioasa, Vîișoara, Năsturelu, Bujoru, Pietroșani, Bragadiru, Conțești, Cervenia

Sate

Zimnicele – com. Nasturelu

CATEGORIA III

Comune

Frumoasa, Izvoarele

Sate

Pauleasca – com. Frumoasa, Șoimu – comuna Smîrdioasa

ZONA CENTRU

Anexa VI-2/1

Valori pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul rural

Categoria I (categoria localitatii functie de situarea in judet) - localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane

EURO/mp

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	proasta		
Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valătuci					
construite dupa 1990					
Cladire	45	40	35	43	38
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	42	37	33	41	35
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	39	34	31	37	33
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	34	30	27	33	29
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	26	23	20	24	22
Anexa	5	4	4	5	4
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)					
construite dupa 1990					
Cladire	60	52	47	58	50
Anexa	10	8	8	9	8
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	58	50	45	55	48
Anexa	10	8	8	9	8
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	52	45	41	50	43
Anexa	9	8	7	8	8
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	47	41	37	44	39
Anexa	8	7	6	8	7
construite inainte de 1940					
Cladire	36	32	29	34	30
Anexa	6	5	5	6	5
Teren curți constructii			2,5		

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curți-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Valori pentru imobile(cladiri, anexe, teren) situate in mediul rural

Categoria I (categoria localitatii functie de situarea in judet)-localitati cu acces la artere rutiere DN, DJ, CF, sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane.

ZONA PERIFERIE

EURO/MP

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	Proasta		
Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valați și					
construite dupa 1990					
Cladire	37	33	29	35	31
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	35	31	28	34	29
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	32	28	24	31	26
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	29	23	22	27	23
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	22	18	17	20	18
Anexa	5	4	4	5	4
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)					
construite dupa 1990					
Cladire	52	45	41	50	43
Anexa	9	8	7	8	8
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	50	44	40	49	42
Anexa	8	7	6	8	7
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	45	40	35	43	38
Anexa	8	7	6	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	41	35	33	40	34
Anexa	7	6	5	7	6
construite inainte de 1940					
Cladire	31	27	23	29	24
Anexa	6	5	5	6	5
Teren curti constructii				1,7	

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Valori pentru imobile (cladiri tip vila, anexe, teren) situate in mediul rural

Categoria I (categoria localitatii functie de situarea in judet) - localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane

ZONA CENTRU					EURO/mp
Tipul constructiv	Finisaje lux si intretinere buna	Finisaje superioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara centrala termica
		Buna	Proasta		
Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarie portanta si plansee din beton armat					
Construite dupa 1990					
Cladire	109	72	66	80	65
Anexa	14	9	8	10	8
Construite intre 1978 – 1989					
Cladire	104	68	61	75	61
Anexa	14	9	8	10	8
Construite intre 1951 – 1977					
Cladire	95	62	57	69	57
Anexa	12	8	7	8	7
Construite intre 1941 – 1950					
Cladire	84	56	51	61	51
Anexa	11	7	6	8	6
Construite inainte de 1940					
Cladire	64	43	40	48	40
Anexa	8	5	5	6	5
Cladiri cu structura din lemn					
Construite dupa 1990					
Cladire	77	51	46	57	46
Anexa	11	7	6	8	6
Construite intre 1978 – 1989					
Cladire	73	50	44	54	44
Anexa	9	6	5	7	5
Construite intre 1951 – 1977					
Cladire	66	44	40	50	40
Anexa	9	6	5	7	5
Construite intre 1941 – 1950					
Cladire	59	40	36	44	36
Anexa	8	5	5	6	5
Construite inainte de 1940					
Cladire	46	31	28	34	28
Anexa	6	4	4	5	4
Teren curti constructii			2,5		

Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN**, se vor obține prin aplicarea unui **coeficient de 0,9** la valoarea clădirilor cu structura din cadre de beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT, din tabelul de mai sus;

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

Valori pentru imobile (cladiri tip vila, anexe, teren) situate in mediul rural

Categoria I (categoria localitatii functie de situarea in judet) - localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane

ZONA PERIFERIE		EURO/mp			
Tipul constructiv	Finisaje lux si intretinere buna	Finisaje superioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara centrala termica proprie
		Buna	proasta		
Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarie portanta si plansee din beton armat					
construite dupa 1990					
Cladire	109	72	65	80	65
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	104	68	61	75	61
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	95	62	57	68	57
Anexa	12	8	7	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	84	56	51	60	51
Anexa	11	7	6	8	6
construite inainte de 1940					
Cladire	65	43	40	48	40
Anexa	8	5	5	6	5
Cladiri cu structura din lemn					
construite dupa 1990					
Cladire	77	50	46	56	46
Anexa	11	7	6	8	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	73	49	44	53	44
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	66	44	40	50	40
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	59	40	36	44	36
Anexa	8	5	5	6	5
construite inainte de 1940					
Cladire	46	31	28	34	28
Anexa	6	4	4	5	4
Teren curti constructii			1,8		

Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediere din LEMN**, se vor obține prin aplicarea unui **coeficient de 0,9** la valoarea clădirilor cu structura din cadre de beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT, din tabelul de mai sus;

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Valori pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul rural

(categoria localitatii functie de situarea in judet)-artere de circulatie locale cu acces la DN, DJ, CF.

Categoria II**ZONA CENTRU****EURO/MP**

<i>Tipul constructiv</i>	<i>Finisaje superioare si intretinere buna</i>	<i>Finisaje inferioare si stare de intretinere</i>		<i>Cladiri cu instalatii de gaze</i>	<i>Cladiri fara instalatii de gaze curante</i>
		<i>Buna</i>	<i>proasta</i>		
<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valațiuci</i>					
construite dupa 1990					
Cladire	34	29	26	33	28
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	33	29	24	32	27
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	29	24	23	28	23
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	26	23	20	24	22
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	19	17	15	18	16
Anexa	5	4	4	5	4
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocutori (beton, piatra, bca)</i>					
construite dupa 1990					
Cladire	47	41	37	44	39
Anexa	8	7	6	8	7
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	44	39	34	42	37
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	41	35	33	40	34
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	36	32	29	34	30
Anexa	6	5	5	6	5
construite inainte de 1940					
Cladire	29	23	22	27	23
Anexa	5	4	4	5	4
<i>Teren curti constructii</i>			<i>1,8</i>		

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Valori pentru imobile (cladiri, anexe si teren) situate in mediul rural

Categoria II (categoria localitatii functie de situarea in judet)-artere de circulatie locale cu acces la artere de circulatie majore (DN, DS, CF)

ZONA PERIFERIE
/MP

EURO

<i>Tipul constructiv</i>	<i>Finisaje superioare si intretinere buna</i>	<i>Finisaje inferioare si stare de intretinere</i>		<i>Cladiri cu instalatii de gaze</i>	<i>Cladiri fara instalatii de apa curenta</i>			
		<i>Buna</i>	<i>proasta</i>					
<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valați și</i>								
construite după 1990								
Cladire	26	23	20	24	22			
Anexa	5	5	4	5	5			
construite între 1978 - 1989								
Cladire	23	21	18	23	20			
Anexa	5	4	4	5	4			
construite între 1951 - 1977								
Cladire	23	19	18	22	18			
Anexa	5	4	4	5	4			
construite între 1941 - 1950								
Cladire	19	17	15	18	16			
Anexa	4	3	3	3	3			
construite înainte de 1940								
Cladire	15	13	12	14	13			
Anexa	3	3	3	3	3			
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>								
construite după 1990								
Cladire	40	34	32	38	33			
Anexa	7	6	5	7	6			
construite între 1978 - 1989								
Cladire	38	33	30	36	32			
Anexa	6	5	5	6	5			
construite între 1951 - 1977								
Cladire	34	30	27	33	29			
Anexa	6	5	5	6	5			
construite între 1941 - 1950								
Cladire	31	27	23	29	24			
Anexa	5	5	4	5	5			
construite înainte de 1940								
Cladire	23	20	18	23	19			
Anexa	5	4	4	5	4			
<i>Teren curți construcții</i>		<i>1,3</i>						

Valorile sunt pentru terenurile având categoria de folosinta curți-construcții și dotările edilitare complete. În cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unor dintre utilități, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Valori pentru imobile (cladiri tip vila, anexe, teren) situate in mediul rural

Categoria II (categoria localitatii functie de situarea in judet)-artere de circulatie locale cu acces la artere de circulatie majora(DN, DS, CF)

Centru si Periferie (Pentru zona periferie valorile se reduc cu 20%)

EURO/MP

<i>Tipul constructiv</i>	<i>Finisaje lux si intretinere buna</i>	<i>Finisaje superioare si stare de intretinere</i>		<i>Cladiri cu instalatie de gaze</i>	<i>Cladiri fara centrala termica proprie</i>
		<i>Buna</i>	<i>proasta</i>		
<i>Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>					
construite dupa 1990					
Cladire	86	56	50	61	50
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	80	53	48	59	48
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	73	49	44	53	44
Anexa	12	8	7	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	64	44	40	49	40
Anexa	11	7	6	8	6
construite inainte de 1940					
Cladire	51	34	31	37	31
Anexa	8	5	5	6	5
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>					
construite dupa 1990					
Cladire	59	40	36	44	36
Anexa	11	7	6	8	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	55	38	34	42	34
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	51	34	32	38	32
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	46	31	28	34	28
Anexa	8	5	5	6	5
construite inainte de 1940					
Cladire	35	23	21	26	21
Anexa	6	4	4	5	4
<i>Teren curti constructii</i>			<i>1,8</i>		

Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN**, se vor obține prin aplicarea unui coeficient de 0,9 la valoarea clădirilor cu structura din cadre de beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT, din tabelul de mai sus;

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

Valori pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul rural

Categoria III (categoria localitatii functie de situarea in judet) - artere greu accesibile - localitati izolate

ZONA CENTRU***Euro/mp***

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	proasta		
<i>Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valațiuci</i>					
construite dupa 1990					
Cladire	26	23	20	24	22
Anexa	5	5	4	5	5
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	23	21	18	23	20
Anexa	5	4	4	5	4
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	23	19	18	22	18
Anexa	5	4	4	5	4
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	19	17	15	18	16
Anexa	4	3	3	3	3
construite inainte de 1940					
Cladire	15	13	12	14	13
Anexa	3	3	3	3	3
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)</i>					
construite dupa 1990					
Cladire	40	34	32	38	33
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	38	33	30	36	32
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	34	30	27	33	29
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	31	27	23	29	24
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	23	20	18	23	19
Anexa	5	4	4	5	4
<i>Teren curti constructii</i>			1,3		

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Valori informative pentru imobile (cladiri, anexe, teren) din mediul rural

Categorie III (categoria localitatii functie de situarea in judet) artere greu accesibile - localitati izolate

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta	EURO/mp
		Buna	proasta			
Cladiri cu pereti din paianță, chirpici, valațiuci						
construite dupa 1990						
Cladire	19	17	15	18	16	
Anexa	4	3	3	3	3	
construite intre 1978 - 1989						
Cladire	18	16	14	18	15	
Anexa	4	3	3	3	3	
construite intre 1951 - 1977						
Cladire	17	14	13	16	14	
Anexa	4	3	3	3	3	
construite intre 1941 - 1950						
Cladire	15	13	12	14	13	
Anexa	3	3	3	3	3	
construite inainte de 1940						
Cladire	12	10	9	11	9	
Anexa	3	3	3	3	3	
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)						
construite dupa 1990						
Cladire	34	29	26	33	28	
Anexa	6	5	5	6	5	
construite intre 1978 - 1989						
Cladire	33	29	24	32	27	
Anexa	5	5	4	5	5	
construite intre 1951 - 1977						
Cladire	29	24	23	28	23	
Anexa	5	5	4	5	5	
construite intre 1941 - 1950						
Cladire	26	23	20	24	22	
Anexa	5	4	4	5	4	
construite inainte de 1940						
Cladire	19	17	15	18	16	
Anexa	4	3	3	3	3	
Teren curti constructii			0,9			

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitatii, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

Valori informative pentru imobile (cladiri tip vila, anexe, teren) din mediul rural
Categoria III – Centru (categoria localitatii functie de situarea in judet) artere greu accesibile - localitati izolate

ZONA CENTRU		EURO/mp		
<i>Tipul constructiv</i>	<i>Finisaje lux si intretinere buna</i>	<i>Finisaje superioare si stare de intretinere</i>		<i>Cladiri cu instalatie de gaze</i>
		<i>buna</i>	<i>Proasta</i>	
<i>Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
construite dupa 1990				
Cladire	78	51	47	57
Anexa	13	8	8	9
construite intre 1978 – 1989				
Cladire	74	49	45	54
Anexa	13	8	8	9
construite intre 1951 – 1977				
Cladire	67	45	41	49
Anexa	12	8	7	8
construite intre 1941 – 1950				
Cladire	59	41	37	44
Anexa	11	7	6	8
construite inainte de 1940				
Cladire	47	32	29	34
Anexa	8	5	5	6
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
construite dupa 1990				
Cladire	54	37	33	41
Anexa	9	6	5	7
construite intre 1978 – 1989				
Cladire	52	35	33	40
Anexa	8	5	5	6
construite intre 1951 – 1977				
Cladire	49	33	29	35
Anexa	8	5	5	6
construite intre 1941 – 1950				
Cladire	44	29	26	33
Anexa	7	5	4	5
construite inainte de 1940				
Cladire	33	22	19	23
Anexa	6	4	4	5
<i>Teren curti constructii</i>	1,3			

Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN**, se vor obține prin aplicarea unui **coeficient de 0,9 la valoarea clădirilor cu structura din cadre de beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT**, din tabelul de mai sus;

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

Valori pentru imobile (cladiri tip vila, anexe, teren) situate in mediul rural**Categoria III (categoria localitatii functie de situarea in judet) - artere greu accesibile - localitati izolate****ZONA PERIFERIE****EURO/mp**

Tipul constructiv	Finisaje lux si intretinere buna	Finisaje superioare si stare de intretinere buna		Cladiri cu instalatii de gaze	Cladiri fara centrala termica proprie
		buna	proasta		
Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarie portanta si plansee din beton armat					
construite dupa 1990					
Cladire	78	51	47	57	47
Anexa	13	8	8	9	8
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	74	49	45	54	45
Anexa	13	8	8	9	8
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	67	45	41	50	41
Anexa	12	8	7	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	59	41	37	44	37
Anexa	11	7	6	8	6
construite inainte de 1940					
Cladire	47	32	29	34	29
Anexa	8	5	5	6	5
Cladiri cu structura din lemn					
construite dupa 1990					
Cladire	54	37	33	41	33
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	52	35	33	40	33
Anexa	8	5	5	6	5
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	49	33	29	35	29
Anexa	8	5	5	6	5
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	44	29	26	33	26
Anexa	7	5	4	5	4
construite inainte de 1940					
Cladire	33	22	19	23	19
Anexa	6	4	4	5	4
Teren curti constructii				0.9	

Valorile pentru Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN, se vor obține prin aplicarea unui coeficient de 0,9 la valoarea clădirilor cu structura din cadre de beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT, din tabelul de mai sus;

Valorile sunt pentru terenurile având categoria de folosință curți-construcții și dotările edilitare complete.

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

Anexa VI-3/1**SPATII COMERCIALE IN LOCALITATI RURALE**

EURO/MP

Denumire	Structura	Categoria 1	Categoria 2	Categoria 3
Spatii comerciale	Zidarie	60	50	41
Spatii comerciale	Chirpici	45	40	34
Magazin mixt	Zidarie	60	50	41
Magazin mixt	Chirpici	45	40	34
Bufet	Zidarie	70	60	50
Bufet	Chirpici	54	49	40
Chiosc	Lemn	36	33	27
Chiosc	Metalica	47	42	34

Valorile se refera la spatii avand pachetul complet de utilitati;

Pentru alte cazuri se folosesc corectii conform 2.2, Tabel 2.2.1.

Anexa VI-3/2**SPATII AGRO-ZOOTEHNICE IN LOCALITATI RURALE**

EURO/MP

Denumire	Structura	Categoria 1	Categoria 2	Categoria 3
Spatii industriale, depozite, mori	zidarie	173	139	111
Spatii industriale, depozite, mori	alte mat.	121	98	78
Grajduri	zidarie	57	46	37
Grajduri	chirpici	41	33	26
Saivan	zidarie	20	16	13
Saivan	chirpici	14	12	9
Hala pasari	zidarie	90	71	57
Birouri administratie	zidarie	60	48	33
Birouri administratie	chirpici	37	30	23
Atelier intretinere	zidarie	70	41	31

Valorile se refera la spatii avand pachetul complet de utilitati;

Pentru alte cazuri se folosesc corectii conform 2.2, Tabel 2.2.1.

SPATII AGRO-ZOOTEHNICE IN LOCALITATI URBANE

EURO/MP

Denumire	Structura	Municipii 1	Orase 2
Spatii industriale, depozite, mori	zidarie	208	176
Spatii industriale, depozite, mori	alte mat.	174	149
Grajduri	zidarie	68	58
Grajduri	chirpici	49	44
Saivan	zidarie	24	22
Saivan	chirpici	17	15
Hala pasari	zidarie	108	97
Birouri administratie	zidarie	72	65
Birouri administratie	chirpici	44	40
Atelier intretinere	zidarie	85	77

Valorile se refera la spatii avand pachetul complet de utilitati;

Pentru alte cazuri se folosesc corectii conform 2.2, Tabel 2.2.1.

NOTA:

**PENTRU BLOCURILE SITUATE IN LOCALITATI RURALE CARE NU SE REGASESC IN TABELELE DE MAI SUS,
SE VOR UTILIZA TABELELE PENTRU COMUNA POENI (ANEXA IV-5)**

VII. TERENURI AGRICOLE

La stabilirea valorilor de tranzacționare a terenurilor extravilane s-a tinut seama de dimensiunile și diversitatea pieței specifice, precum și de credibilitatea informațiilor privind tranzacțiile imobiliare.

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- Extravilanul adiacent localitatilor mari - municipii și orașe;
- Extravilanul localitatilor rurale - comune și sate;

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

- Terenurile cu destinație exclusiv agricolă
 - Arabile
 - Alte utilizari
- Terenuri neproductive: poluate, amplasate în zone inundabile, cu restricții de utilizare sau care necesită investiții mari pentru reabilitare economică.

1. Valori minime orientative pentru terenuri extravilane, folosinta agricola
Teren adiacent localitatilor mari (municipii/orase)

Euro/ha

Nr crt.	Amplasament	Criterii de particularizare		
		Categoria I (A)	Categoria II (B)	Categoria III (C+D)
		<ul style="list-style-type: none"> - Posibil de transferat în intravilan - Acces la utilitățile de bază 	<ul style="list-style-type: none"> - Situat în planul II - Fără utilități la limita terenului - Restricții de utilizare 	<ul style="list-style-type: none"> - Destinație exclusiv agricolă - Restricții de utilizare
1.	Alexandria	4.450	3.150	2.200
2.	Roșiorii de Vede	3.800	2.400	1.800
3.	Turnu Magurele	4.450	2.750	1.800
4.	Videle	3.350	2.400	1.800
5.	Zimnicea	3.800	2.950	2.200

**2. Valori minime orientative pentru terenuri extravilane amplasate in zone rurale
(sat/comuna) pe categorii de localitati**

Euro/ha

Nr crt.	Amplasament	Criterii de particularizare		
		Categoria I (A)	Categoria II (B)	Categoria III (C+D)
		<ul style="list-style-type: none"> - Posibil de transferat în intravilan - Acces la utilitățile de bază 	<ul style="list-style-type: none"> - Situat în planul II - Fără utilități la limita terenului - Restricții de utilizare 	<ul style="list-style-type: none"> - Destinație exclusiv agricolă - Restricții de utilizare
1.	Circum.Jud. Alexandria	3.350	2.400	1.950
2.	Circum.Jud.Roșiorii de Vede	3.350	2.400	1.750
3.	Circum.Jud.Turnu Magurele	3.350	2.400	1.750
4.	Circum.Jud.Videle	3.350	2.400	1.750
5.	Circum.Jud.Zimnicea	3.350	2.800	2.200

In functie de grupa/destinatia lor, terenurile de mai sus (considerate terenuri arabile) se vor corecta cu coeficienti conform Capitolul 2, pct.2.4.

VII. TERENURI OCUPATE CU PADURI

Padurea este un **ecosistem terestru** alcătuit din asociații vegetale forestiere.

În sens juridic, padurea ocupă o suprafață de **cel puțin 0,25 ha**, acoperită cu arbori, care ating la maturitate, în condiții normale de vegetație, o **înaltime minima de 5 metri**.

Categorii de terenuri ocupate cu vegetație forestieră și Valorile minime orientative pe hecitar sunt:

- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de brad și/sau molid **5.400 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de pin **4.900 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de alte specii **4.700 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de stejar și/sau gorun **7.900 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de fag **6.600 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de tei, plăopi, salcie și/sau anin **3.900 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de alte specii **3.700 euro/ha;**
- **Padure cu vegetație forestieră predominantă mixta (foioase și conifere)** **3.700 euro/ha;**
- **Plantatii de duzi, tei, salcam si/sau plăopi** **2.800 euro/ha;**
- **Lastarisuri** **2.000 euro/ha.**



