



STUDIU DE PIATA

PENTRU ANUL 2019

PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE ÎN

JUDETELE :



CALARASI

GIURGIU



IALOMITA

TELEORMAN



CUPRINS

1. Județul CĂLĂRAȘI	1
2. Județul GIURGIU	115
3. Județul IALOMIȚA.....	229
4. Județul TELEORMAN.....	419

**STUDIU DE PIATA
PENTRU ANUL 2019
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE
IN**

JUDETUL CALARASI

- 2019 -

CUPRINS

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 intravilane situate in mediul URBAN	27
3.3.2. Terenuri intravilane 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. Sinteza 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 Budești.....	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 intravilane situate in mediul URBAN	58
4.3.2. Terenuri intravilane 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. Sinteza valorilor minime pentru terenuri extravilane, folosinta agricola.....	61
Planse cu Harta Orasului OLTENITA.....	63

Capitolul 5. Circumscripția JUDECATORIEI LEHLIU-GARA	85
5.1. Apartamente situate în blocuri de locuințe.....	87
5.1.1. Valorile minime apartamente situate în blocurile din orașul Lehliu Gara	88
5.1.2. Valorile minime apartamente situate în blocurile din orașul Fundulea.....	88
5.2. Imobile (clădiri, anexe) în mediul urban și rural.....	89
5.2.1. Zonarea orașului Lehliu-Gara.....	89
5.2.2. Zonarea localității Fundulea	89
5.2.3. Valori minime pentru imobile (clădiri, anexe) situate în mediul URBAN	90
5.2.4. Zonarea localităților rurale	90
5.2.5. Valori minime pentru imobile (clădiri, anexe) situate în mediul RURAL	92
5.3.1. Terenuri intravilane situate în mediul URBAN	92
5.3.2. Terenuri intravilane situate în mediul RURAL	92
5.4. Spații (comerciale, birouri, industriale, agrozootehnice, depozitare).....	93
5.4.1. Spații cu destinație comercială/ birouri/ industriale/ depozit., în mediul URBAN.....	94
5.4.2. Spații cu destinație comercială/ birouri/ ind./ agro. / depozit., în mediul RURAL.....	94
5.5. Terenuri agricole	95
5.5.1. Procedura de lucru	95
5.5.2. Sinteză valorilor minime pentru terenurile extravilane, folosință agricolă	95
5.5.3. Terenuri cu destinație exclusiv agricolă	95
Planșe cu Harta Orașului LEHLIU GARA.....	97
 Capitolul 6. TERENURI CU VEGETAȚIE FORESTIERĂ.....	 111
Harta Județului CALARASI	113

CAPITOLUL 1 - PREZENTARE GENERALĂ

1.1. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării este Camera Notarilor Publici București, cu sediul în București, str. General Berthelot nr. 42 A, sector 1, CIF 8474506.

1.2. AUTORUL LUCRĂRII

S.C. EURO EXPERT SRL

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

1.3. OBIECTUL LUCRĂRII

***“Studiu de piață pentru anul 2019
privind valorile minime imobiliare în Municipiul București
și Județele Ilfov, Călărași, Giurgiu, Ialomița și Teleorman.”***

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

1.4. SCOPUL LUCRĂRII

Lucrarea menționată a fost întocmită **numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, în conformitate cu prevederile **Contractului de Prestări Servicii nr. 47 / 31.10.2018**, încheiat între beneficiar și autorul lucrării.

Utilizarea valorilor cuprinse în ghid ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat **nu se recomandă**, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, presupune identificarea proprietății imobiliare și efectuarea inspecției 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 bruște 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 puțin odată pe an expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile;
- Acte normative și de reglementare în domeniul proprietăților imobiliare din România.

1.6. METODOLOGIA

Autorii lucrării, au studiat terminologia specifica aflata in vigoare la data elaborarii acesteia si au constatat ca in Standardele Internationale de Evaluare, adoptate drept standarde nationale de evaluare, nu se regaseste termenul de “*valoare de circulatie*” mentionat in Codul Fiscal.

Cea mai apropiata definitie de “*valoarea de circulatie*”, avand in vedere ca in Codul Fiscal se face referire la “*veniturile din transferul proprietatilor imobiliare*” ar fi cea cuprinsa in 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 piața 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 piața imobiliară în ceea privește oferta/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 consemnate pe piața 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 sursele 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 si de reglementare, în principal din domeniul imobiliar, precum și bibliografia ce a fost avută în vedere, se referă la :

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

La stabilirea valorilor minime s-au avut in vedere principiile “anticiparii” si “substitutiei”, asa cum sunt ele prezentate in Standardele Internationale de Evaluare si 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 piață 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 LUCRĂRII

Lucrarea a fost structurată pe circumscripții judecătorești - în cadrul cărora au fost detaliate mai multe secțiuni, dintre care :

- Apartamente situate în blocuri de locuit ;
- Cladiri individuale, anexe, terenuri intravilane – în mediu urban și rural ;
- Spații (comerciale, birouri, industriale, de depozitare) – în mediu urban și rural ;
- Terenuri în extravilanul localităților urbane.

Pe întregul județ au mai fost stabilite și valori minime pentru:

- Terenuri agricole (în extravilanul localităților rurale) ;
- Terenuri ocupate cu vegetație forestieră.

Pentru apartamentele situate în blocuri de locuit, valorile minime au fost exprimate în **Euro** pentru **un apartament conventional**, în funcție de numărul de camere, anul construirii, starea tehnică, etajul, zona în care este situat.

Pentru cladirile individuale și anexele acestora, spațiile comerciale și de birouri și pentru spațiile industriale și de depozitare, valorile minime au fost exprimate în **Euro** pentru **un mp arie construită desfasurată**, în funcție de structura constructivă, anul construirii, zona de amplasament.

1.8. PIATA IMOBILIARA

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și cladirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei este o sumă de bani.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

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

- caracteristicile proprietăților
- comportamentul participanților la piață.

Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsa de transparență și ineficiența economică.

Pentru anul 2019, studiile de piață consultate până la data redactării lucrării arată următoarele tendințe :

Pentru segmentul rezidențial :

Pentru segmentul rezidențial :

- creșterea ușoară a prețurilor la toate tipurile de apartamente;
- diminuarea numărului de tranzacții ;
- stabilizarea pieței ;
- menținerea încrederii populației în investițiile de tip imobiliar ;
- creșterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente în vile și apartamente cu confort sporit în imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

- trend ușor ascendent, în special pe zona spațiilor mari de birouri ;
- stabilizarea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spații comerciale :

- cerere de cumpărare în creștere ;
- tendința chiriasilor de a renunța la închiriere și a opta pentru cumpărare.

Pentru segmentul spații industriale : cererea în ușoară scădere.

Pentru segmentul terenuri :

- piața relativ stabilizată ;
- creșterea prețurilor pentru terenuri extravilane ;
- re consolidarea încrederii investitorilor.

1.9. TERMENI UTILIZATI

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

Suprafata locuibilă – este suprafața desfasurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.

Suprafata utilă – este suprafața desfasurată, mai puțin suprafața aferentă peretilor. Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, baie, WC, duș, bucatărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de ușă, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m² pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palierele, nu se cuprind în suprafața utilă a locuinței.

Suprafata construită pe locuinta – este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-parte din suprafețele partilor comune ale clădirilor (spalatorii, uscatorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului, etc.), la care se adaugă suprafața aferentă peretilor interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.

Suprafata construită desfasurată este suma suprafețelor secțiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuinței, delimitate de conturul exterior al peretilor exteriori, inclusiv al peretilor balcoanelor și al logiilor.

Aria desfășurată - Ad: care în cazul clădirilor cu un singur nivel (parter) este suprafața orizontală a clădirii, măsurată imediat deasupra soclului, pe conturul exterior al obiectului. În cazul construcțiilor cu mai multe niveluri, aria desfasurată (Ad) este egală cu suma ariilor fiecărui 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, pantru care se întocmesc o carte funciara colectivă și câte o carte funciara individuală pentru fiecare unitate individuală afla în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

Constituie condominiu: un corp de cladire sau un tronson cu una sau mai multe scari din cadrul cladirii de locuit multietajate, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna; un ansamblu rezidential format din locuinte individuale, amplasate izolat, insiruit sau cuplat, in care exista proprietati comune si proprietati individuale.

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

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

Starea tehnica:

Foarte buna, situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii 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 unei proprietati, intreprinderi, participatii sau unei actiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati (sau intreprinderi, participatii, actiuni) 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 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	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 sport	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
Sport	$S_u \geq 37 \text{ mp}$	$S_u \geq 55 \text{ mp}$	$S_u \geq 78 \text{ mp}$	$S_u \geq 100 \text{ mp}$
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*)	120 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	300 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	110 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	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.	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	350
2.	Boxa/Pivnita	120
3.	Garaj suprateran *)	120
4.	Piscine/bazin inot	300
5.	Terase amenajate	90
6.	Foisoare din lemn	100

*) 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 perimetrului constructibil al localitatii, pe care sunt amplasate cladiri, constructii si alte amenajari, dar si terenuri cu folosinta agricola sau forestiera.

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

a) Corectii pentru categoria de folosinta:

Tabel 2.3.1.

Nr. crt.	Categorie teren intravilan	Coeficient de corectie
1.	Curti-constructii	Valorile sunt cele prevazute in ghid pentru terenurile ocupate de constructii (V Toc)
2.	Teren cu destinatia alei de acces, drumuri, cai de comunicatii, 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	$0,8 \times 0,8 \times (V_{Toc})$
6.	Terenuri cu vegetatie forestiera	vezi tabel pag. 111

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
9.	Interdicție temporară de construire pentru zone cu regim urbanistic special	$0,75 \times V_{TOC}$
10.	Zonă monumente cu valoare istorică cf. listă C.N.M.I. / 1993	$0,60 \times V_{TOC}$
11.	Teren neconstruibil / Spatii verzi	$0,60 \times V_{TOC}$

2.4. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE TERENURILOR EXTRATRAVILANE

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

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

Nr. crt.	Categorie teren extravilan	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.	Terenuri cu vegetatie forestiera	vezi tabelul de la pag.111
6.	Amenajari piscicole	1,4 x valoarea terenului arabil
7.	Drumuri tehnologice si de exploatare agricola	0,7 x valoarea terenului arabil
8.	Terenuri neproductive	0,5 x valoarea terenului arabil

- **Terenuri aflate permanent sub ape**

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

- **Terenuri cu destinatie speciala (*) :** 0,5 x (V Tea).

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

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

❖ **Observatie**

În cazul 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 2019 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.

NOTA:

*In scopul eliminarii confuziilor legate de **încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc**, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, **vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.***

3.1.1. Zonarea Municipiului Calarasi**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. Liberatatii)
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

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.Fantanelor
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

EURO EXPERT SRL

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.Negruzzi 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.Poienitei
93.	Str.Policlinicii
94.	Str.Popa 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.Salcamilor
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.VariantaNord
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. Lamâiței

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

Denumire strada	Zona
Str. STEFAN BANICA (actor)	D
Str. ALEEA ARMATEI	B
Str. ADRIAN SAVULESCU (aviator)	D
Str. VITALIE ZVINCU (avocat)	B
Str. AUREL ELEFERESCU (avocat)	D
Str. MARIN GIURCA (avocat)	D
Str. BARBU DELAVRANCEA	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. INDEPENDENTEI	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
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	11.200	15.850	20.150	26.650
Apartment construit in perioada 1978-1983	13.100	18.600	23.400	31.350
Apartment construit in perioada 1984-1989	14.650	20.150	25.300	33.900
Apartment construit dupa 1990	15.250	21.750	27.300	36.500
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	11.950	17.100	21.500	28.900
Apartment construit in perioada 1978-1983	14.100	20.250	25.300	33.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	15.400	21.950	27.300	36.600
Apartment construit dupa 1990	16.500	23.300	29.450	39.500
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	11.400	16.300	20.350	27.400
Apartment construit in perioada 1978-1983	13.500	18.900	24.050	32.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	14.750	20.550	25.650	34.800
Apartment construit dupa 1990	15.800	22.150	27.950	37.450
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	10.900	15.450	19.300	25.800
Apartment construit in perioada 1978-1983	12.900	18.250	23.200	31.150
Apartment construit in perioada 1984-1989	14.000	19.850	24.600	32.950
Apartment construit dupa 1990	14.950	21.200	26.700	35.650

(EURO)

Zona II -Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	6.600	9.750	16.600	21.950
Apartment construit in perioada 1978-1983	7.650	11.400	19.600	25.750
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.550	12.550	21.000	27.900
Apartment construit dupa 1990	9.100	13.400	22.650	30.050
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	7.100	10.600	17.950	23.550
Apartment construit in perioada 1978-1983	8.450	12.450	20.450	27.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.200	13.400	22.650	30.050
Apartment construit dupa 1990	9.700	14.550	24.550	32.400
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	6.700	10.150	17.000	22.350
Apartment construit in perioada 1978-1983	8.050	11.750	20.050	26.400
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.700	12.650	21.600	28.650
Apartment construit dupa 1990	9.300	13.700	23.400	30.900
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	6.500	9.550	16.250	21.500
Apartment construit in perioada 1978-1983	7.550	11.300	19.200	22.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.350	12.250	20.700	27.450
Apartment construit dupa 1990	8.900	13.200	22.350	29.500

(EURO)

Zona III -Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	5.750	8.650	14.600	16.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.700	10.250	17.350	19.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.300	11.050	18.600	20.750
Apartament construit dupa 1990	7.800	11.750	20.050	22.350
Apartament situat la ETAJ INTEREDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	6.150	9.500	15.850	17.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.200	10.950	18.600	20.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.000	11.650	20.050	22.450
Apartament construit dupa 1990	8.500	12.800	21.700	24.250
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	5.950	8.900	14.900	16.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.900	10.450	17.750	19.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.500	11.150	19.100	21.400
Apartament construit dupa 1990	8.100	12.100	20.550	22.900
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	5.650	8.550	14.500	15.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.550	9.900	17.000	18.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.200	10.750	18.400	20.350
Apartament construit dupa 1990	7.600	11.550	19.650	22.050

**** Blocuri IMC**

(EURO)

	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Valoare minima	3.300	4.700	7.150	9.600

***** 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	2.800	3.950	5.900	7.700

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, 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 fiscala 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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat 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

(euro/mp)

Localitatea	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
CALARASI						
ZONA I	179	30	80	17	247	70
ZONA II	130	21	60	11	199	62
ZONA III	99	11	44	11	177	49

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.

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, în sensul strict al utilizării prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

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. Coslogeni-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. Mărculești-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 inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
Categoria I	75	17	49	12	158	36
Categoria II	60	12	36	10	135	30

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	57	28	19

3.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Euro/mp

Categorie localitate rurala	Categoria I-a	Categoria a II-a
Valoare minima	6	5

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), 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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat 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 inlocuitori			
	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensuni / Restaurante	Depozitare / Industrie	Magazine	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensuni / Restaurante	Depozitare / Industrie	Magazine / Chioschuri
Calarasi								
Zona I	127	136	69	101	111	118	31	89
Zona II	105	112	64	84	90	96	29	72
Zona III	83	90	58	67	73	78	26	59

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/ VECHE	Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	84	69	64	54	74	60	56	45
Categoria II-a	74	61	56	46	64	52	47	40

- Euro/mp-

Cladiri (si anexe) ale fostelor CAP-uri si IAS-uri, ferme, grajduri, saivane, platforme, etc. aflate intr-o stare avansata de degradare si improprie folosintei	33
---	-----------

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 agențiilor imobiliare ce operează pe piața terenurilor extravilane.

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

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

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

3.5.2. Sinteza valorilor minime pentru terenurile extravilane, folosința agricolă

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	12.550

3.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr.crt.	Amplasament	<i>Euro/ha</i>
1	Alexandru Odobescu	2110
2	Borcea	2110
3	Ciocanesti	2110
4	Cuza-Voda	2650
5	Dichiseni	2110
6	Dorobantu	2110
7	Dragalina	2650
8	Gradistea	2110
9	Independenta	2110
10	Jegalia	2110
11	Modelu	2650
12	Perisoru	2650
13	Roseti	2110
14	Stefan cel Mare	2110
15	Stefan Voda	2110
16	Ulmu	2110
17	Unirea	2110
18	Valcelele	2110
19	Vlad Tepes	2110
20	Municipiul Calarasi	4020

PLANSE CU HARTA
MUNICIPIULUI CALĂRAȘI













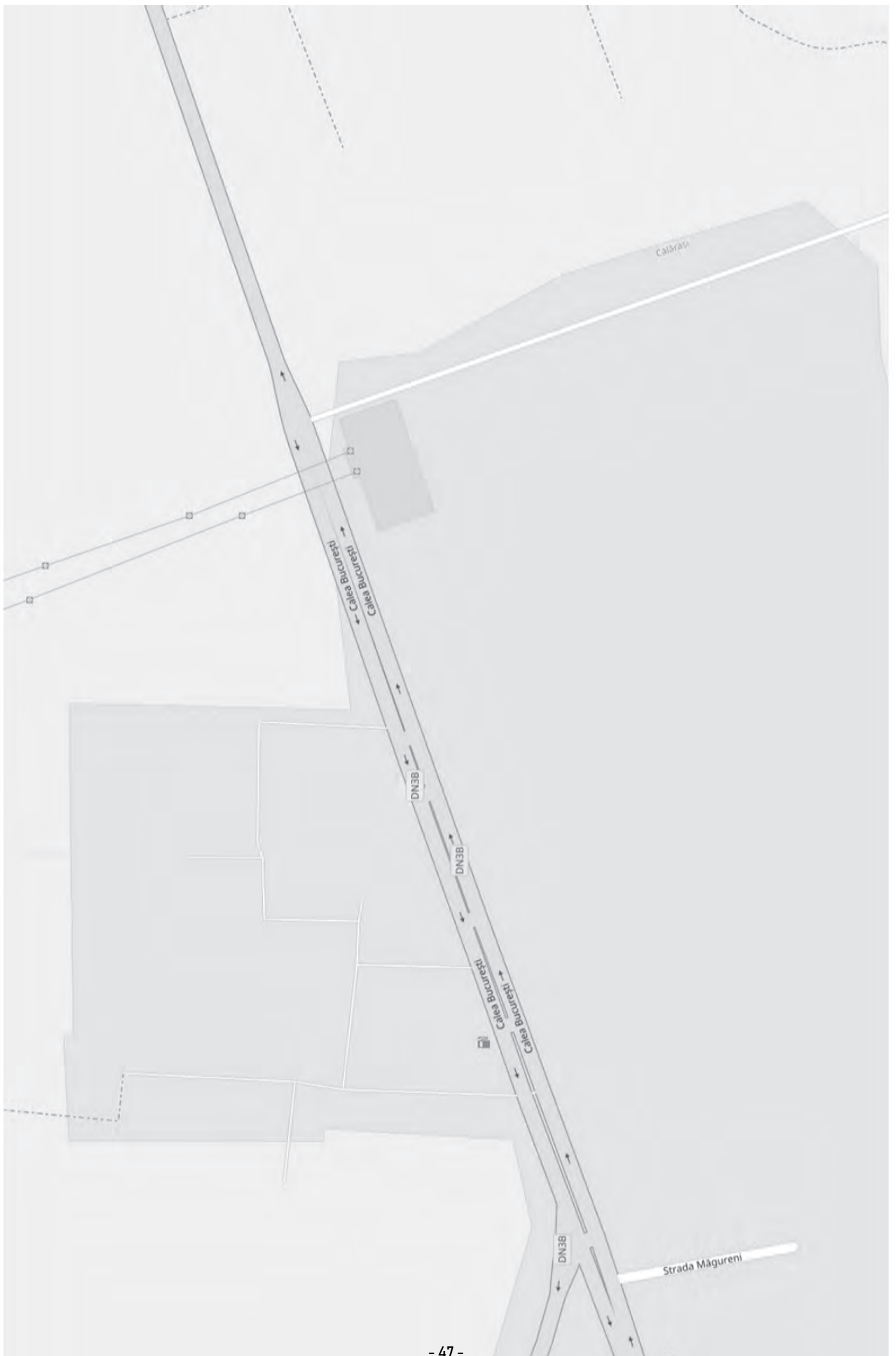


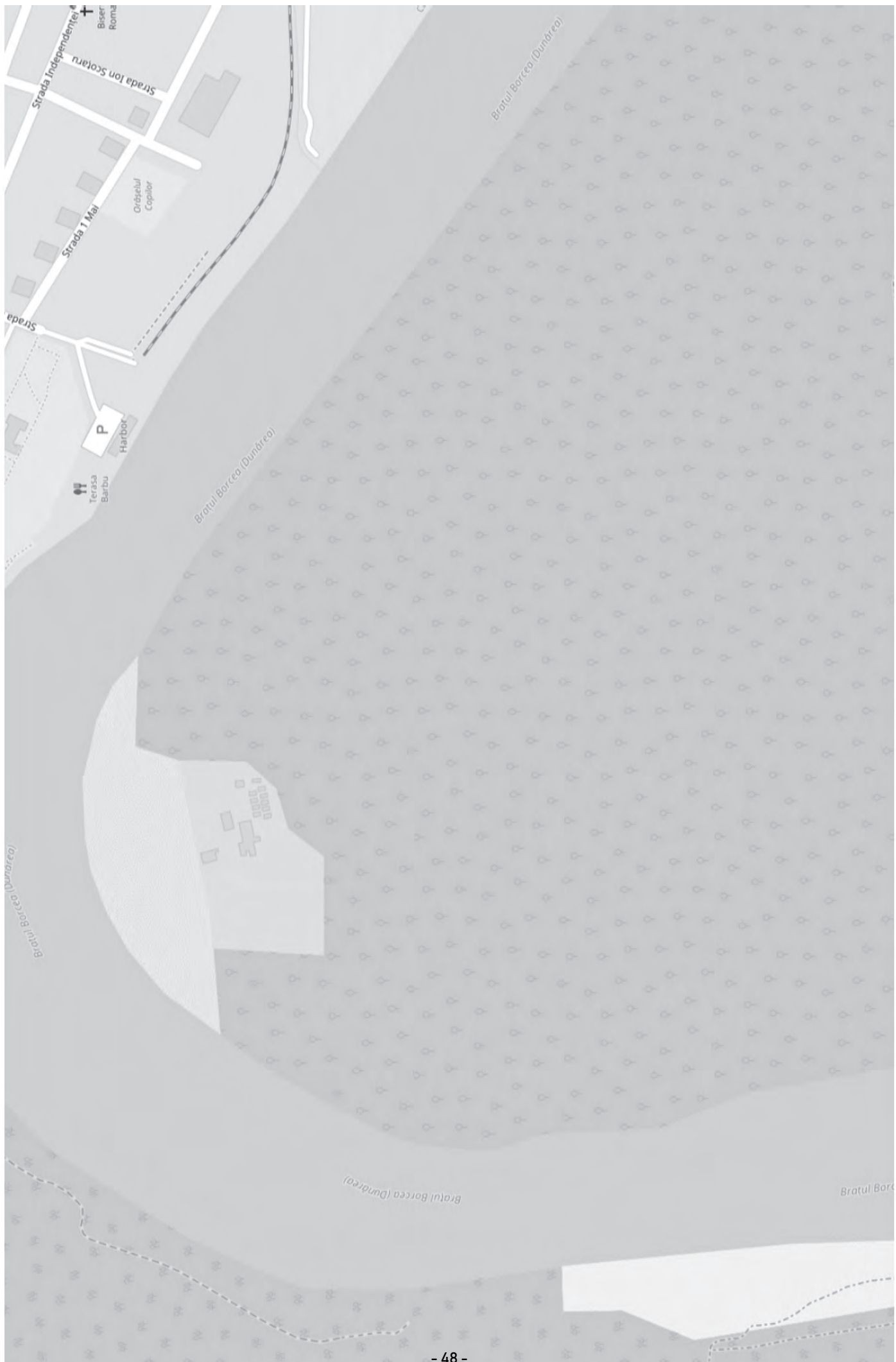
















CAPITOLUL 4

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	9.000	9.950	12.700	17.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.250	12.350	16.250	21.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.100	12.750	15.950	21.700
Apartament construit dupa 1990	9.900	13.900	17.500	23.400
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	7.450	11.000	13.750	18.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	9.000	12.750	16.150	21.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.700	14.450	17.500	23.400
Apartament construit dupa 1990	10.450	15.050	18.900	25.350
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	7.100	10.300	13.000	17.650
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.550	11.950	15.400	20.650
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.200	13.100	16.700	22.450
Apartament construit dupa 1990	9.900	14.100	18.050	24.050
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.700	9.750	12.250	16.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.250	11.550	14.600	19.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.900	12.350	15.950	21.300
Apartament construit dupa 1990	9.400	13.500	17.400	23.200

(EURO)

Zona II Oltenita	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	6.250	8.650	11.150	14.950
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.400	10.250	13.050	17.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.100	11.050	14.000	18.850
Apartament construit dupa 1990	8.300	11.750	15.150	20.450
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	6.700	9.300	11.900	16.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.000	10.950	14.000	18.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.500	11.750	15.150	20.550
Apartament construit dupa 1990	9.150	12.800	16.500	22.050
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	6.450	8.900	11.350	15.250
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.500	10.450	13.350	18.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.200	11.250	14.500	19.500
Apartament construit dupa 1990	8.600	12.200	15.650	21.000
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.150	8.450	10.850	14.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.300	10.000	12.850	17.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.900	10.750	13.750	18.550
Apartament construit dupa 1990	8.400	11.450	14.900	20.000

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 celelalte 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	4.250	6.150	8.000	10.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.950	7.100	9.350	12.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.500	7.600	10.000	13.500
Apartament construit dupa 1990	5.900	8.350	10.850	14.450
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	4.550	6.550	8.500	11.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.200	7.500	10.000	13.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.800	8.350	10.850	14.450
Apartament construit dupa 1990	6.200	8.950	11.600	15.750
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	4.350	6.250	8.100	11.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.100	7.200	9.500	12.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.600	7.700	10.200	13.800
Apartament construit dupa 1990	6.000	8.650	11.050	14.850
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	4.150	5.950	7.700	10.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.950	7.000	9.050	12.050
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.200	7.400	9.700	13.250
Apartament construit dupa 1990	5.600	8.250	10.650	14.350

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 fiscala 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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi 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 paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
OLTENITA						
Zona A	100	21	49	10	248	124
Zona B	71	16	41	8	200	99
Zona C	62	10	30	8	173	74
Zona D	48	10	25	8	146	62
BUDESTI	49	10	25	8	238	100

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.

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

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 inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
* Frumusani	100	19	62	15	201	100
Categoria I	99	19	41	10	200	99
Categoria II	71	15	29	10	178	84
Categoria III	39	10	19	10	146	74

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	33,7	14,3	11,2	11,2	11,2

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	5,1	4,1	3,1	2,0

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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeaasi 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 inlocuitori			
	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensiuni / Restaurante	Depozitare/ Industrie	Magazine	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensiuni / Restaurante	Depozitare/ Industrie	Magazine / Chioschuri
Oltenita, Zona A	186	199	69	149	143	153	32	114
Oltenita, Zona B	132	141	64	106	100	108	31	80
Oltenita, Zona C	54	58	46	42	41	44	31	33
Oltenita, Zona D	31	33	31	25	31	33	31	25
Oras Budesti	106	113	54	85	80	85	32	64

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 inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	85	69	64	54	73	60	56	45
Categoria II-a	74	61	56	46	64	52	47	40
Categoria II-a	66	54	47	40	57	44	41	35

-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

33

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 agențiilor imobiliare ce operează pe piața terenurilor extravilane.

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă cailor rutiere importante
- o Extravilanul localitatilor

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

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

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

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

4.5.2. Sinteza valorilor minime pentru terenuri extravilane, folosinta agricola

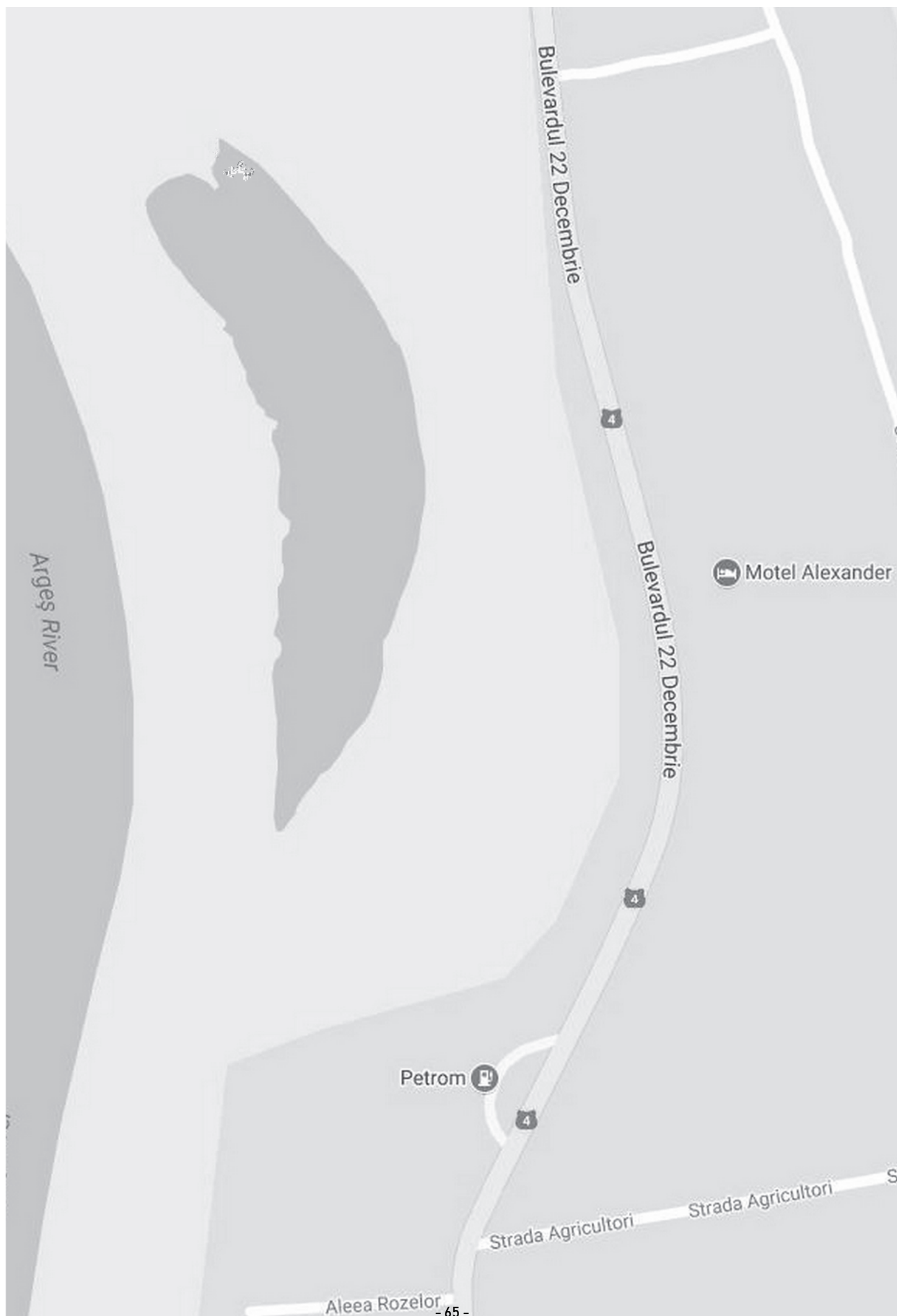
Teren adiacent căilor rutiere majore sau la limita construită a localităților (posibil de transferat în intravilan)

Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
1	DN 4	Oltenita	26.050
2	DN 4	Frumusani	26.050
3	DN 4	Budești	26.050

4.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr. crt.	Amplasament	Euro/ha
1	Budesti	2650
2	Cascioarele	2110
3	Chirnogi	2110
4	Chiselet	2110
5	Crivat	2110
6	Curcani	2110
7	Frumusani	4020
8	Fundeni	2110
9	Galbinasi	2110
10	Luica	2110
11	Manastirea	2110
12	Mitreni	2110
13	Nana	2650
14	Oltenita	2960
15	Plataresti	2110
16	Radovanu	2110
17	Sohatu	2110
18	Soldanu	2110
19	Spantov	2110
20	Vasilati	2110
21	Ulmeni	2650

PLANSE CU HARTA
ORAȘULUI OLȚENITA



Carada Villos

Strada Viilor

Strada Viilor

Strada Viilor

Strada Villosa

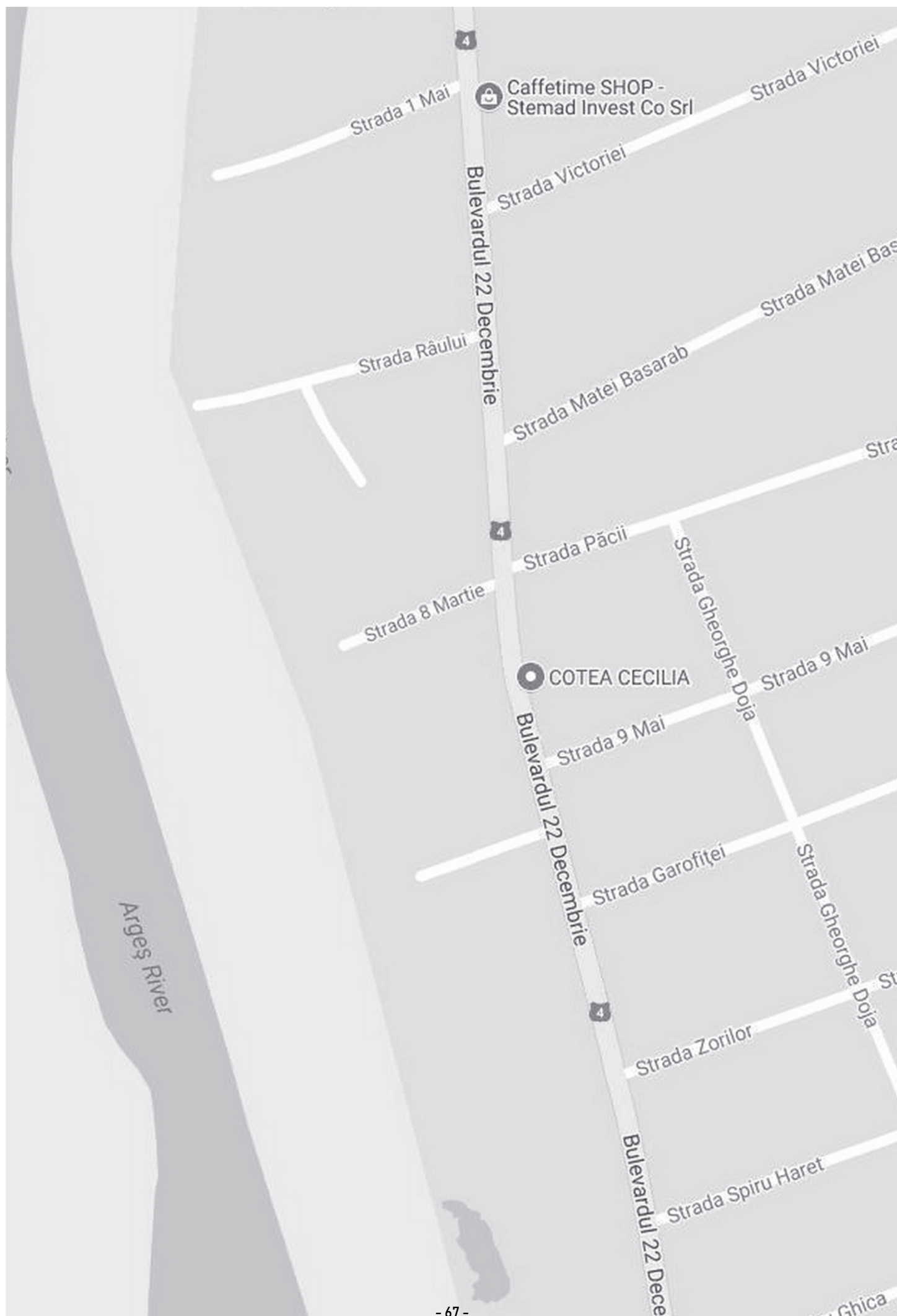
Strada

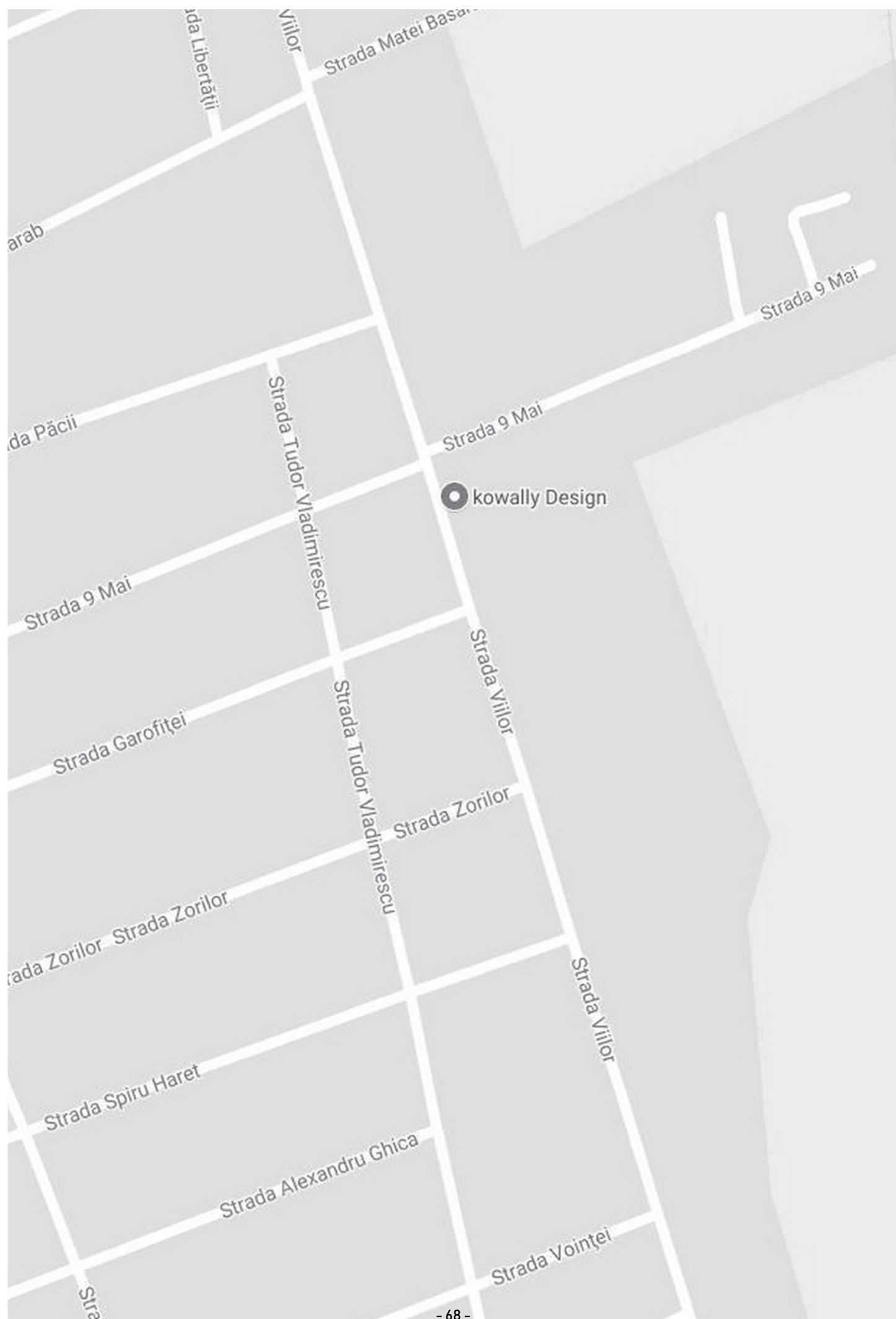
trada Agricoltori

Strada Victoriei

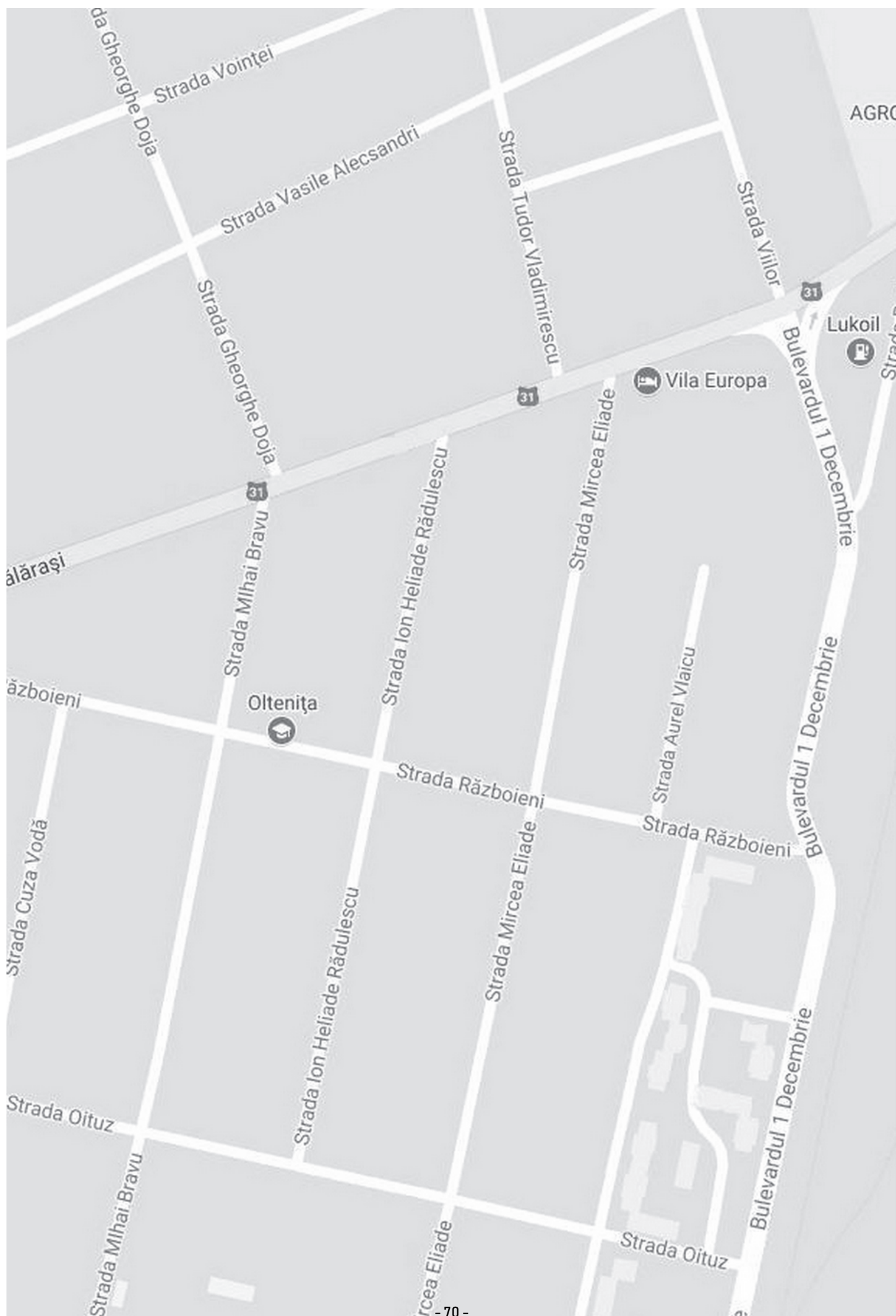
Stre

- 66 -

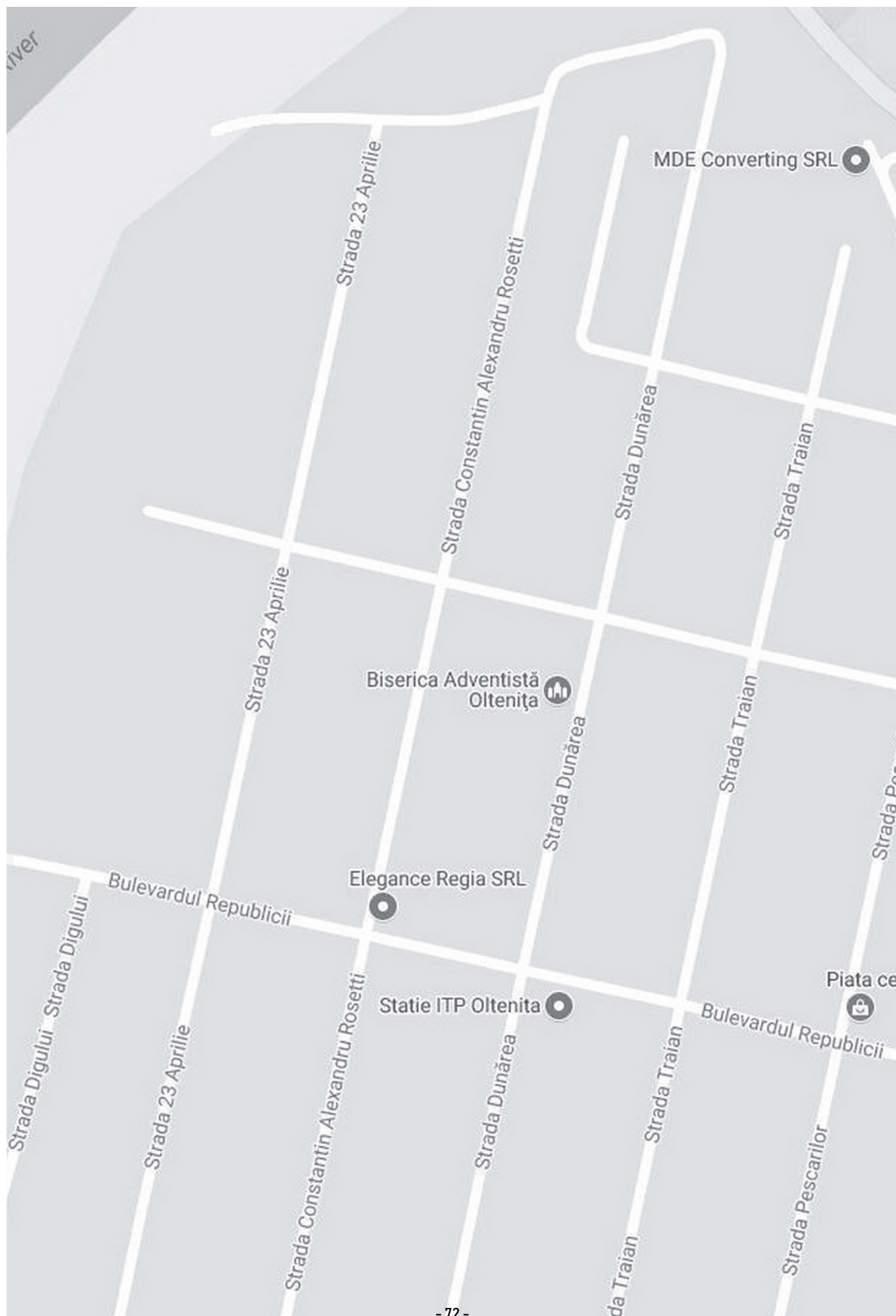


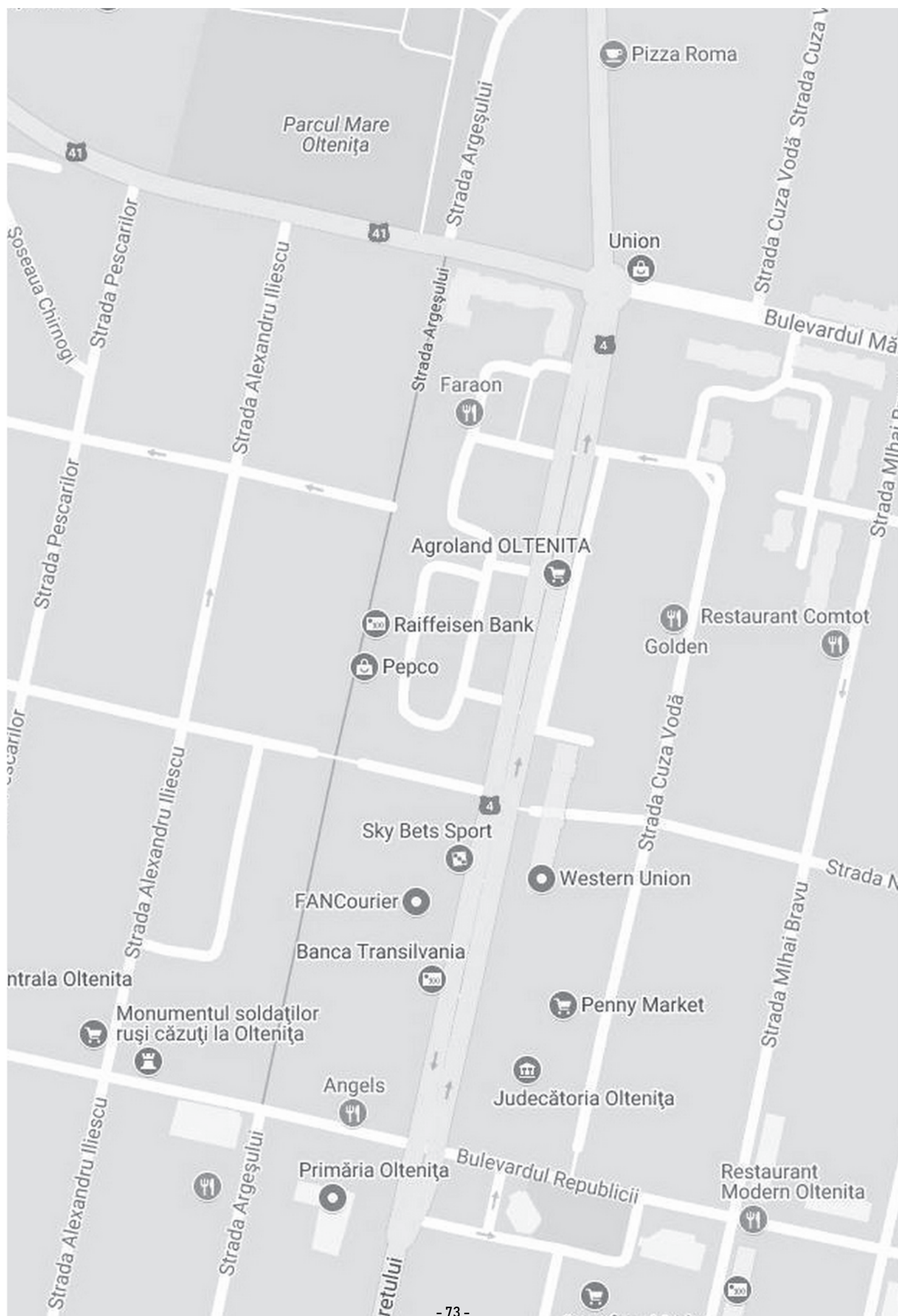






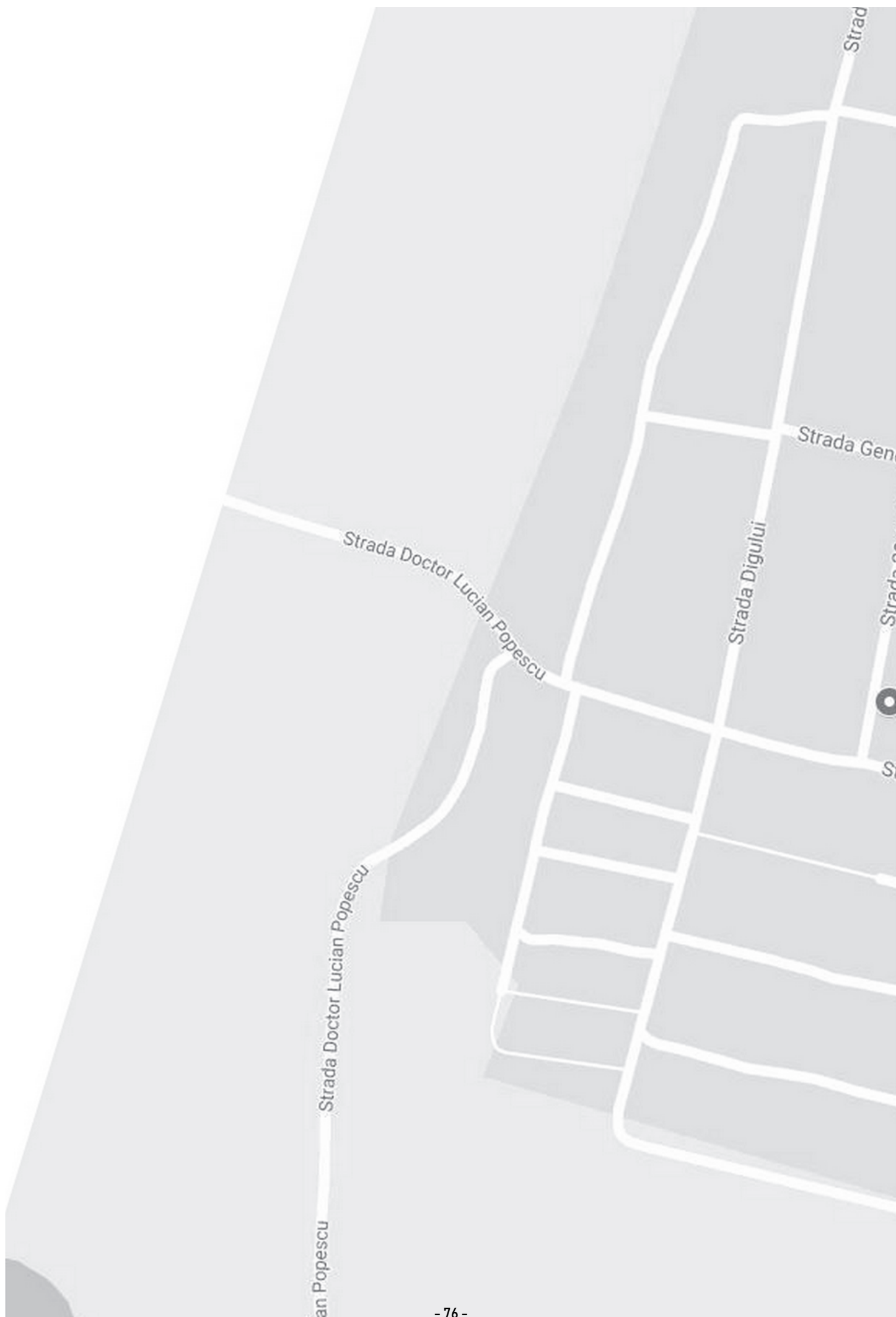


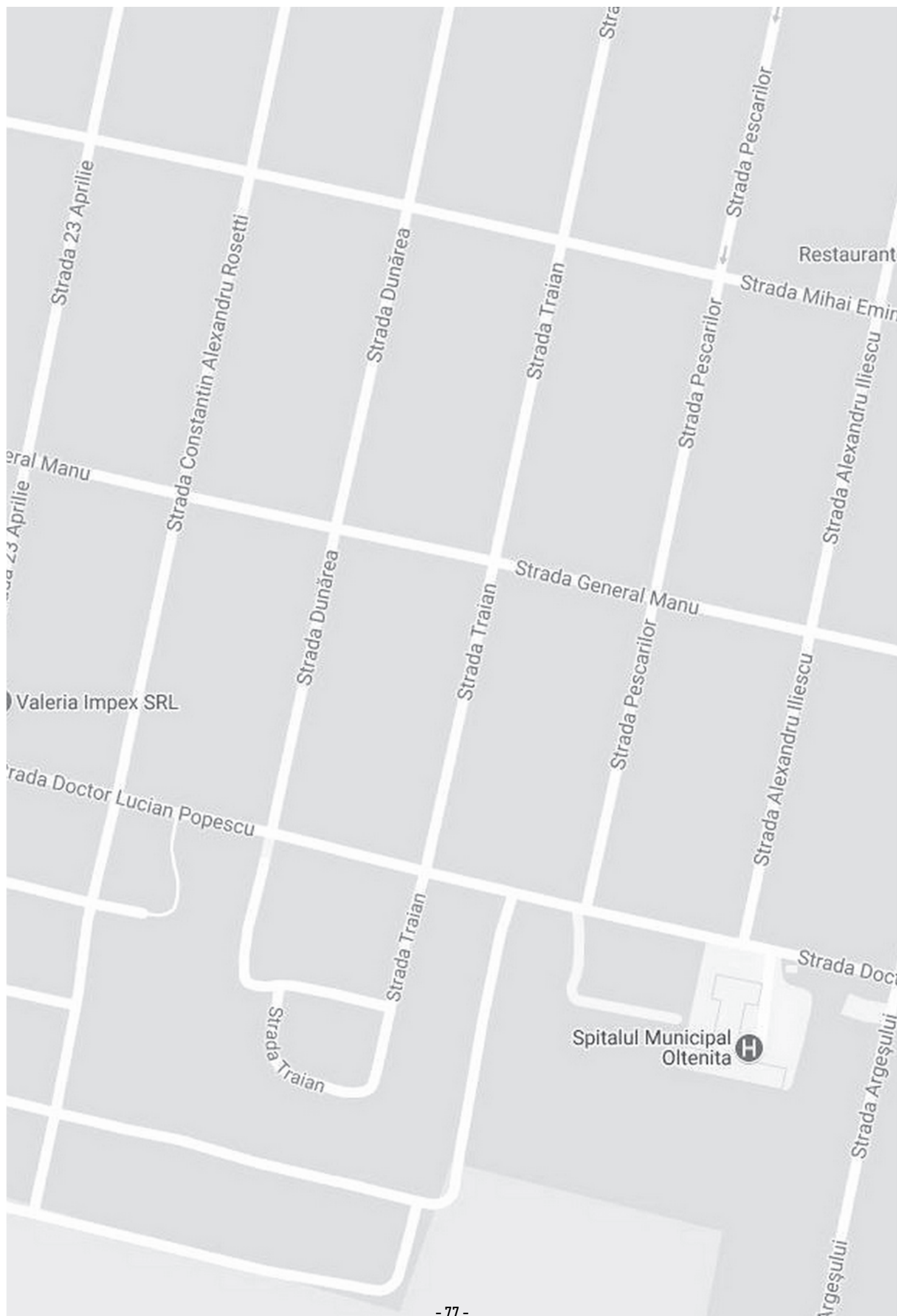


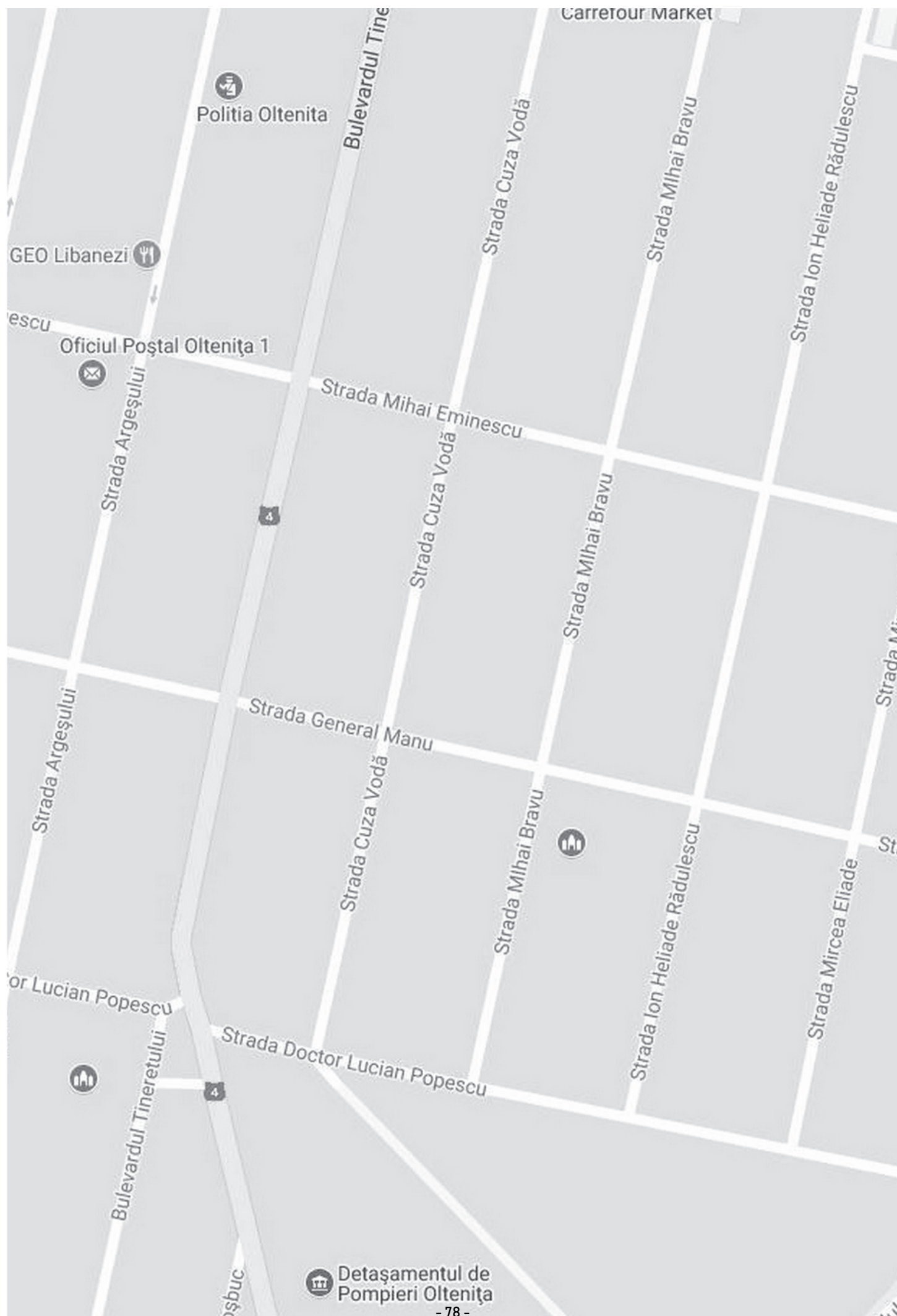










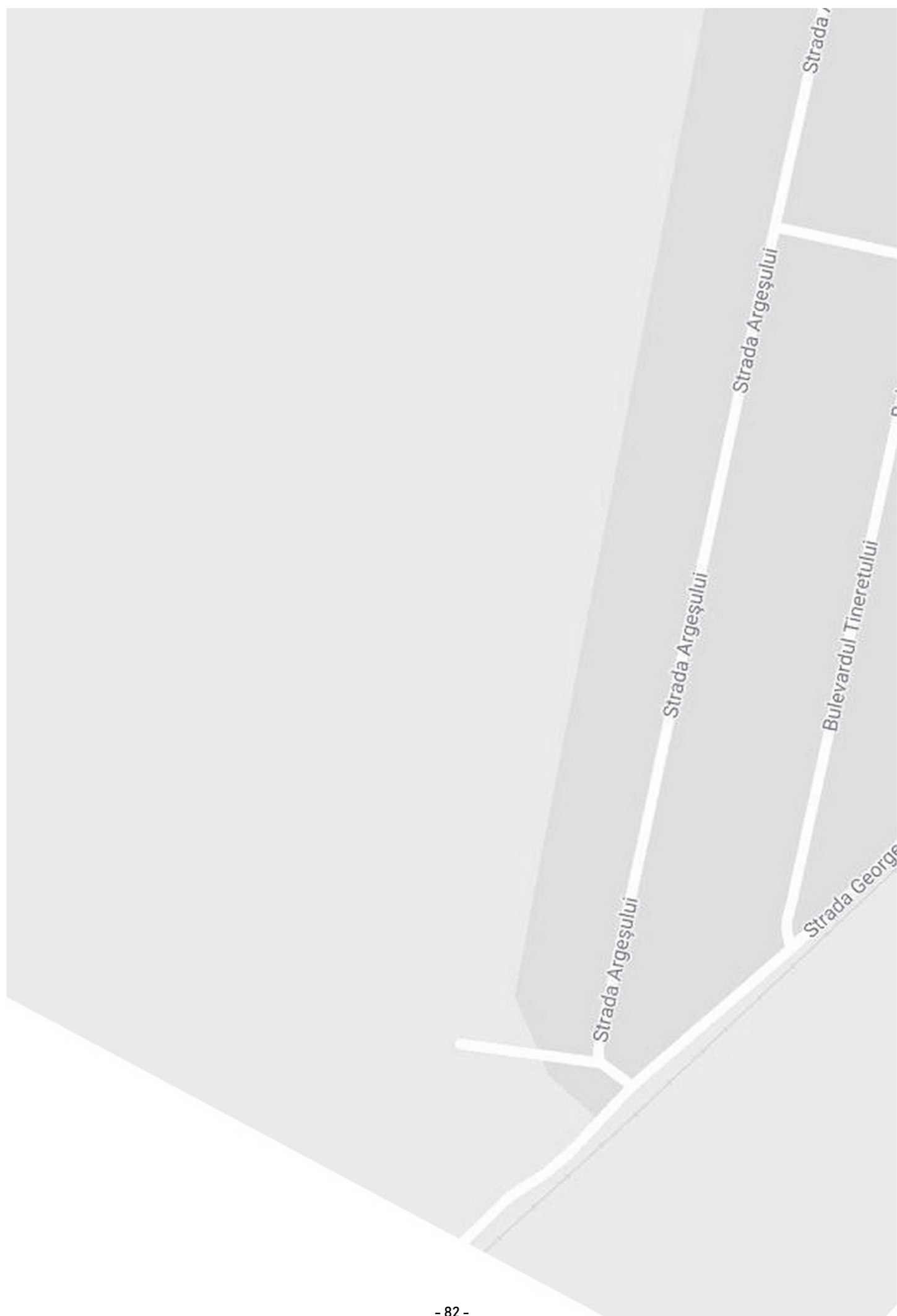




Intrarea Călărași

Intrarea Călărași







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 Circumscripției 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 2019 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	3.650	6.800	10.600	13.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.700	8.200	12.500	15.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.000	8.900	13.450	17.300
Apartament construit dupa 1990	5.400	9.450	14.600	18.600
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	4.350	7.550	13.650	14.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.000	8.800	13.450	17.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.400	9.550	14.600	18.400
Apartament construit dupa 1990	5.850	10.400	15.550	19.900
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	4.050	7.100	10.800	13.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.800	8.400	12.800	16.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.200	8.900	13.650	17.500
Apartament construit dupa 1990	5.400	9.650	14.850	18.800
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	3.850	8.800	10.500	13.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.600	8.050	12.300	15.450
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.900	8.700	13.250	16.650
Apartament construit dupa 1990	5.300	9.450	14.200	18.050

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	4.600	6.700	9.000	11.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.250	9.300	12.500	15.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.800	10.150	13.450	17.000
Apartament construit dupa 1990	7.200	11.000	14.600	18.400
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	5.950	8.700	11.450	15.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.550	10.150	13.450	17.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.200	10.900	14.600	18.400
Apartament construit dupa 1990	7.600	11.750	15.550	19.900
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	5.400	8.300	10.800	13.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.450	9.550	12.800	16.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.900	10.400	13.650	17.500
Apartament construit dupa 1990	7.300	11.200	14.850	18.800
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	5.100	7.650	10.500	13.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.050	9.200	12.300	15.450
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.550	9.950	13.250	16.800
Apartament construit dupa 1990	6.900	10.450	14.000	17.800

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 fiscala existenta (Orasul Lehliu Gara – 3 zone, Orasul Fundulea – 3 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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat 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. Policlinicii, 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 paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
Lehliu Gara Fundulea						
Zona I						
Pana in 1977	125	24	53	11	199	125
1978 - 1990	135	27	60	13	245	135
dupa 1990	168	33	75	15	298	168
Zona II						
Pana in 1977	84	17	35	8	163	84
1978 - 1990	99	19	39	9	189	99
dupa 1990	125	24	48	11	219	125
Zona III						
Pana in 1977	56	12	24	8	120	56
1978 - 1990	67	14	29	9	138	67
dupa 1990	77	17	39	11	178	77

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.

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

5.2.4. Zonarea localitatilor rurale**CATEGORIA I****Sate**

1. Tamădău Mare
2. Ileana
3. Lehliu Sat
4. Calareti – com. Tamadau Mare
5. Darvari – com. Tamadau Mare
6. Florica – com. Ileana
7. Stefanesti – com. Ileana
8. Podari – com. Ileana
9. Satu Nou – com. Ileana
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. Candeașca – 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. Preasna – com. Gurbanesti
17. Preasna 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 inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
Categoria I						
Pana in 1977	77	10	30	7	109	76
1978 - 1990	99	13	39	9	140	99
dupa 1990	128	17	48	11	178	128
Categoria II						
Pana in 1977	60	8	27	6	99	60
1978 - 1990	74	9	31	8	118	74
dupa 1990	89	11	39	9	148	89
Categoria III						
Pana in 1977	48	6	19	4	89	48
1978 - 1990	54	8	24	5	105	54
dupa 1990	69	9	29	6	128	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.

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	20,4	16,3	10,2

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	5,1	3,1	2,0

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 AGROZOOOTEHNICE, 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 inscise 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 2019 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 / Restaurante	Depozitare/ Industrie	Magazine	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensiuni / Restaurante	Depozitare/ Industrie	Magazine / Chioschuri
Zona I	64	68	47	52	54	58	31	43
Zona II	54	58	31	43	42	45	26	33
Zona III	31	33	31	25	31	33	26	25

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/ VECHE	Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	54	47	41	32	45	41	32	29
Categoria II-a	42	38	32	26	36	32	26	23
Categoria III-a	31	28	24	19	27	24	19	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 improprie folosintei

17

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 agențiilor imobiliare ce operează pe piața terenurilor extravilane.

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- Zona adiacentă cailor rutiere importante ;
- Extravilanul localitatilor.

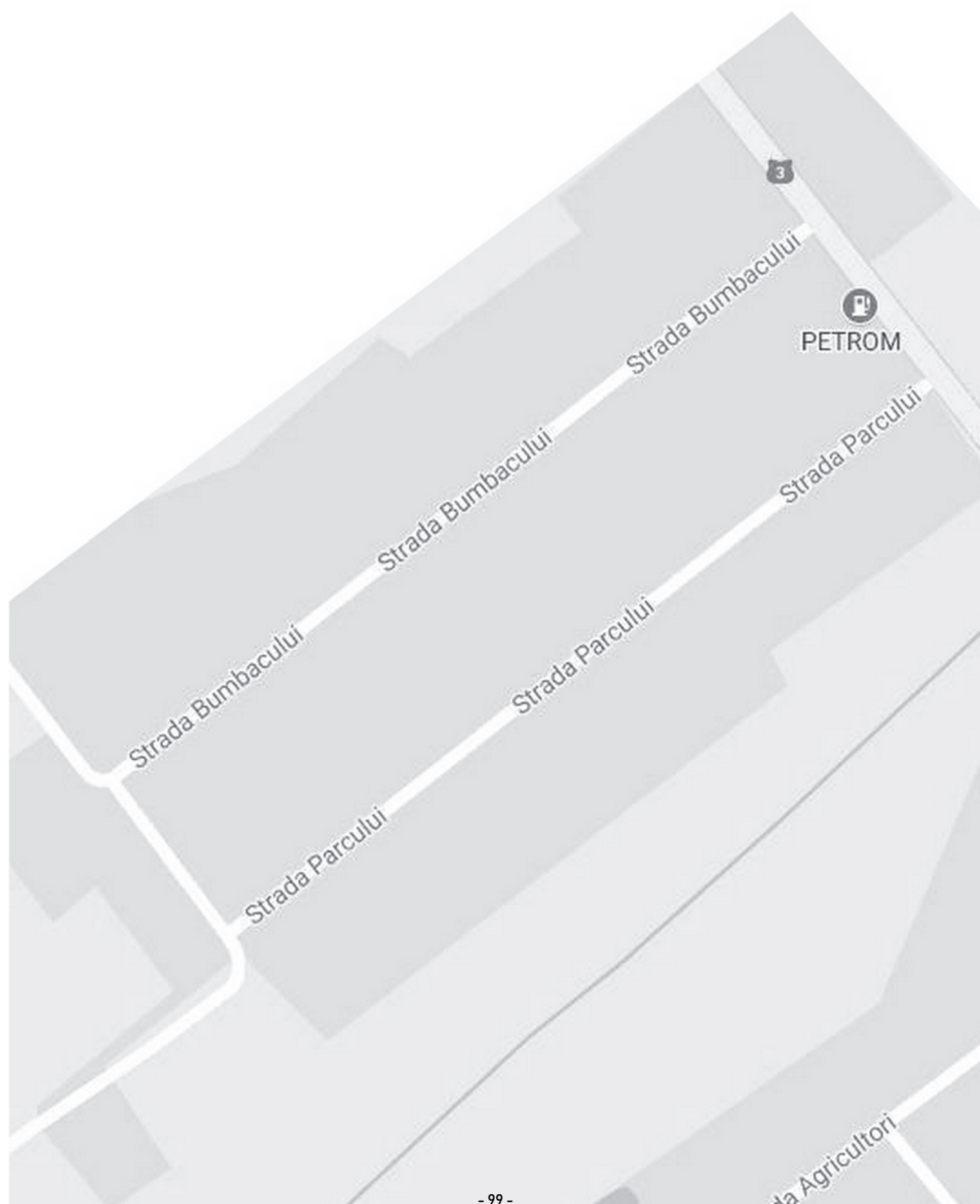
5.5.2. Sinteza valorilor minime pentru terenurile extravilane, folosinta agricola Teren adiacent căilor rutiere majore sau la limita construită a localităților (posibil de transferat în intravilan)

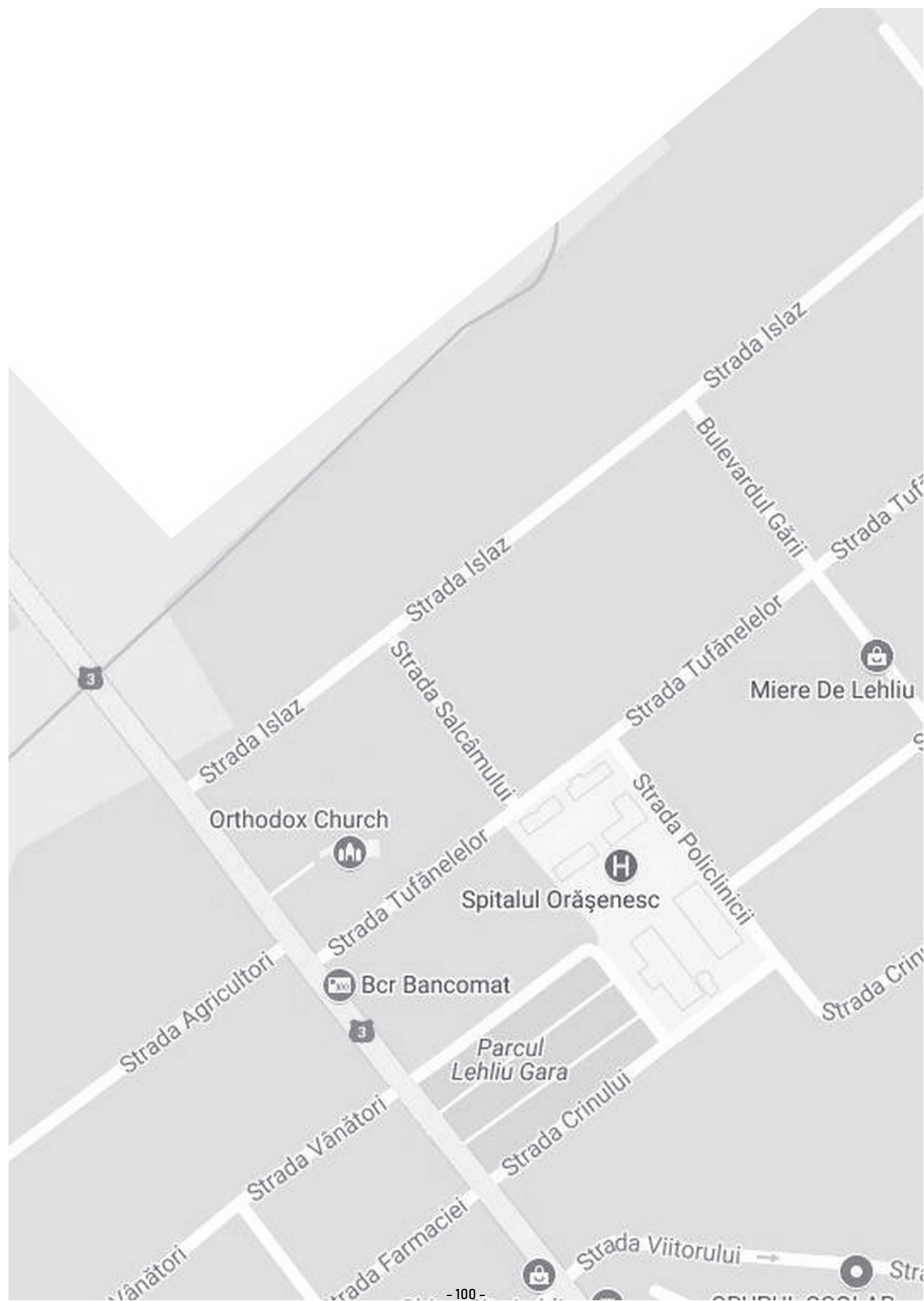
Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
	A2	Fundulea	22.900
		Lehliu Gara	22.900

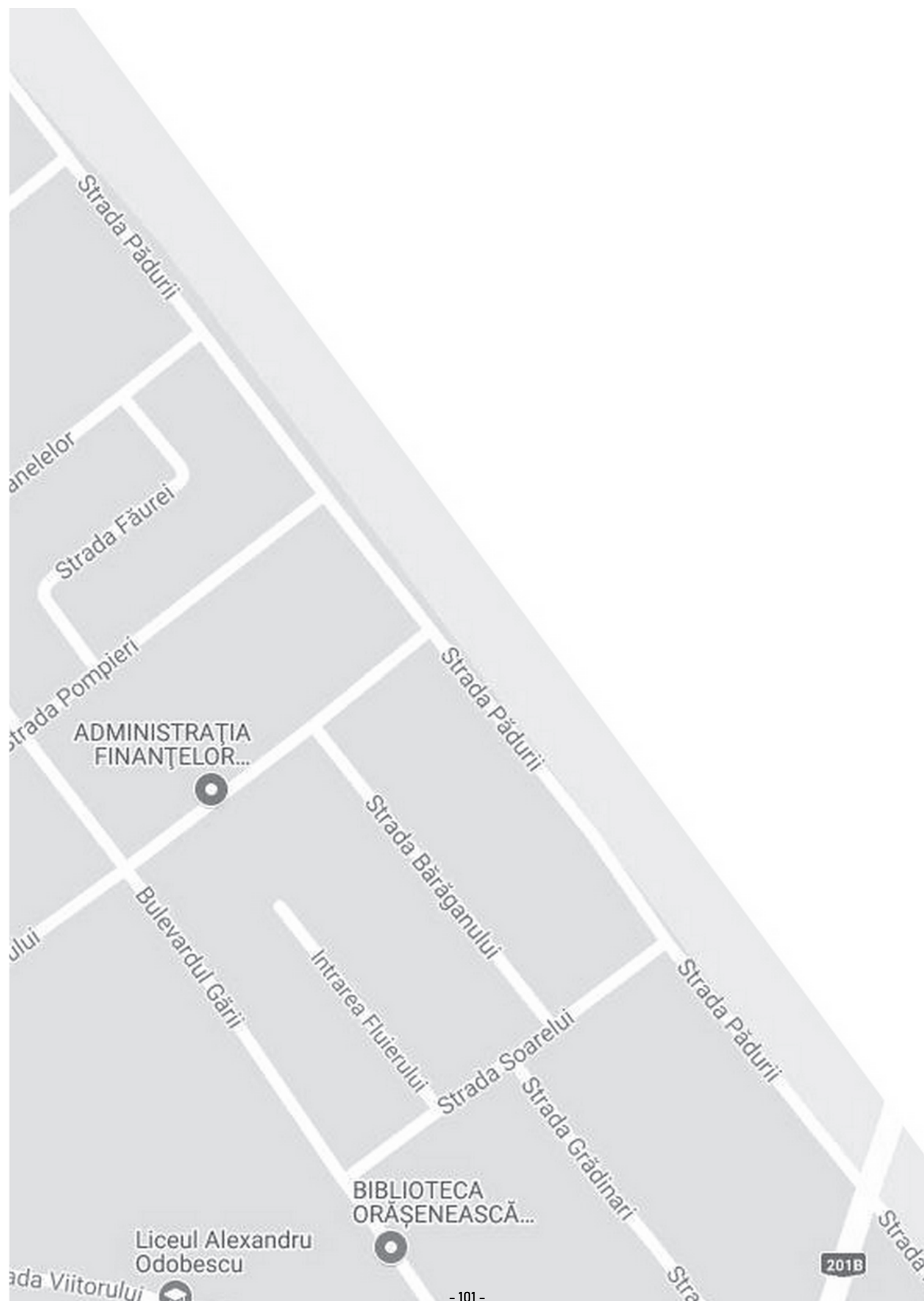
5.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

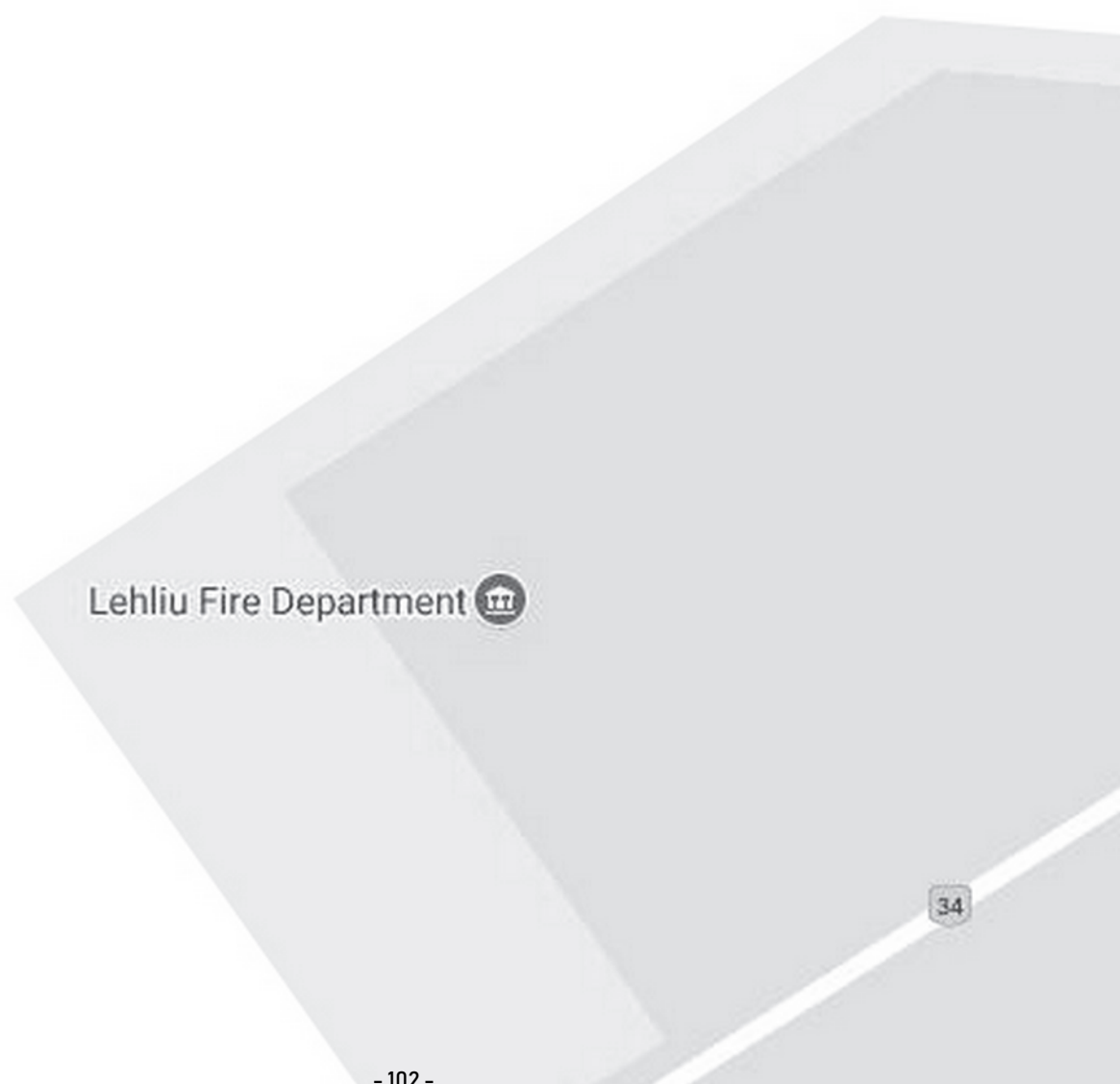
Nr.crt.	Amplasament	Euro/ha
1.	Belciugatele	3.500
2.	Dor Marunt	2.660
3.	Dragos Voda	2.540
4.	Frasinet	2.330
5.	Fundulea	4.040
6.	Gurbanesti	2.330
7.	Ileana	2.330
8.	Lehliu Sat	2.980
9.	Lehliu Gara	2.980
10.	Lupsanu	2.330
11.	Nicolae Balcescu (Lehliu)	2.540
12.	Sarulesti	2.330
13.	Tamadau	2.330
14.	Valea Argovei	2.330

PLANSE CU HARTA
ORASULUI LEHLIU GARA



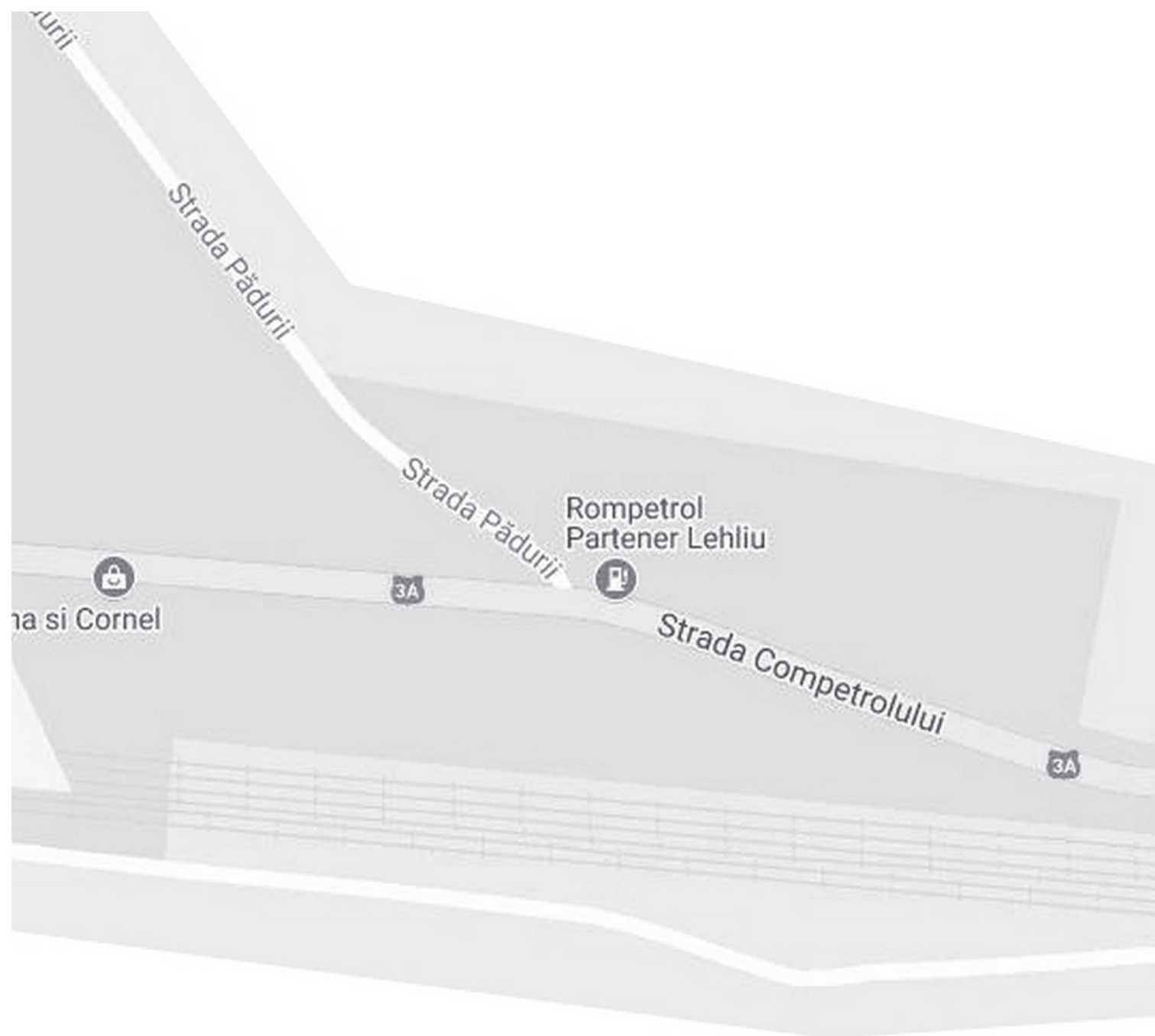




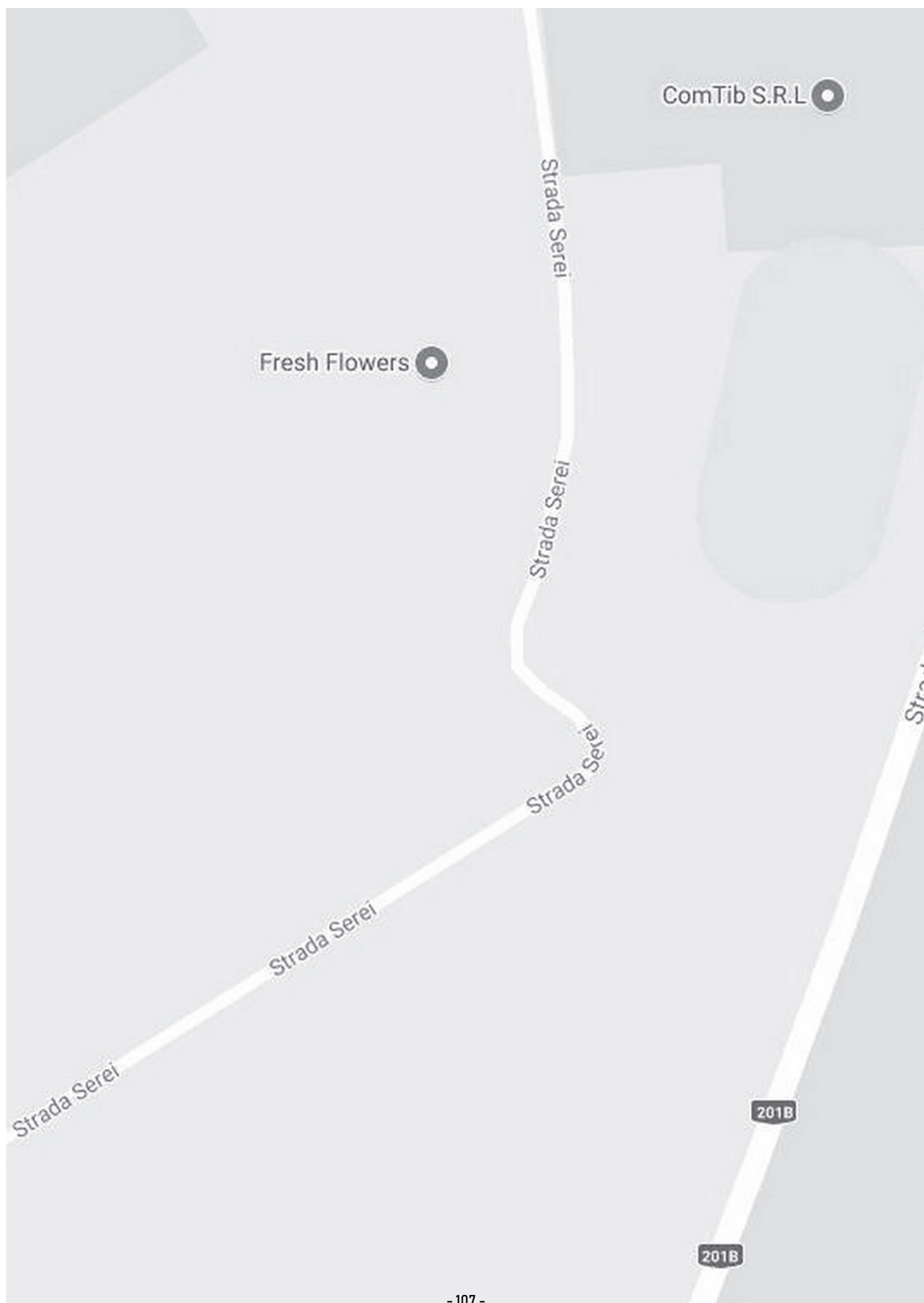


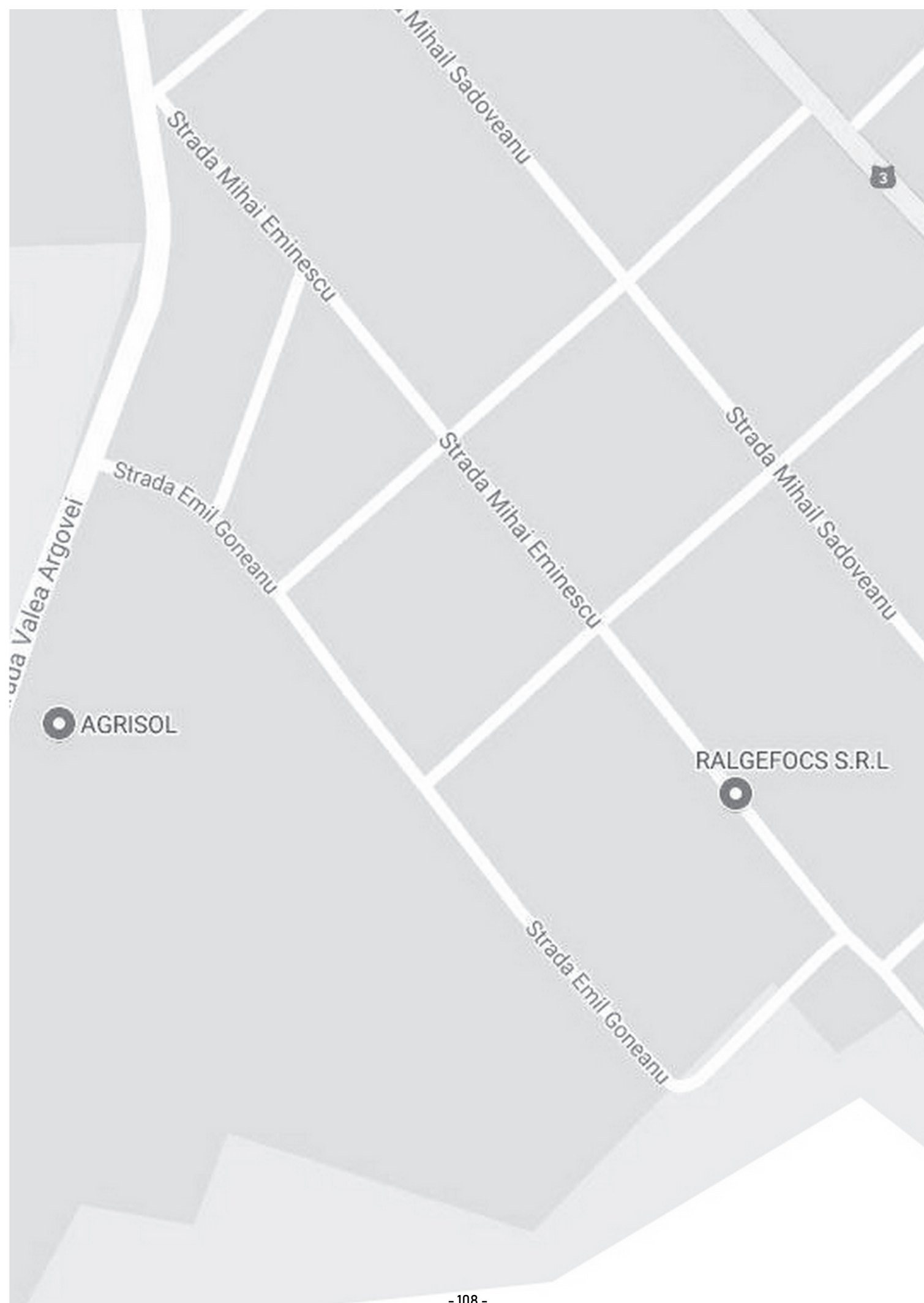


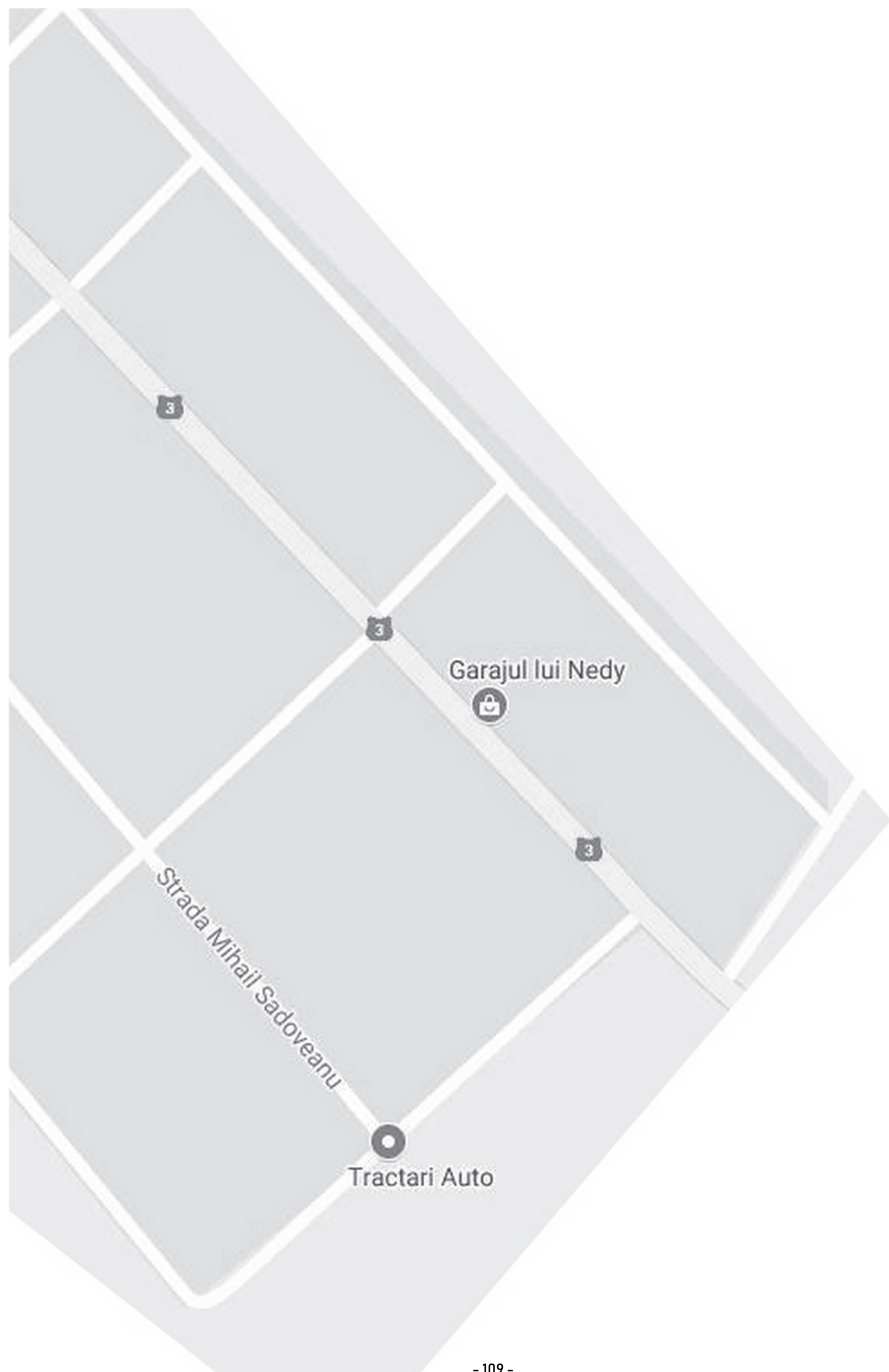


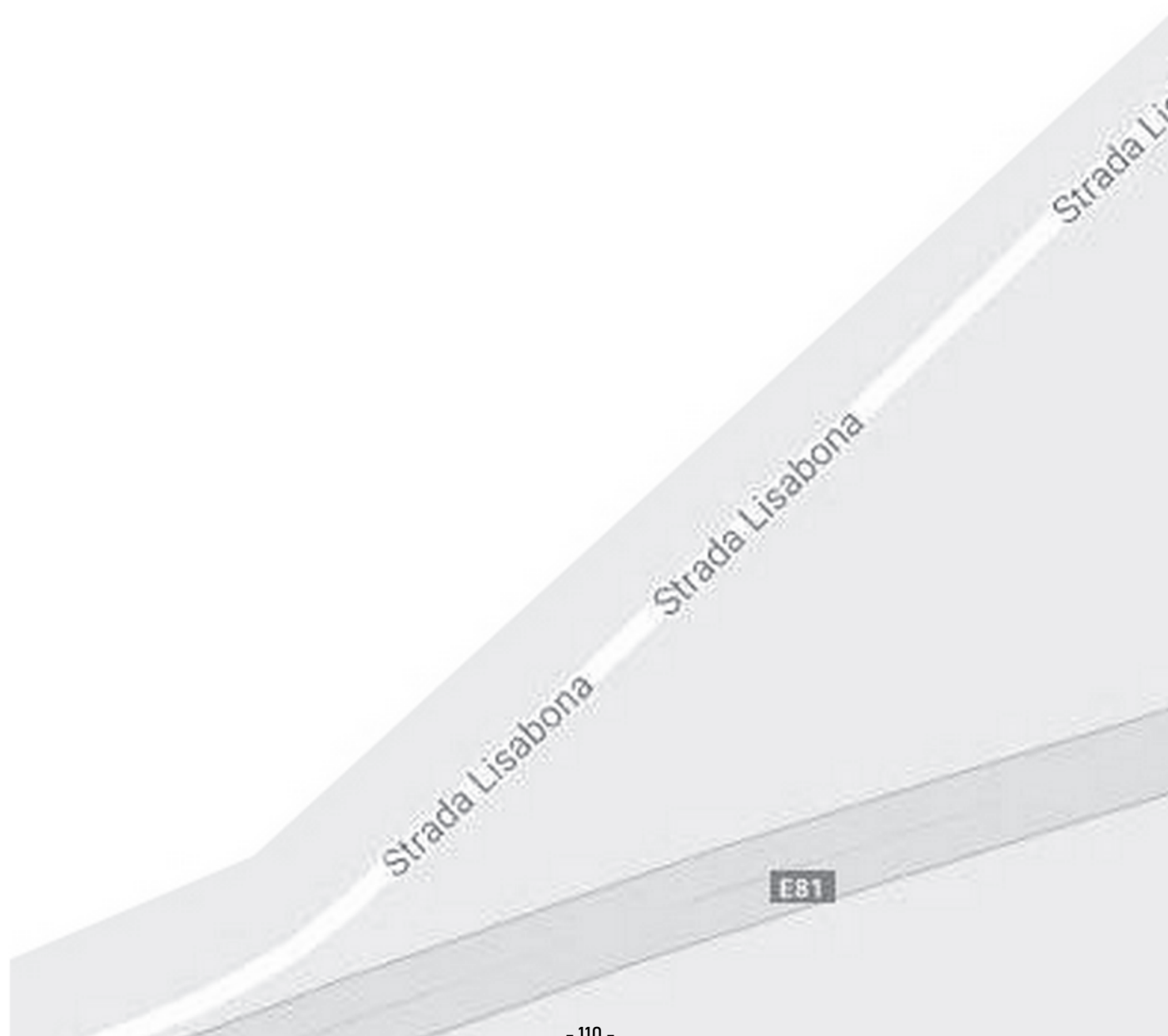












CAPITOLUL 6

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 **înălțime minimă de 5 metri**.

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

- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de brad și/sau molid **5.500 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de pin..... **5.000 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de alte specii **4.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de stejar și/sau gorun **8.000 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de fag **6.700 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de tei, plop, salcie și/sau anin **4.000 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de alte specii **3.700 euro/ha;**
- **Padure cu vegetație forestieră predominantă mixtă (foioase și conifere).....** **3.800 euro/ha;**
- **Plantatii de duzi, tei, salcâmi și/sau plop** **3.000 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: vârsta, consistența, compoziția, rolul funcțional al pădurii, amplasamentul acesteia, etc., se recomandă întocmirea unui raport de expertiză tehnică/evaluare pentru a se stabili valoarea reală a proprietății tip pădure.



**STUDIU DE PIATA
PENTRU ANUL 2019
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE
IN**

JUDETUL GIURGIU

- 2019 -

CUPRINS

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

CAPITOLUL 1 - PREZENTARE GENERALĂ

1.1. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării este Camera Notarilor Publici București, cu sediul în București, str. General Berthelot nr. 42 A, sector 1, CIF 8474506.

1.2. AUTORUL LUCRĂRII

S.C. EURO EXPERT SRL

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

1.3. OBIECTUL LUCRĂRII

***“Studiu de piață pentru anul 2019
privind valorile minime imobiliare în Municipiul București
și Județele Ilfov, Călărași, Giurgiu, Ialomița și Teleorman.”***

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

1.4. SCOPUL LUCRĂRII

Lucrarea menționată a fost întocmită **numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, în conformitate cu prevederile **Contractului de Prestări Servicii nr. 47 / 31.10.2018**, încheiat între beneficiar și autorul lucrării.

Utilizarea valorilor cuprinse în ghid ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat **nu se recomandă**, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, presupune identificarea proprietății imobiliare și efectuarea inspecției 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 bruște 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 puțin odată pe an expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile;
- Acte normative și de reglementare în domeniul proprietăților imobiliare din România.

1.6. METODOLOGIA

Autorii lucrării, au studiat terminologia specifica aflată în vigoare la data elaborării acesteia și au constatat că în Standardele Internaționale de Evaluare, adoptate drept standarde naționale 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 proprietăților imobiliare”* ar fi cea cuprinsă în Standardul Internațional de Evaluare - Cadrul General – Valoarea de piață.

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 piața 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 piața imobiliară în ceea ce privește oferta/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 consemnate pe piața 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 piață a fost realizat printr-o analiză de tip statistic, respectiv analiza informațiilor de pe sursele de specialitate, informații publicate I.N.S., studii de piață ale societăților de profil, informații și 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 – Aree și volume convenționale;
- Decretul-Lege nr.61/1990;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale;
- Indicii de actualizare întocmiți de INCERC și aprobați prin Ordin MCTL, publicați în Buletinele de Expertiză Tehnică editate de Corpul Experților Tehnici din România.
- Evaluarea proprietății imobiliare – Appraisal Institute, ed. română 2011;
- Standarde Internaționale de Evaluare – IVSC;
- Inspekția proprietăților în scopul evaluării, ing. C.Șchiopu, Ed.IROVAL 2008;
- Ghid practic de evaluare imobiliară – Ed. Tribuna Economică;
- Colecția: Buletine Tehnice Documentare – EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Experților Tehnici din România – C.E.T.-R., revista „Valoarea, oriunde este ea” – publicată de ANEVAR;

La stabilirea valorilor minime s-au avut în vedere principiile *“anticipării”* și *“substituirii”*, așa cum sunt ele prezentate în Standardele Internaționale 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 piață 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 LUCRĂRII

Lucrarea a fost structurată pe circumscripții judecătorești - în cadrul cărora au fost detaliate mai multe secțiuni, dintre care :

- Apartamente situate în blocuri de locuit ;
- Cladiri individuale, anexe, terenuri intravilane – în mediu urban și rural ;
- Spații (comerciale, birouri, industriale, de depozitare) – în mediu urban și rural ;
- Terenuri în extravilanul localităților urbane.

Pe întregul județ au mai fost stabilite și valori minime pentru:

- Terenuri agricole (în extravilanul localităților rurale) ;
- Terenuri ocupate cu vegetație forestieră.

Pentru apartamentele situate în blocuri de locuit, valorile minime au fost exprimate în **Euro** pentru **un apartament conventional**, în funcție de numărul de camere, anul construirii, starea tehnică, etajul, zona în care este situat.

Pentru cladirile individuale și anexele acestora, spațiile comerciale și de birouri și pentru spațiile industriale și de depozitare, valorile minime au fost exprimate în **Euro** pentru **un mp arie construită desfasurată**, în funcție de structura constructivă, anul construirii, zona de amplasament.

1.8. PIATA IMOBILIARA

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și cladirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei este o sumă de bani.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

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

- caracteristicile proprietăților
- comportamentul participanților la piață.

Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsa de transparență și ineficiența economică.

Pentru anul 2019, studiile de piață consultate până la data redactării lucrării arată următoarele tendințe :

Pentru segmentul rezidențial :

- creșterea ușoară a prețurilor la toate tipurile de apartamente;
- diminuarea numărului de tranzacții ;
- stabilizarea pieței ;
- menținerea încrederii populației în investițiile de tip imobiliar ;
- creșterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente în vile și apartamente cu confort sporit în imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

- trend ușor ascendent, în special pe zona spațiilor mari de birouri ;
- stabilizarea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spații comerciale :

- cerere de cumpărare în creștere ;
- tendința chiriasilor de a renunța la închiriere și a opta pentru cumpărare.

Pentru segmentul spații industriale : cererea în ușoară scădere.

Pentru segmentul terenuri :

- piața relativ stabilizată ;
- creșterea prețurilor pentru terenuri extravilane ;
- reconsolidarea încrederii investitorilor.

1.9. TERMENI UTILIZATI

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

Suprafata locuibila – este suprafața desfasurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.

Suprafata utila – este suprafața desfasurată, mai puțin suprafața aferentă peretilor.

Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, baie, WC, dus, bucatărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de ușă, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m² pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palierele, nu se cuprind în suprafața utilă a locuinței.

Suprafata construita pe locuinta – este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-parti din suprafețele partilor comune ale clădirilor (spalatorii, uscatorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului, etc.), la care se adaugă suprafața aferentă peretilor interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.

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

Aria desfășurată - Ad: care în cazul clădirilor cu un singur nivel (parter) este suprafața orizontală a clădirii, măsurată imediat deasupra soclului, pe conturul exterior al obiectului. În cazul construcțiilor cu mai multe niveluri, aria desfasurată (Ad) este egală cu suma ariilor fiecărui 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 funciara colectivă și câte o carte funciara individuală pentru fiecare unitate individuală afla în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

Constituie condominiu: un corp de clădire sau un tronson cu una sau mai multe scări din cadrul clădirii de locuit multietajate, în condițiile în care se poate delimita proprietatea comună; un ansamblu rezidențial format din locuințe individuale, amplasate izolat, înșiruit sau cuplat, în

care exista proprietati comune si proprietati individuale.

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

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

Starea tehnica:

Foarte buna, situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii 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 unei proprietati, intreprinderi, participatii sau unei actiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati (sau intreprinderi, participatii, actiuni) 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.

1.12. MODUL DE UTILIZARE A GHIDULUI

Pentru determinarea valorilor minime se parcurg urmatoarele etape :

- Localizarea proprietatii in functie de localitatea in care este amplasata – se selecteaza din Opisul alfabetic al localitatilor din Judetul Giurgiu;
- Dupa identificarea localitatii, a zonei din cadrul acesteia (A, B, C sau D) si 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 fiscala.

Nota : Se recomanda citirea precizarilor de la fiecare capitol.

CAPITOLUL 2 - CORECTII

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

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

- Constructie complet terminata, cu toate lucrarile legate de anvelopa cladirii, instalatiile functionale, finisaje, logii, balcoane si trotuare ;
- Apartament confort 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*	120 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	300 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	110 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 SUPPLEMENTARE 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	350
2.	Boxa/Pivnita	120
3.	Garaj suprateran *)	120
4.	Piscine/bazin inot	300
5.	Terase amenajate	90
6.	Foisoare din lemn	100

* 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 perimetrului constructibil al localitatii, pe care sunt amplasate cladiri, constructii si alte amenajari, dar si terenuri cu folosinta agricola sau forestiera.

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

a) Corectii pentru categoria de folosinta:

Tabel 2.3.1.

Nr. crt.	Categorie teren intravilan	Coeficient de corectie
1.	Curti-constructii	Valorile sunt cele prevazute in ghid pentru terenurile ocupate de constructii (V Toc)
2.	Teren cu destinatia alei de acces, drumuri, cai de comunicatii, 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	$0,8 \times 0,8 \times (V_{Toc})$
6.	Terenuri cu vegetatie forestiera	vezi tabel pag. 225

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 (invecinat sau pana la max.50 m, dovedit cu documentatia cadastrala)	1,20
8.	Amplasare in vecinatatea padurilor (invecinat sau pana la max.50 m, dovedit cu documentatia cadastrala)	1,15
9.	Interdictie temporara de construire pentru zone cu regim urbanistic special	$0,75 \times V_{TOC}$
10.	Zona monumente cu valoare istorica cf. lista C.N.M.I. / 1993	$0,60 \times V_{TOC}$
11.	Teren neconstruibil / Spatii verzi	$0,60 \times V_{TOC}$

2.4. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE TERENURILOR EXTRATRAVILANE

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

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

Nr. crt.	Categorie teren extravilan	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.	Terenuri cu vegetatie forestiera	vezi tabelul de la pag.225
6.	Amenajari piscicole	1,4 x valoarea terenului arabil
7.	Drumuri tehnologice si de exploatare agricola	0,7 x valoarea terenului arabil
8.	Terenuri neproductive	0,5 x valoarea terenului arabil

- **Terenuri aflate permanent sub ape**
 - Albiile minore ale cursurilor de ape: 0,4 x (V Tea) ;
 - Cuvele lacurilor: 0,4 x (V Tea).
- **Terenuri cu destinatie speciala (*) :** 0,5 x (V Tea).

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

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

❖ Observatie

În cazul 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 2019 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.

NOTA:

*In scopul eliminarii confuziilor legate de **încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc**, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, **vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.***

Opisul anexelor

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

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

Anexa nr. 1

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2019

-Valori in EUR -

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	15.950	29.050	40.550	47.700
Apartament construit perioada 1978-1983	16.650	30.600	42.600	50.250
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.750	33.700	47.000	55.350
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	18.700	34.350	47.750	51.100
Apartament construit perioada 1978-1983	20.600	36.100	50.150	54.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	22.550	41.250	55.050	58.800
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	16.250	29.700	41.250	48.650
Apartament construit perioada 1978-1983	17.900	30.900	43.350	51.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.350	32.700	45.450	56.400
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	14.900	27.500	38.300	45.150
Apartament construit perioada 1978-1983	15.950	29.050	40.550	47.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	17.500	32.250	44.800	52.800

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 2019

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere
Apartament situat la PARTER			
Apartament construit inainte de 1977	17.000	33.650	40.200
Apartament construit perioada 1978-1983	17.900	35.300	42.300
Apartament construit in perioada 1984-1989*	21.200	39.000	46.650
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE			
Apartament construit inainte de 1977	18.200	36.150	43.150
Apartament construit perioada 1978-1983	18.650	38.100	45.300
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.950	41.500	49.600
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10			
Apartament construit inainte de 1977	17.600	35.300	41.050
Apartament construit perioada 1978-1983	18.200	36.150	43.150
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.350	39.700	47.500
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ			
Apartament construit inainte de 1977	16.150	31.900	38.050
Apartament construit perioada 1978-1983	17.000	33.650	40.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.750	37.150	44.500

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	14.100	26.750	33.250	36.600
Apartament construit perioada 1978-1983	14.750	28.100	34.900	38.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.350	30.900	38.550	42.500
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	18.850	28.600	35.750	39.200
Apartament construit perioada 1978-1983	21.100	30.050	37.650	41.250
Apartament construit in perioada 1984-1989*	22.550	32.950	41.050	45.250
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	13.700	27.250	34.900	37.200
Apartament construit perioada 1978-1983	18.850	28.600	35.750	39.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	23.250	31.500	39.300	43.250
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	13.200	25.200	31.500	34.600
Apartament construit perioada 1978-1983	17.100	26.750	33.250	36.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	21.600	29.550	36.700	40.500

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

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2019

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	9.200	20.500	24.950	26.800
Apartament construit perioada 1978-1983	9.700	20.700	26.400	28.150
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.650	22.850	29.000	31.000
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	9.800	21.200	28.250	29.000
Apartament construit perioada 1978-1983	10.350	22.150	29.100	30.150
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.450	24.300	30.850	33.000
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	9.300	20.150	25.450	27.300
Apartament construit perioada 1978-1983	9.800	21.200	28.250	30.550
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.850	23.250	29.500	31.650
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	8.700	18.600	23.600	25.300
Apartament construit perioada 1978-1983	9.200	21.200	24.950	26.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.100	21.700	27.650	29.650

Zona II D: Cvtartalul 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	7.550	22.150	24.950	25.700
Apartament construit perioada 1978-1983	7.950	23.150	26.400	27.750
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.900	25.500	29.000	30.550
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	8.200	23.550	28.250	30.550
Apartament construit perioada 1978-1983	8.600	24.800	29.300	31.500
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.400	27.150	30.850	32.350
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	7.750	22.550	25.450	27.000
Apartament construit perioada 1978-1983	8.300	23.550	28.250	28.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.000	25.950	29.500	31.000
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	7.250	20.800	23.600	24.850
Apartament construit perioada 1978-1983	7.550	22.150	24.950	25.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.400	25.850	27.650	29.750

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

Zona II E: Apartamente Cvatralul bd. CFR, autogara**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2019

- Valori in EUR -

	2 Camere	3 Camere
Apartament situat la PARTER		
Apartament construit inainte de 1977	25.150	28.400
Apartament construit perioada 1978-1983	26.650	30.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	29.250	33.000
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE		
Apartament construit inainte de 1977	28.550	30.400
Apartament construit perioada 1978-1983	29.350	32.050
Apartament construit in perioada 1984-1989*	31.150	36.600
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10		
Apartament construit inainte de 1977	25.700	28.950
Apartament construit perioada 1978-1983	28.550	30.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	29.800	36.950
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ		
Apartament construit inainte de 1977	23.800	26.850
Apartament construit perioada 1978-1983	25.150	28.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	27.850	31.500

Anexa nr. 7

Zona II F: Apartamente Cartierul Policlinica

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere
Apartament situat la PARTER			
Apartament construit inainte de 1977	13.200	26.150	33.250
Apartament construit perioada 1978-1983	13.900	27.500	34.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.350	30.250	38.550
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE			
Apartament construit inainte de 1977	14.200	28.000	35.750
Apartament construit perioada 1978-1983	14.850	29.400	37.650
Apartament construit in perioada 1984-1989*	16.250	32.200	41.050
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10			
Apartament construit inainte de 1977	13.500	26.650	34.900
Apartament construit perioada 1978-1983	14.200	28.000	35.750
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.550	30.900	39.300
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ			
Apartament construit inainte de 1977	12.500	24.700	31.500
Apartament construit perioada 1978-1983	13.200	26.150	33.250
Apartament construit in perioada 1984-1989*	14.650	28.900	36.700

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

Apartamente tip garsoniera, situate in bloc G, fara baie si bucatarie – 5.200 euro .

Zona III A: Apartamente Cvatralul 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 2019

- Valori in EUR -

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	8.250	18.650	21.000	22.450
Apartament construit perioada 1978-1983	8.650	19.550	22.000	23.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.550	21.500	24.300	26.000
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	8.750	19.850	22.550	24.000
Apartament construit perioada 1978-1983	9.250	20.900	23.550	25.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.200	22.950	25.850	27.700
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	8.450	19.050	21.400	22.850
Apartament construit perioada 1978-1983	8.750	19.850	22.550	24.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.900	21.900	24.700	26.550
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	7.850	17.600	19.750	21.200
Apartament construit perioada 1978-1983	8.250	18.650	21.000	22.450
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.050	20.600	23.150	24.850

Zona III B: Apartamente cvartalul de blocuri CF si Vama

-Valori in EUR-

	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER			
Apartament construit inainte de 1977	17.800	21.300	22.950
Apartament construit perioada 1978-1983	18.750	22.650	24.250
Apartament construit in perioada 1984-1989*	20.700	24.800	26.650
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE			
Apartament construit inainte de 1977	20.600	23.050	24.750
Apartament construit perioada 1978-1983	20.150	24.300	26.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	22.000	26.550	28.350
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10			
Apartament construit inainte de 1977	18.100	21.900	23.400
Apartament construit perioada 1978-1983	20.600	23.050	24.750
Apartament construit in perioada 1984-1989*	21.100	25.250	27.050
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ			
Apartament construit inainte de 1977	16.800	20.350	21.700
Apartament construit perioada 1978-1983	17.800	21.300	22.950
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.750	23.700	25.400

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 2019

- Valori in EUR -

	1 Camera	2 Camere
Apartament situat la PARTER		
Apartament construit inainte de 1977	6.900	13.100
Apartament construit perioada 1978-1983	7.300	16.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	7.950	17.600
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE		
Apartament construit inainte de 1977	7.300	14.650
Apartament construit perioada 1978-1983	7.750	17.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.450	18.450
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10		
Apartament construit inainte de 1977	7.000	13.300
Apartament construit perioada 1978-1983	7.300	16.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.150	17.200
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ		
Apartament construit inainte de 1977	6.400	12.900
Apartament construit perioada 1978-1983	6.900	13.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	7.650	14.950

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 2019

- Valori in EUR -

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna	
	2 Camere	3 Camere
Valoare de baza	9.050	10.650

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 2019

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	5.500	8.050	11.550	13.850
Apartament construit perioada 1978-1983	5.700	8.500	12.200	14.550
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.300	9.400	13.350	16.050
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	5.800	9.700	12.400	14.800
Apartament construit perioada 1978-1983	6.100	10.100	13.000	17.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.700	10.550	14.350	17.850
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	5.500	8.300	11.900	14.150
Apartament construit perioada 1978-1983	5.800	9.600	12.400	14.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.300	9.800	13.650	16.250
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	5.100	7.650	11.050	13.000
Apartament construit perioada 1978-1983	5.500	8.050	11.550	13.850
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.000	8.900	12.800	15.300

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 planseele din beton armat ;
 - tip vila cu pereti portanti din caramida si plansee din beton armat ;
 - cladiri cu structura din lemn sau metal ;
 - cladiri parter cu pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamânt batut.
- fiecare cladire este clasificata in functie de vechime, iar nivelul de finisaj este considerat ca fiind mediu si starea de întreținere - buna;
- Valorile sunt prezentate pe zonele de interes ale pietei imobiliare.

2. Metodologie de lucru

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

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

Valorile astfel determinate au fost inscise 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 acesteia
- suprafata Ad (arie desfasurata)
- suprafata anexelor
- suprafata terenului
- din declaratia pe proprie raspundere a vanzatorului (sau a cumparatorului) sau din acte. rezulta:
 - cladirea este tip vila pe cadre din beton armat;
 - imobilul este construit inainte de anul 1960;
 - finisaje normale;
 - stare de întreținere buna.

- NOTA:** În cazul în care nu este posibilă identificarea zonei din cadrul localitatii, se recomanda consultarea Hotărârilor de Consilii Locale privind zonarea fiscală.

*In scopul eliminarii confuziilor legate de **încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc**, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, **vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel mentionat, sunt considerate blocuri.***

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

Zonarea localitatilor rurale din Circumscripția Judecătorei Giurgiu

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

Comuna /Categorie		Satul / Categorie	
Adunații Copăceni	categorie I	Adunații Copăceni	categorie I
		Darasti Vlasca	categorie I
		Mogosești	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 /Categoriea		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

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	392	201	370	186	356	180	330	164	283	145
1998-2007	Anexa	351	175	330	164	309	155	283	145	242	124
1978-1997	Anexa	309	159	288	150	248	124	206	103	175	92
1967-1977	Anexa	262	134	248	124	206	103	164	82	145	72
inainte de 1967	Anexa	221	114	206	103	164	82	145	109	124	62
Cladiri inclusiv tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA+plansee din beton armat											
2008-prezent	Anexa	375	191	356	180	340	169	315	159	268	139
1998-2007	Anexa	330	164	315	159	293	150	268	139	232	119
1978-1997	Anexa	293	155	278	145	237	124	201	103	164	87
1967-1977	Anexa	248	129	237	124	201	103	159	82	139	72
inainte de 1967	Anexa	211	109	201	103	159	82	145	103	124	62
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	338	171	321	162	305	153	283	144	240	126
1998-2007	Anexa	296	148	283	144	264	135	240	126	209	108
1978-1997	Anexa	264	139	250	130	213	112	181	92	148	79
1967-1977	Anexa	222	117	213	112	181	92	144	74	126	65
inainte de 1967	Anexa	191	97	181	92	144	74	130	92	112	55
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	303	155	288	145	273	139	253	129	216	114
1998-2007	Anexa	268	134	253	129	237	124	216	114	186	97
1978-1997	Anexa	237	124	227	119	191	103	164	82	134	72
1967-1977	Anexa	201	103	191	103	164	82	129	67	114	62
inainte de 1967	Anexa	169	87	164	82	129	67	119	82	103	52
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	155	82	145	77	139	72	129	67	109	62
1998-2007	Anexa	134	67	129	67	124	62	109	62	97	52
1978-1997	Anexa	124	62	114	62	97	52	82	42	67	42
1967-1977	Anexa	103	56	97	52	82	42	67	37	62	31
inainte de 1967	Anexa	87	47	82	42	67	37	62	42	52	26

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	332	168	316	160	303	152	279	139	238	119
1998-2007	Anexa	295	148	279	139	257	131	238	119	205	103
1978-1997	Anexa	257	135	246	127	209	107	176	90	148	78
1967-1977	Anexa	221	115	209	107	176	90	139	70	119	62
inainte de 1967	Anexa	189	94	176	90	139	70	123	94	107	53
Cladiri inclusiv tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA + plansee din beton armat											
2008-prezent	Anexa	323	164	308	154	287	144	267	138	231	123
1998-2007	Anexa	282	144	267	138	251	128	231	123	200	103
1978-1997	Anexa	251	133	236	123	205	103	169	87	144	77
1967-1977	Anexa	210	113	205	103	169	87	138	72	123	62
inainte de 1967	Anexa	185	97	169	87	138	72	123	92	103	56
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	291	147	277	138	257	129	239	125	208	111
1998-2007	Anexa	253	129	239	125	227	116	208	111	180	92
1978-1997	Anexa	227	120	212	111	185	92	152	79	129	70
1967-1977	Anexa	190	101	185	92	152	79	125	65	111	55
inainte de 1967	Anexa	166	88	152	79	125	65	111	83	92	50
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	261	133	246	123	236	123	215	113	185	97
1998-2007	Anexa	226	118	215	113	205	103	185	97	164	82
1978-1997	Anexa	205	108	190	103	164	87	144	72	118	62
1967-1977	Anexa	169	92	164	87	144	72	113	62	97	52
inainte de 1967	Anexa	144	77	144	72	113	62	103	72	87	46
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	133	72	123	67	123	62	113	62	97	52
1998-2007	Anexa	118	62	113	62	103	56	97	52	82	46
1978-1997	Anexa	103	56	97	52	82	46	72	41	62	36
1967-1977	Anexa	87	52	82	46	72	41	62	31	52	26
inainte de 1967	Anexa	77	41	72	41	62	31	52	41	46	26

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	325	109	309	103	258	52	206	37	155	31
1998-2007	Anexa	293	87	278	82	237	42	186	31	134	26
1978-1997	Anexa	273	67	258	62	206	31	155	21	103	21
1967-1977	Anexa	242	47	227	42	155	21	124	15	82	11
inainte de 1967	Anexa	216	37	206	31	103	15	82	11	62	6
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	292	97	278	92	232	47	186	33	139	28
1998-2007	Anexa	264	79	250	74	213	38	166	28	121	24
1978-1997	Anexa	246	60	232	55	186	28	139	18	92	18
1967-1977	Anexa	218	43	204	38	139	18	112	14	74	10
inainte de 1967	Anexa	195	33	186	28	92	14	74	10	55	6
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	242	77	227	72	206	52	186	42	134	31
1998-2007	Anexa	216	67	206	62	186	42	164	31	114	21
1978-1997	Anexa	196	56	186	52	164	31	145	26	82	15
1967-1977	Anexa	175	47	164	42	145	26	124	21	62	11
inainte de 1967	Anexa	155	37	145	31	124	21	103	15	42	6
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	109	37	103	31	82	26	72	21	52	15
1998-2007	Anexa	97	31	92	26	72	21	52	15	42	12
1978-1997	Anexa	77	26	72	21	62	15	42	10	31	10
1967-1977	Anexa	67	21	62	15	52	10	37	9	26	6
inainte de 1967	Anexa	47	15	42	11	37	9	31	6	21	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.

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	272	56	256	52	205	41	185	36	154	31
1998-2007	Anexa	241	46	226	41	185	31	154	26	133	21
1978-1997	Anexa	215	36	205	31	154	21	133	15	103	10
1967-1977	Anexa	195	31	185	26	123	15	103	10	82	5
inainte de 1967	Anexa	164	15	154	10	92	7	62	5	62	3
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	244	50	231	46	185	37	166	33	138	28
1998-2007	Anexa	217	42	203	37	166	28	138	24	120	18
1978-1997	Anexa	194	33	185	28	138	18	120	14	92	9
1967-1977	Anexa	175	28	166	24	111	14	92	9	74	5
inainte de 1967	Anexa	147	14	138	9	83	6	55	5	55	3
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	236	52	220	46	174	36	159	31	133	31
1998-2007	Anexa	205	41	195	36	159	31	133	26	118	21
1978-1997	Anexa	185	31	174	31	133	21	118	15	87	10
1967-1977	Anexa	169	31	159	26	108	15	87	10	72	5
inainte de 1967	Anexa	144	15	133	10	82	10	56	5	56	5
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	97	36	92	31	77	26	67	21	46	15
1998-2007	Anexa	92	31	87	26	67	21	46	15	41	15
1978-1997	Anexa	72	26	67	21	56	15	41	10	31	10
1967-1977	Anexa	62	21	56	15	46	10	36	10	26	5
inainte de 1967	Anexa	46	15	41	10	36	10	31	5	21	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	214	46	204	41	183	31	154	26	133	21
1998-2007	Anexa	194	41	183	36	154	21	133	15	101	10
1978-1997	Anexa	173	31	163	26	123	15	101	10	81	7
1967-1977	Anexa	154	26	144	21	91	10	60	7	60	5
inainte de 1967	Anexa	133	21	123	15	71	21	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	193	42	183	37	165	28	138	24	120	18
1998-2007	Anexa	174	37	165	33	138	18	120	14	91	9
1978-1997	Anexa	156	28	147	24	111	14	91	9	73	6
1967-1977	Anexa	138	24	129	18	82	9	54	6	54	5
inainte de 1967	Anexa	120	18	111	14	64	18	54	5	54	3
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	183	60	168	55	154	41	138	31	101	26
1998-2007	Anexa	163	51	154	46	138	31	123	26	86	15
1978-1997	Anexa	149	46	138	41	123	26	108	21	60	15
1967-1977	Anexa	133	36	123	31	108	21	91	15	46	10
inainte de 1967	Anexa	118	31	108	26	91	15	76	15	31	5
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	96	36	91	31	76	26	66	21	46	15
1998-2007	Anexa	91	31	86	26	66	21	46	15	41	15
1978-1997	Anexa	71	26	66	21	55	15	41	10	31	10
1967-1977	Anexa	60	21	55	15	46	10	36	10	26	5
inainte de 1967	Anexa	46	15	41	10	36	10	31	5	21	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	77	42	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, AGROZOOOTEHNICE, 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 2019 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 / Pensune	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine	Complex Com./ Cladiri de Birouri	Restaurante / Pensuni	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine / Chioscuri
GIURGIU									
Zona I	inainte de 1977	261	278	125	208	224	240	109	178
	1978-1983	291	311	166	233	250	268	146	200
	1984-1989	338	363	208	271	291	311	176	233
	dupa 1990	379	406	250	304	328	351	213	263
Zona II	inainte de 1977	233	250	114	186	202	216	98	161
	1978-1983	260	277	150	207	222	238	130	178
	1984-1989	305	327	186	245	264	282	160	211
	dupa 1990	342	366	222	274	295	316	192	236
Zona III	inainte de 1977	206	220	103	165	175	187	89	139
	1978-1983	232	248	134	185	201	215	113	161
	1984-1989	273	291	165	218	237	253	144	190
	dupa 1990	309	331	201	247	268	286	175	214
Zona IV	inainte de 1977	184	197	92	147	159	170	77	127
	1978-1983	205	219	118	164	174	186	104	139
	1984-1989	246	264	149	197	210	225	129	168
	dupa 1990	276	296	179	221	236	252	155	188

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	103	82	72	62	89	71	62	54
	1978-1983	156	103	93	77	134	89	79	67
	1984-1989	207	135	119	103	178	116	102	89
	dupa 1990	260	176	160	135	222	151	138	116
Categoria a II-a	inainte de 1977	93	72	67	57	79	62	58	48
	1978-1983	139	93	82	72	119	79	71	62
	1984-1989	185	118	108	93	160	102	93	79
	dupa 1990	232	160	144	124	200	137	124	106
Categoria a III-a	inainte de 1977	82	67	62	53	71	58	54	44
	1978-1983	124	83	77	67	106	72	67	58
	1984-1989	165	108	98	82	142	93	84	71
	dupa 1990	206	144	129	108	177	124	111	93

-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

33

INDEXUL STRAZILOR
si Zonarea Fiscala 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	Str.	1 DECEMBRIE 1918 (Zona de case de la intersectia cu BD. MIHAI VITEAZU la CF GIURGIU-RUSE)	B
13	Fd-tura	ACETELENEI	C
14	Ulită	ALBASTRALELOR	B
15	Str.	ALBINELOR	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	Ulită	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.	CALUGARENI	B
59	Uita	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	Uita	CARAMIDARII NOI	C
67	Str.	CARAMIDARII VECHI	C
68	Uita	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

EURO EXPERT SRL

Nr. crt.		Denumire strada	Zona
76	Urita	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.	CLOSCA	B
83	Str.	CLUJ	B
84	STR.	COCORULUI	D
85	Str.	COMANA	B
86	Str.	CONSTANTIN DOBROGEANU GHEREA	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	Urita	DIGULUI	B
111	Str.	DIMITRIE CANTEMIR	B
112	Str.	DINICU GOLESCU	B
113	STR.	DOICESTI	D
114	Str.	DOROBANTI	A
115	Urita	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	Ulită	FAGULUI	B
126	Ulită	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	GHIIOCELULUI	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	Urita 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	Urita LUMINISULUI	D
187	STR. LUNTREI	D
188	Urita LUPENI	D
189	Urita MACILOR	D
190	Urita MACIN	D
191	Intr. MAGURA	D
192	Urita 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.	MUGURILOR	B
217	Str.	MUGURILOR	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.	OLTETULUI	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	Uita	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	PLOPILOR	D
275	Fd-tura	PLOPILOR	D
276	Intr.	PLOPILOR	D
277	STR.	PLOPILOR	D
278	Uita	PLOPILOR	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	Uita	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	Uita	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	Uita	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	Ulica	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	Ulica	TUFANICII	D
345	Ulica	UL. GUTUIULUI	B
346	Ulica	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	Ulica	VEDEA	D
356	Str.	VERE	B
357	Str.	VICTOR BABES	B
358	Str.	VICTORIEI	A
359	Intr.	VIDELE	D
360	STR.	VIDELE	D
361	Ulica	VIDRA	D
362	Fd-tura	VIESPILOR	C
363	Fd-tura	VIILOR	D
364	Str.	VIITORULUI	B
365	Intr.	VISINULUI	D

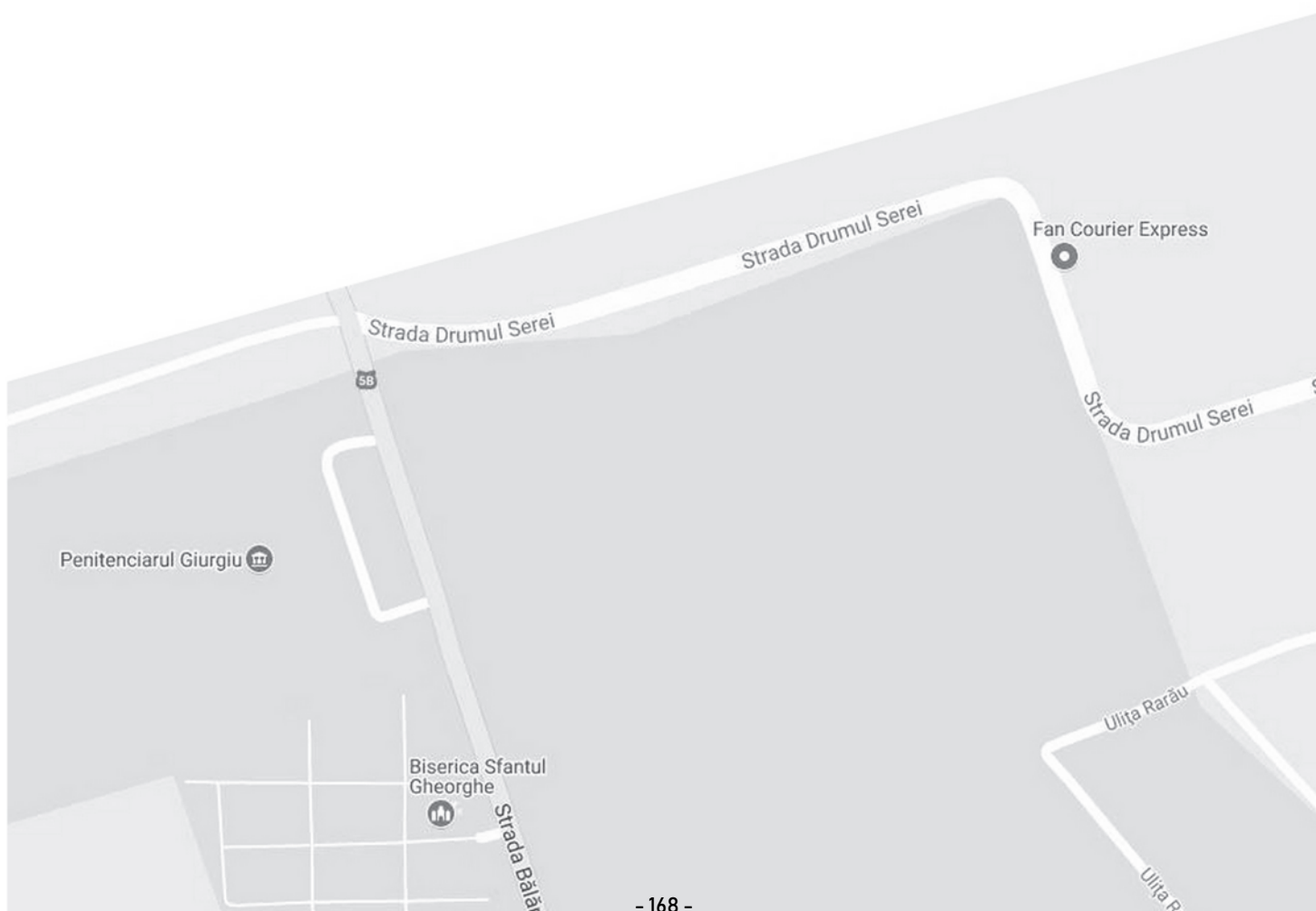
Nr. crt.		Denumire strada	Zona
366	Str.	VLAD TEPEȘ (Zona Blocuri)	A
367	Str.	VLAD TEPEȘ (ZONA CASE)	B
368	Fd-tura	VLASIEI	D
369	Fd-tura	ZAVOIULUI	B
370	Str.	ZAVOIULUI	B
371	Str.	ZEFIRULUI	B
372		ZONA LIBERA	A
373		ZONA PREVAMAL, acces spre PCTF TERMINAL VAMAL GIURGIU (Vama Noua) în continuarea str. 1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

PLANSE CU HARTA
MUNICIPIULUI GIURGIU





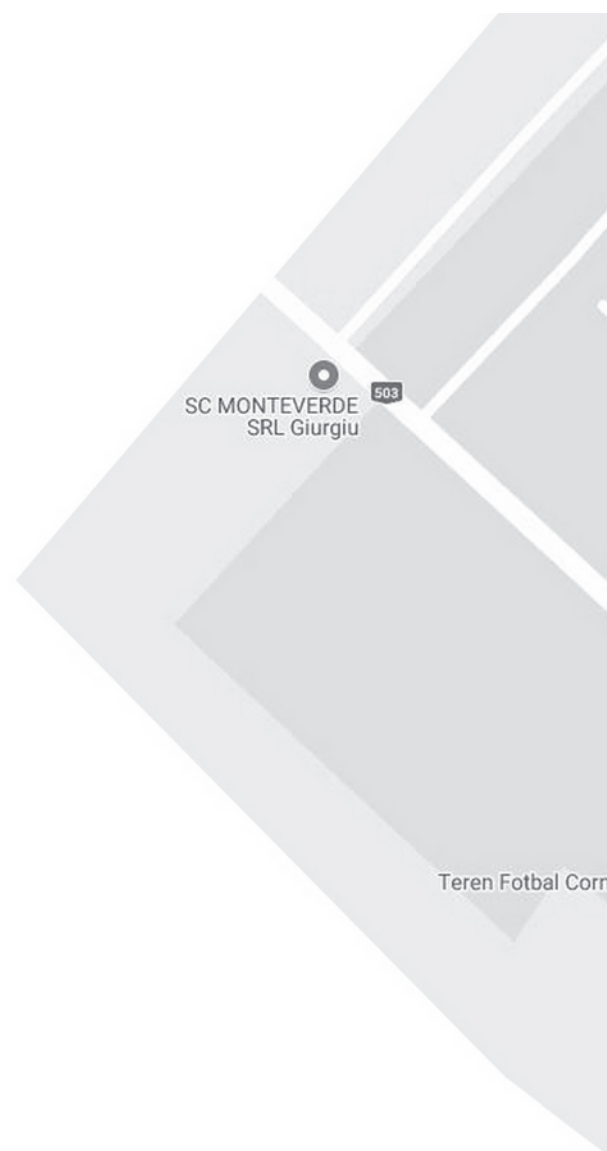




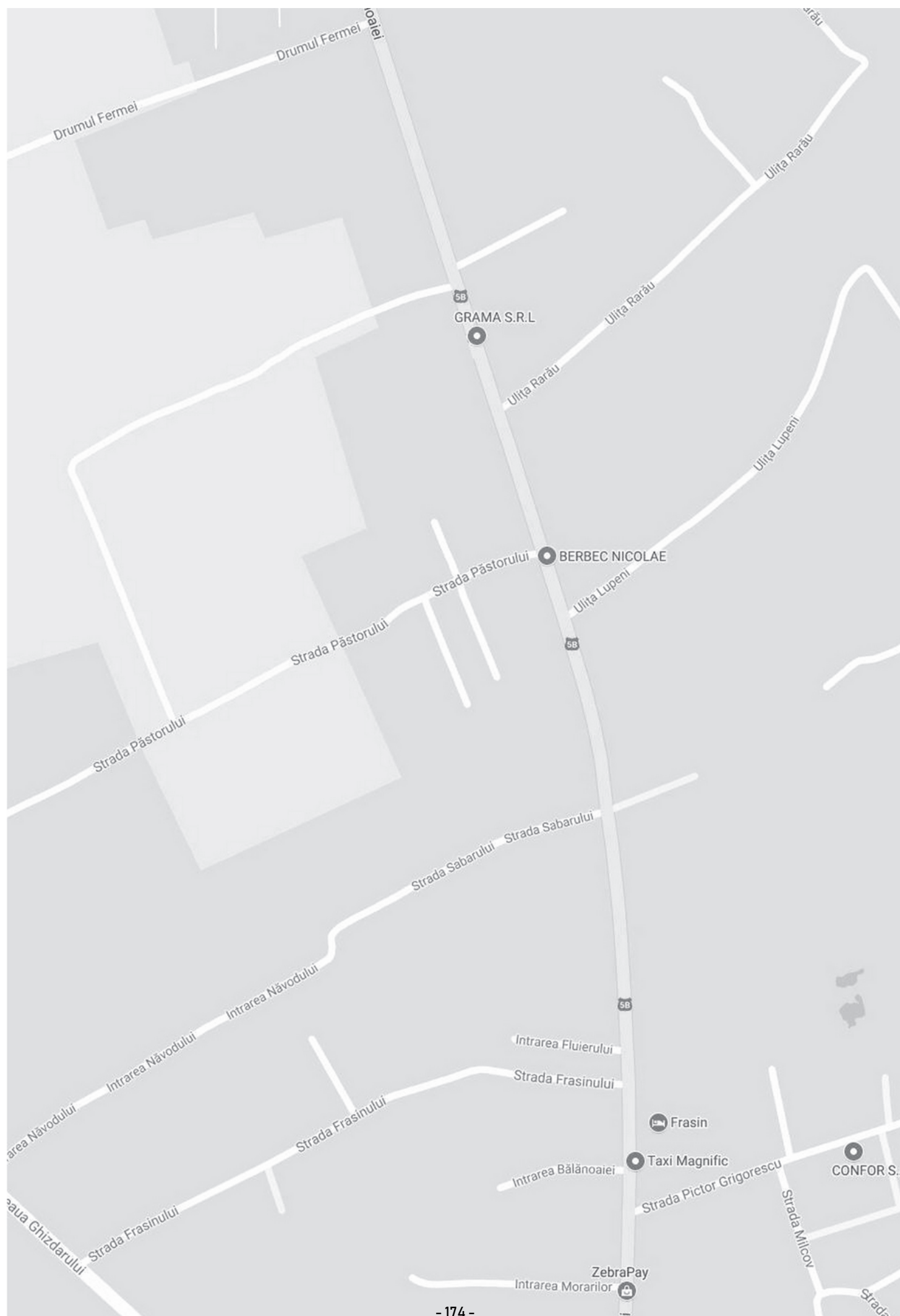




























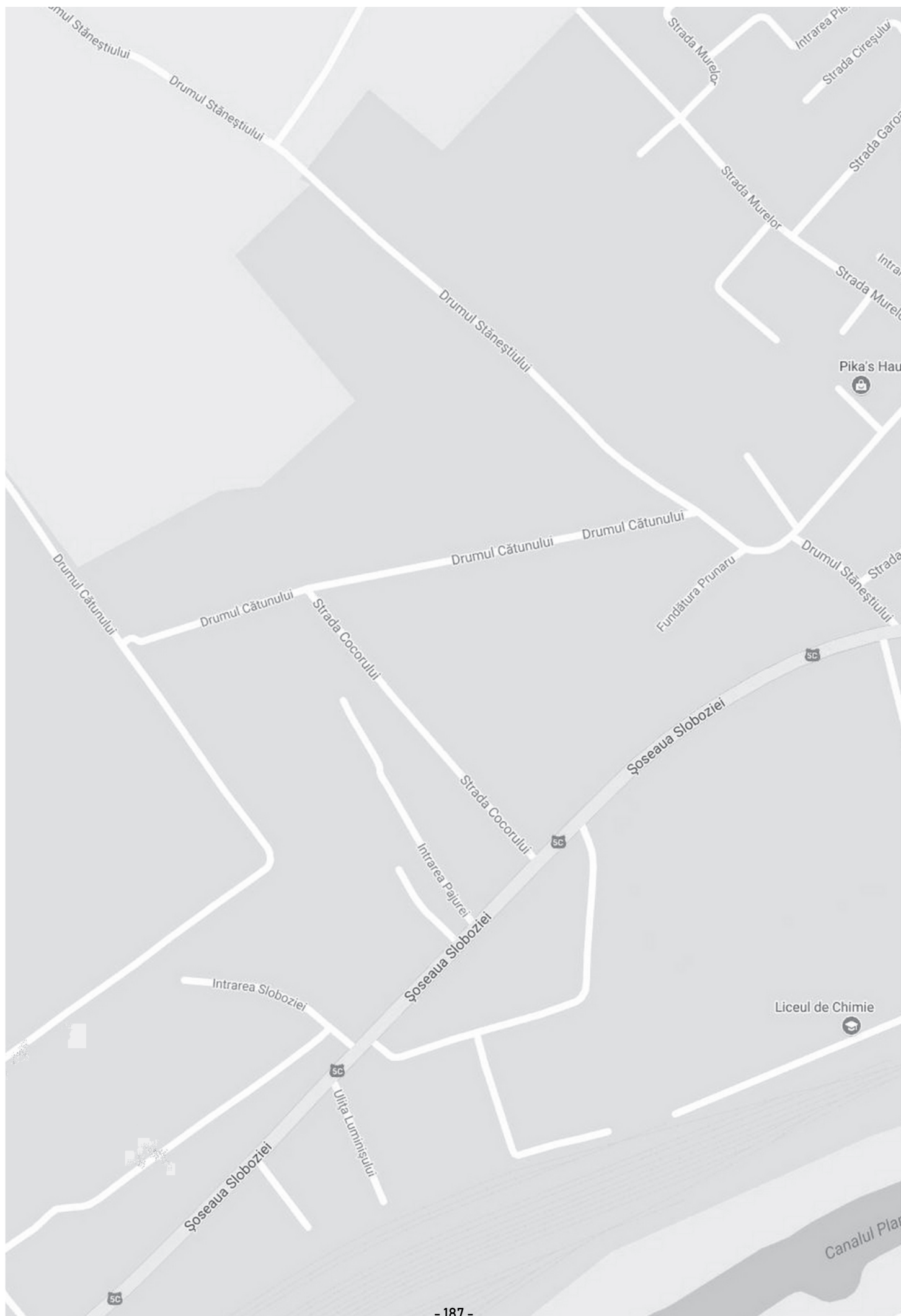




Insula Ciobanu

Post de control la
frontieră Giurgiu 2











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 Judecătorei 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: Bucsani, Bulbucata, Gradinari, etc.		Anexa nr. 4.1.3

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 2019

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	16.250	25.300	33.150	44.400
Apartament construit perioada 1978-1983	17.200	26.550	34.800	44.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.050	29.350	38.350	49.450
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	17.500	27.050	35.550	45.750
Apartament construit perioada 1978-1983	18.550	28.500	37.400	48.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	20.150	31.200	40.950	52.600
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	16.700	25.850	33.850	43.450
Apartament construit perioada 1978-1983	17.500	27.050	35.550	45.750
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.350	31.600	39.100	50.400
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	15.550	23.850	31.300	40.400
Apartament construit perioada 1978-1983	16.250	25.300	33.150	44.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.100	27.900	36.700	47.250

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 2019

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	10.050	13.800	19.000	23.200
Apartament construit perioada 1978-1983	10.700	14.650	20.050	26.350
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.700	16.050	22.100	26.950
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	12.100	16.700	21.300	24.850
Apartament construit perioada 1978-1983	13.250	18.450	23.450	26.250
Apartament construit in perioada 1984-1989*	13.850	22.550	25.450	28.650
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	10.200	14.200	19.450	23.700
Apartament construit perioada 1978-1983	11.300	15.650	21.300	24.850
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.900	16.400	22.550	27.400
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	9.550	13.100	18.100	22.050
Apartament construit perioada 1978-1983	10.500	13.800	19.000	23.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.200	15.350	21.100	25.700

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 2019

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	4.650	6.350	8.900	11.200
Apartament construit perioada 1978-1983	4.850	6.650	9.400	11.850
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.400	7.350	10.350	13.000
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	4.950	6.750	9.600	12.050
Apartament construit perioada 1978-1983	5.300	7.250	10.000	12.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.700	7.850	11.050	13.850
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	4.750	6.450	9.100	11.400
Apartament construit perioada 1978-1983	4.950	6.750	9.600	12.050
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.500	7.550	10.550	13.200
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	4.450	6.000	8.450	10.600
Apartament construit perioada 1978-1983	4.650	6.350	8.900	11.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.200	6.950	9.800	12.350

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	267	138	256	128	246	123	226	113	195	97
1998-2007	Anexa	241	123	226	113	210	108	195	97	164	82
1978-1997	Anexa	210	113	200	103	169	87	144	77	123	67
1967-1977	Anexa	179	92	169	87	144	77	113	56	97	52
inainte de 1967	Anexa	154	77	144	77	113	56	103	77	87	46
Cladiri inclusiv tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA+plansee din beton armat											
2008-prezent	Anexa	261	133	246	123	231	118	215	113	185	103
1998-2007	Anexa	226	118	215	113	205	103	185	103	164	82
1978-1997	Anexa	205	108	190	103	164	82	138	72	118	62
1967-1977	Anexa	169	92	164	82	138	72	113	62	103	52
inainte de 1967	Anexa	149	82	138	72	103	52	103	77	82	46
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	235	120	221	111	208	107	194	101	166	92
1998-2007	Anexa	203	107	194	101	185	92	166	92	147	74
1978-1997	Anexa	185	97	171	92	147	74	125	65	107	55
1967-1977	Anexa	152	83	147	74	125	65	101	55	92	46
inainte de 1967	Anexa	134	74	125	65	92	46	92	70	74	42
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	210	108	200	103	190	103	174	92	149	82
1998-2007	Anexa	185	97	174	92	164	82	149	82	133	67
1978-1997	Anexa	164	87	154	82	133	72	118	62	97	52
1967-1977	Anexa	138	77	133	72	118	62	92	52	82	41
inainte de 1967	Anexa	118	62	118	62	92	52	82	62	72	41
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	108	62	103	56	103	52	92	52	82	41
1998-2007	Anexa	97	52	92	52	82	46	82	41	67	41
1978-1997	Anexa	82	46	82	41	67	41	62	36	52	31
1967-1977	Anexa	72	41	67	41	62	36	52	26	41	21
inainte de 1967	Anexa	62	36	62	36	52	26	41	36	41	21

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
		Anghelesti	categoria II
		Goleasca	categoria II
		Obedeni	categoria II
		Podisor	categoria II
		Uiesti	categoria II
		Vadu Lat	categoria I
Bulbucata	categoria I	Bulbucata	categoria I
		Coteni	categoria III
		Facau	categoria III
		Teisori	categoria III
Buturugeni	categoria II	Buturugeni	categoria II
		Padureni	categoria III
		Podu Ilfovatuului	categoria III
		Posta	categoria III
Clejani	categoria II	Clejani	categoria II
		Neajlovu	categoria III
		Podu Doamnei	categoria III
		Sterea	categoria III
Crevedia Mare	categoria I	Crevedia Mare	categoria II
		Crevedia Mică	categoria I
		Dealul	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
		Băcu	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
		Cascioarele	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 2019

-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	277	92	261	87	220	46	174	31	133	31
1998-2007	Anexa	251	77	236	72	205	36	159	31	118	26
1978-1997	Anexa	236	62	220	56	174	31	133	21	87	21
1967-1977	Anexa	205	41	195	36	133	21	108	15	72	10
inainte de 1967	Anexa	185	31	174	31	87	15	72	10	56	5
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	248	83	235	79	199	42	157	28	120	28
1998-2007	Anexa	227	70	212	65	185	33	142	28	107	24
1978-1997	Anexa	212	55	199	50	157	28	120	18	79	18
1967-1977	Anexa	185	37	175	33	120	18	97	14	65	9
inainte de 1967	Anexa	166	28	157	28	79	14	65	9	50	5
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	205	67	195	62	174	46	159	36	118	31
1998-2007	Anexa	185	62	174	56	159	36	144	31	97	21
1978-1997	Anexa	169	52	159	46	144	31	123	26	72	15
1967-1977	Anexa	149	41	144	36	123	26	108	21	56	10
inainte de 1967	Anexa	133	31	123	31	108	21	87	15	36	5
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	92	31	87	31	72	26	62	21	46	15
1998-2007	Anexa	87	31	82	26	62	21	46	15	36	15
1978-1997	Anexa	67	26	62	21	56	15	36	10	31	10
1967-1977	Anexa	62	21	56	15	46	10	31	10	26	5
inainte de 1967	Anexa	41	15	36	10	31	10	31	5	21	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 2019

-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	236	82	226	77	190	41	149	31	118	31
1998-2007	Anexa	215	67	205	62	174	31	138	31	103	26
1978-1997	Anexa	205	56	190	52	149	31	118	21	77	21
1967-1977	Anexa	174	36	169	31	118	21	92	15	62	10
inainte de 1967	Anexa	159	31	149	31	77	15	62	10	52	5
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	212	74	203	70	171	37	134	28	107	28
1998-2007	Anexa	194	60	185	55	157	28	125	28	92	24
1978-1997	Anexa	185	50	171	46	134	28	107	18	70	18
1967-1977	Anexa	157	33	152	28	107	18	83	14	55	9
inainte de 1967	Anexa	142	28	134	28	70	14	55	9	46	5
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	149	56	149	52	128	36	118	31	87	31
1998-2007	Anexa	138	52	128	46	118	31	108	31	77	21
1978-1997	Anexa	128	41	118	36	108	31	92	26	56	15
1967-1977	Anexa	113	31	108	31	92	26	82	21	46	10
inainte de 1967	Anexa	103	31	92	31	82	21	67	15	31	5
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	82	31	77	31	62	26	56	21	41	15
1998-2007	Anexa	77	31	72	26	56	21	41	15	31	15
1978-1997	Anexa	62	26	56	21	52	15	31	10	31	10
1967-1977	Anexa	56	21	52	15	41	10	31	10	26	5
inainte de 1967	Anexa	36	15	31	10	31	10	31	5	21	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
34,7	59,2	21,4	34,7	15,3

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	8,2	4,6	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, AGROZOOOTEHNICE, 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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat 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./ Cladiri de Birouri	Hotel / Restaurant / Pensiune	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine	Complex Com./ Cladiri de Birouri	Restaurante / Pensiuni	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine / Chioscuri
MIHAILESTI, BOLINTIN VALE									
Toate zonele	inainte de 1977	229	245	125	182	198	211	109	158
	1978-1983	261	278	166	208	224	240	146	178
	1984-1989	312	334	208	250	270	289	176	216
	dupa 1990	344	368	250	275	297	317	213	238

Anexa nr.4.3.2.

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

-Valori unitare minime -

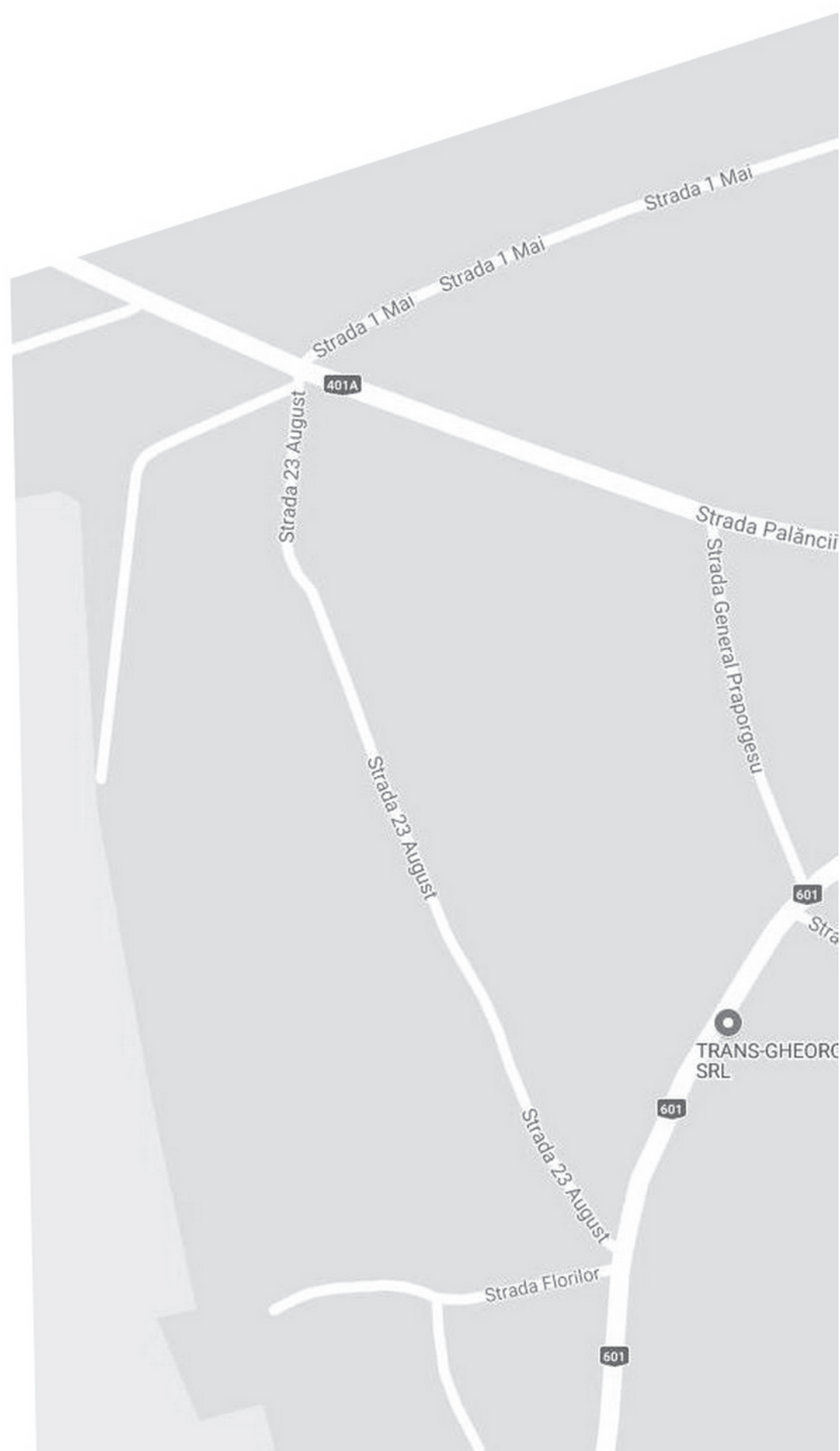
-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	103	82	72	62	89	71	62	54
	1978-1983	156	103	93	77	134	89	79	67
	1984-1989	207	135	119	103	178	116	102	89
	dupa 1990	260	176	160	135	222	151	138	116
Categoria a II-a	inainte de 1977	93	72	67	57	79	62	58	49
	1978-1983	140	93	82	72	121	79	71	62
	1984-1989	186	119	109	93	160	102	93	79
	dupa 1990	233	160	145	125	201	138	125	107
Categoria a III-a	inainte de 1977	82	67	62	53	71	58	54	45
	1978-1983	125	83	77	67	107	72	67	58
	1984-1989	165	109	98	82	143	93	84	71
	dupa 1990	207	145	130	109	178	125	112	93

-Valori in Euro/mp-

Cladiri (si anexe) ale fostelor CAP-uri si IAS-uri, ferme, grajduri, saivane, platforme, etc. aflate intr-o stare avansata de degradare si improprie folosintei	33
---	----

PLANSE CU HARTA
ORAȘULUI BOLINTIN VALE















Strada Argeşului

133

Strada Sabarului

133

Strada Dimitrie Bolintineanu

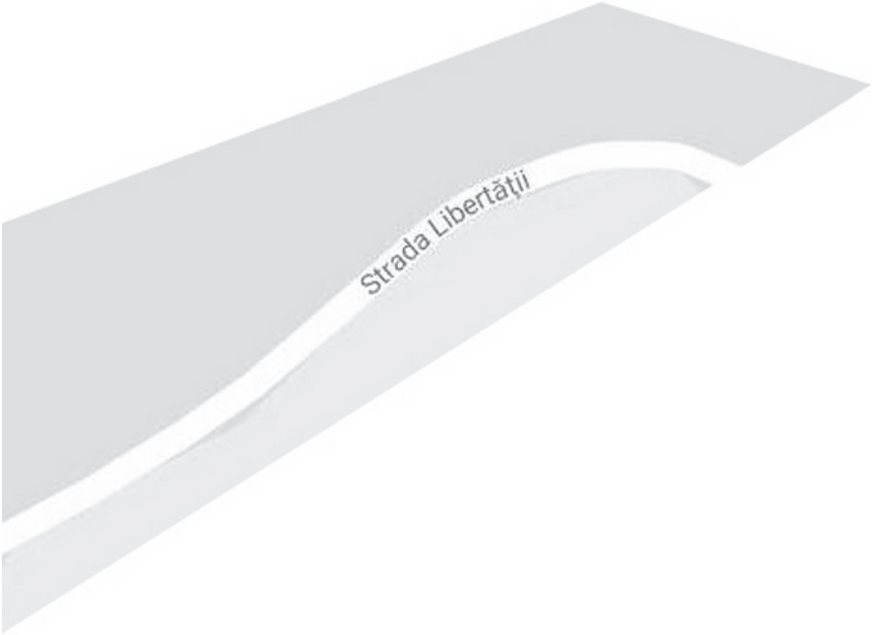
Strada Dimitrie Bolintineanu

133

Strada Speranței

Strada Speranței

Strada Dimitrie Bolintineanu



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 agențiilor imobiliare ce operează pe piața terenurilor extravilane.

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- 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 National 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 următoarelor :

Euro/ha

Amplasament	Criterii de particularizare		
	Categoria I	Categoria II	Categoria III
	Posibil de transferat în intravilan Acces la utilitățile de bază	Situat în planul II Fără utilități la limita terenului Restricții de utilizare	Destinație exclusiv agricolă Restricții de utilizare
Giurgiu	38.720	21.000	4.000
Adiacent drum DN5	53.550	20.600	4.000
Bolintin Vale	14.000	5.350	3.000
Mihăilești	14.000	5.350	3.000
Adiacent drum județean	4.430	3.900	3.400
Parcul Național Comana	53.550	17.300	7.200
Adiacent Autostrada A1	53.550	17.300	4.000

5.2.2 Teren exclusiv agricol

Euro/ha

Specificație	Criterii de particularizare teren		
	- la limita localității - acces la infrastructura de	- în planul II al localității - destinație exclusiv agricolă	- Teren neproductiv
Valoare minima	4.000	2.850	1.100

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

CAPITOLUL 6

TERENURI OCUPATE CU PADURI

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

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

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

- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de brad si/sau molid **5.500 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de pin..... **5.000 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii **4.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de stejar si/sau gorun **8.000 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de fag **6.700 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de tei, plop, salcie si/sau anin **4.000 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii **3.700 euro/ha;**
- **Padure** cu vegetatie forestiera predominant mixta (foioase si conifere)..... **3.800 euro/ha;**
- **Plantatii de duzi, tei, salcami si/sau plop** **3.000 euro/ha;**
- **Lastarisuri** **2.000 euro/ha.**

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



**STUDIU DE PIATA
PENTRU ANUL 2019
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE
IN**

JUDETUL IALOMITA

- 2019 -

CUPRINS

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA	233
Capitolul 2. CORECTII	239
Capitolul 3. Circumscripția JUDECATORIEI SLOBOZIA.....	243
3.1. Apartamente situate în blocuri de locuințe	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 – încadrarea în zone a terenului intravilan	253
Oras AMARA – încadrarea în zone a terenului intravilan	258
Oras CAZANESTI – încadrarea în 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 și Zona IV	266
Anexa nr. 3.2.8. IMOBILE – Orasul CAZANESTI – Zona I și Zona II.....	267
Anexa nr. 3.2.9. IMOBILE – Orasul CAZANESTI – Zona III și Zona IV	268
Încadrarea localităților rurale aparținând Circumscripției Judecatoriei Slobozia în categorii	269
Anexa nr. 3.2.10. IMOBILE – Localități rurale – Categoria I-a.....	270
Anexa nr. 3.2.11. IMOBILE – Localități rurale – Categoria a II-a.....	271
Anexa nr. 3.2.12. IMOBILE – Localități rurale – Categoria a III-a.....	272
3.3 Spații (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)	273
Anexa nr. 3.3.1. SPATII ÎN MEDIUL URBAN (SLOBOZIA, AMARA, CAZANESTI).....	274
Anexa nr. 3.3.2. SPATII ÎN MEDIUL RURAL	275
3.4. Terenuri (arabile) situate în extravilanul localităților urbane	276
Anexa nr. 3.4.1. TERENURI (ARABILE) SITUATE ÎN EXTRAVILAN URBAN	276
Planse cu Harta Municipiului SLOBOZIA	277
Capitolul 4. Circumscripția JUDECATORIEI URZICENI	299
4.1. Apartamente situate în blocuri de locuințe	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 și Oras Fierbinti Targ	304
4.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)	305
Municipiul URZICENI – încadrarea în 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 aparținând Circumscripției Judecătorei Urziceni în 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 în extravilanul localitatilor urbane	322
Anexa nr. 4.4.1. TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN	322
Planse cu Harta Orasului Urziceni	323
 Capitolul 5. Circumscripția JUDECATORIEI FETESTI	343
5.1. Apartamente situate în 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 în zone a terenului intravilan	351
Oras TANDAREI – incadrarea în 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 aparținând Circumscripției Judecătorei Fetesti în 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 în 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 LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării este **Camera Notarilor Publici București**, cu sediul în București, str.General Berthelot, nr.42 A, sectorul 1, CIF 8474506.

1.2. AUTORUL LUCRĂRII

S.C. EURO EXPERT SRL

cu sediul în București, str. Ion Urdareanu nr. 1, bl. P 29, ap. 5, sector 5

Nr. de Ordine la Registrul Comerțului : J40/16994/1993, CUI: 4312889

1.3. OBIECTUL LUCRĂRII

*“Studiu de piață pentru anul 2019
privind valorile minime imobiliare în Municipiul București
și Județele Ilfov, Călărași, Giurgiu, Ialomița și Teleorman.”*

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

1.4. SCOPUL LUCRĂRII

Lucrarea menționată la capitolul anterior a fost întocmită **numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, în conformitate cu prevederile **Contractului de Prestări Servicii nr. 47 / 31.10.2018**, încheiat între beneficiar și autorii lucrării.

Utilizarea valorilor cuprinse în ghid ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat **nu se recomandă**, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, presupune parcurgerea unor etape, inclusiv inspecția tehnică a fiecărei proprietăți, fiecare proprietate având 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 bruște 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 puțin odată pe an expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile;
- Acte normative și de reglementare în domeniul proprietăților imobiliare din România.

1.6. METODOLOGIA

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

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

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 piața 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 piața imobiliară în ceea ce privește oferta/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 consemnate pe piața 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 piață a fost realizat printr-o analiză de tip statistic, respectiv analiza informațiilor de pe site-urile de specialitate, informații publicate I.N.S., studii de piață ale societăților de profil, informații și 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 – Aree și volume convenționale;
- Decretul-Lege nr.61/1990;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale;
- Indicii de actualizare întocmiți de INCERC și aprobați prin Ordin MCTL, publicați în Buletinele de Expertiză Tehnică editate de Corpul Experților Tehnici din România.
- Evaluarea proprietății imobiliare – Appraisal Institute, ed. română 2011;
- Standarde Internaționale de Evaluare – IVSC;
- Inspekția proprietăților în scopul evaluării, ing. C.Șchiopu, Ed.IROVAL 2008;
- Ghid practic de evaluare imobiliară – Ed. Tribuna Economică;
- Colecția: Buletine Tehnice Documentare – EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Experților Tehnici din România – C.E.T.-R., revista „Valoarea, oriunde este ea” – publicată de ANEVAR;

La stabilirea valorilor orientative au fost avute în vedere principiile *“anticipării”* și *“substituirii”*, așa cum sunt ele prezentate în Standardele Internaționale 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 piață 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 LUCRĂRII

Lucrarea a fost structurată pe circumscripții judecătorești - în cadrul cărora au fost detaliate mai multe secțiuni, dintre care :

- Apartamente situate în blocuri de locuit ;
- Cladiri individuale, anexe, terenuri intravilane – în mediu urban și rural ;
- Spații (*comerciale, birouri, industriale, de depozitare*) – în mediu urban și rural ;
- Terenuri în extravilanul localităților urbane.

Pe întregul județ au mai fost stabilite și valori minime pentru:

- Terenuri agricole (*în extravilanul localităților rurale*) ;
- Terenuri ocupate cu vegetație forestieră.

Pentru apartamentele situate în blocuri de locuit, valorile minime au fost exprimate în **Euro** pentru **un apartament conventional**, în funcție de numărul de camere, anul construirii, starea tehnică, etajul, zona în care este situat.

Pentru cladirile individuale și anexele acestora, spațiile comerciale și de birouri și pentru spațiile industriale și de depozitare, valorile minime au fost exprimate în **Euro** pentru **un mp arie construită desfasurată**, în funcție de structura constructivă, anul construirii, zona de amplasament.

1.8. PIATA IMOBILIARA

Piața imobiliară reprezintă totalitatea tranzacțiilor care implică drepturi de proprietate sau de folosință asupra terenurilor și cladirilor. Tranzacția imobiliară înseamnă transferul permanent sau temporar al unui drept de la o parte la cealaltă în schimbul unei recompense care, de obicei este o sumă de bani.

Ca pe orice piață, prețul de tranzacție este stabilit, în primul rând, de interacțiunea dintre cerere și ofertă.

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

- caracteristicile proprietăților și
- comportamentul participanților la piață.

Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsa de transparență și ineficiența economică.

Pentru anul 2019, studiile de piață consultate până la data redactării lucrării arată următoarele tendințe :

Pentru segmentul rezidențial :

- creșterea ușoară a prețurilor la toate tipurile de apartamente;
- diminuarea numărului de tranzacții ;
- stabilizarea pieței ;
- menținerea încrederii populației în investițiile de tip imobiliar ;
- creșterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente în vile și apartamente cu confort sporit în imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

- trend ușor ascendent, în special pe zona spațiilor mari de birouri ;
- stabilizarea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spații comerciale :

- cerere de cumpărare în creștere ;
- tendința chiriasilor de a renunța la închiriere și a opta pentru cumpărare.

Pentru segmentul spații industriale : cererea în ușoară scădere.

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 locuabila – 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 (câte 0,50 mp pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palieretele, nu se cuprinde in suprafata utila a locuintei.

Suprafata construita pe locuinta – este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-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 locuintei; in cazul incalzirii cu combustibil solid, se adauga suprafata aferenta sobelor si cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafetele aferente boxelor de la subsol si ale garajelor care pot fi prevazute distinct.

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

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

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

Starea tehnica:

- **Foarte buna**, situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii 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 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	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 reabilite 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 supraterrane*)	120 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	300 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	110 euro/mp

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

**2.2. CORECTII SUPPLEMENTARE APLICABILE VALORILOR DIN GHID
PENTRU LOCUINTE INDIVIDUALE, SPATII COMERCIALE,
SPATII DE BIROURI, PROPRIETATI INDUSTRIALE**

Tabel 2.2.1.

Nr. crt.	Tipul corectiei	Coefficient de corectie
1.	Lipsa instalatiilor	0,90
2.	Lipsa finisajelor	0,75
3.	Lipsa anvelopei(inchideri, compartimentari, invelitoare etc)	0,85
4.	Finisaje inferioare	0,90
5.	Finisaje superioare	1,15
6.	Incadrare in cladire cu risc seism ridicat	0,70
7.	Stare tehnica foarte buna	1,10
8.	Stare tehnica satisfacatoare	0,95
9.	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	350
2.	Boxa/Pivnita	120
3.	Garaj supraterran *)	120
4.	Piscine/bazin inot	300
5.	Terase amenajate	90
6.	Foisoare din lemn	100

* Valoarea minima pt. garaje supraterrane 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 perimetrului constructibil al localitatii, pe care sunt amplasate cladiri, constructii si alte amenajari, dar si terenuri cu folosinta agricola sau forestiera.

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

a) Corectii pentru categoria de folosinta:

Tabel 2.3.1.

Nr. crt.	Categorie teren intravilan	Coeficient de corectie
1.	Curti-constructii	Valorile sunt cele prevazute in ghid pentru terenurile ocupate de constructii (V Toc)
2.	Teren cu destinatia alei de acces, drumuri, cai de comunicatii, 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	$0,8 \times 0,8 \times (V_{Toc})$
6.	Terenuri cu vegetatie forestiera	vezi tabel pag. 415

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 documentatia cadastrală)	1,20
8.	Amplasare in vecinatatea padurilor (învecinat sau până la max.50 m, dovedit cu documentatia cadastrală)	1,15
9.	Interdicție temporară de construire pentru zone cu regim urbanistic special	$0,75 \times V_{TOC}$
10.	Zonă monumente cu valoare istorică cf. listă C.N.M.I. / 1993	$0,60 \times V_{TOC}$
11.	Teren neconstruibil / Spatii verzi	$0,60 \times V_{TOC}$

2.4. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE TERENURILOR EXTRATRAVILANE

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

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

Nr. crt.	Categorie teren extravilan	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.	Terenuri cu vegetatie forestiera	vezi tabelul de la pag. 415
6.	Amenajari piscicole	1,4 x valoarea terenului arabil
7.	Drumuri tehnologice si de exploatare agricola	0,7 x valoarea terenului arabil
8.	Terenuri neproductive	0,5 x valoarea terenului arabil

- **Terenuri aflate permanent sub ape**
 - Albiile minore ale cursurilor de ape: 0,4 x (V Tea) ;
 - Cuvele lacurilor: 0,4 x (V Tea).
- **Terenuri cu destinatie speciala (*) :** 0,5 x (V Tea).

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

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

❖ **Observatie**

În cazul 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 Circumscripției 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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

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
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	7.450	19.850	29.850	35.000
Apartment construit perioada 1978-1983	8.400	22.050	33.350	39.250
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.350	24.800	37.300	43.900
Apartment construit dupa 1990	11.000	29.000	43.700	51.450
Apartment situat la ETAJ INTEREDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	8.400	22.150	33.550	39.550
Apartment construit perioada 1978-1983	9.450	24.900	37.400	44.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	10.500	27.750	41.850	49.400
Apartment construit dupa 1990	12.300	32.600	49.150	57.750
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	7.850	20.900	31.450	37.050
Apartment construit perioada 1978-1983	8.900	23.400	35.150	41.500
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.850	26.150	39.350	46.250
Apartment construit dupa 1990	11.650	30.800	46.150	54.400
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	7.350	19.600	29.500	34.700
Apartment construit perioada 1978-1983	8.300	21.850	32.900	38.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.250	24.450	36.750	43.450
Apartment construit dupa 1990	10.900	28.800	43.250	50.800

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
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	6.800	19.300	24.700	30.000
Apartment construit perioada 1978-1983	7.600	21.400	27.650	33.450
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.650	24.050	30.950	37.450
Apartment construit dupa 1990	10.100	28.250	36.150	43.800
Apartment situat la ETAJ INTEREDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	7.700	21.500	27.800	33.650
Apartment construit perioada 1978-1983	8.650	24.150	31.050	37.550
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.600	26.900	34.700	42.050
Apartment construit dupa 1990	11.400	31.800	40.850	49.250
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	7.200	20.350	26.200	31.600
Apartment construit perioada 1978-1983	8.150	22.700	29.150	35.300
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.050	25.400	32.650	39.600
Apartment construit dupa 1990	10.650	29.950	38.200	46.250
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	6.800	19.100	24.400	29.700
Apartment construit perioada 1978-1983	7.500	21.200	27.350	33.050
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.550	23.850	30.550	36.900
Apartment construit dupa 1990	9.900	27.950	35.950	43.350

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
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	6.100	14.700	17.200	24.800
Apartment construit perioada 1978-1983	6.750	16.400	19.300	27.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	7.650	18.400	21.500	31.150
Apartment construit dupa 1990	9.050	21.600	25.200	36.300
Apartment situat la ETAJ INTEREDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	6.850	16.500	19.400	27.950
Apartment construit perioada 1978-1983	7.650	18.500	21.650	31.250
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.600	20.700	24.150	34.800
Apartment construit dupa 1990	10.200	24.350	28.400	40.900
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	6.500	15.550	18.250	26.250
Apartment construit perioada 1978-1983	7.150	17.350	20.350	29.300
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.200	19.550	22.800	32.750
Apartment construit dupa 1990	9.550	22.750	26.700	38.300
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	6.000	14.500	16.950	24.500
Apartment construit perioada 1978-1983	6.750	16.200	19.100	27.500
Apartment construit in perioada 1984-1989	7.550	18.150	21.200	30.700
Apartment construit dupa 1990	8.950	21.300	25.000	36.050

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
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	2.850	5.850	8.250	9.600
Apartment construit perioada 1978-1983	3.250	6.600	9.200	10.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.700	7.350	10.250	12.000
Apartment construit dupa 1990	4.300	8.600	11.950	14.100
Apartment situat la ETAJ INTEREDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	3.250	6.600	9.200	10.800
Apartment construit perioada 1978-1983	3.700	7.350	10.400	12.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.100	8.300	11.550	13.500
Apartment construit dupa 1990	4.750	9.550	13.550	15.800
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	3.050	6.150	8.650	10.000
Apartment construit perioada 1978-1983	3.350	6.800	9.600	11.350
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.900	7.750	10.800	12.650
Apartment construit dupa 1990	4.500	9.050	12.700	14.850
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	2.850	5.750	8.100	9.500
Apartment construit perioada 1978-1983	3.150	6.500	9.100	10.700
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.600	7.250	10.150	11.750
Apartment construit dupa 1990	4.300	8.600	11.850	13.850

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
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	1.700	3.500	4.900	5.800
Apartment construit perioada 1978-1983	2.000	3.950	5.450	6.450
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.200	4.450	6.200	7.250
Apartment construit dupa 1990	2.500	5.100	7.150	8.500
Apartment situat la ETAJ INTEREDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	2.000	3.950	5.450	6.450
Apartment construit perioada 1978-1983	2.200	4.450	6.200	7.250
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.500	4.900	6.850	8.100
Apartment construit dupa 1990	2.850	5.850	8.100	9.550
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	1.900	3.700	5.100	6.150
Apartment construit perioada 1978-1983	2.100	4.150	5.750	6.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.300	4.550	6.500	7.550
Apartment construit dupa 1990	2.650	5.400	7.650	8.900
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	1.700	3.400	4.800	5.700
Apartment construit perioada 1978-1983	2.000	3.950	5.450	6.350
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.200	4.350	6.100	7.150
Apartment construit dupa 1990	2.500	5.100	7.150	8.400

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
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	1.700	3.500	4.900	5.800
Apartment construit perioada 1978-1983	2.000	3.950	5.450	6.450
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.200	4.450	6.200	7.250
Apartment construit dupa 1990	2.500	5.100	7.150	8.500
Apartment situat la ETAJ INTEREDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	2.000	3.950	5.450	6.450
Apartment construit perioada 1978-1983	2.200	4.450	6.200	7.250
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.500	4.900	6.850	8.100
Apartment construit dupa 1990	2.850	5.850	8.100	9.550
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	1.900	3.700	5.100	6.150
Apartment construit perioada 1978-1983	2.100	4.150	5.750	6.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.300	4.550	6.500	7.550
Apartment construit dupa 1990	2.650	5.400	7.650	8.900
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	1.700	3.400	4.800	5.700
Apartment construit perioada 1978-1983	2.000	3.950	5.450	6.350
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.200	4.350	6.100	7.150
Apartment construit dupa 1990	2.500	5.100	7.150	8.400

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 fiscala existenta (Municipiul Slobozia - 4 zone, Orasul Amara - 4 zone, Orasul Cazanesti - 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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

NOTA:

*In scopul eliminarii confuziilor legate de **încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc**, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, **vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.***

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.Ana Ipatescu	
Str.Ardealului	
Str.Aurora	
Str.Avram Iancu	
Str.Caramidari	
Str.Closca	
Str.Coloanelor	
Str.C-tin Dobrogeanu Ghenea	
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.Ulului	
Str.Vasile Alecsandri	
Str.Vechia 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	statii 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 industrială Nord-Est	
Complex "Privighetoarea"	
Parcul de vacanță "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 parcare 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.Papadie	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.Calugareni	
Str.Colonel Ion Popescu	
Str.Dropiei	
Str.Gheorghe Folescu	
Str.Ion Albesteanu	
Str.Libertatii	
Str.Neajlov	
Str.Panait Istrati	
Str.Poligonului	
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.Ana Ipatescu	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.Iliescu	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.Popa 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; T388; 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.Iliescu 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	327	110	313	105	284	94	271	90	255	85
1978-1983	Anexa	351	121	335	116	304	106	290	99	275	94
1984-1989	Anexa	362	121	346	116	316	106	299	99	284	94
dupa 1990	Anexa	375	121	358	116	326	106	310	99	293	94
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	294	98	281	93	256	85	244	81	230	77
1978-1983	Anexa	316	109	301	105	275	94	261	89	248	85
1984-1989	Anexa	326	109	313	105	284	94	270	89	256	85
dupa 1990	Anexa	338	109	323	105	293	94	279	89	264	85
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	194	96	186	92	168	84	160	80	151	76
1978-1983	Anexa	206	110	197	105	179	94	170	90	161	85
1984-1989	Anexa	206	121	197	116	179	106	170	99	161	94
dupa 1990	Anexa	217	121	208	116	190	106	180	99	170	94
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	133	62	127	58	116	53	111	50	105	47
1978-1983	Anexa	145	73	138	70	126	64	120	60	114	57
1984-1989	Anexa	145	73	138	70	126	64	120	60	114	57
dupa 1990	Anexa	158	85	150	81	136	74	130	71	123	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.

Terenuri intravilane in zona :

Teren liber = 80 euro/mp ;
Teren ocupat = 62 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	301	85	288	81	262	74	248	71	235	67
1978-1983	Anexa	301	85	288	81	262	74	248	71	235	67
1984-1989	Anexa	313	96	299	92	273	84	257	80	244	76
dupa 1990	Anexa	325	109	311	104	283	94	270	90	253	85
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	272	77	259	73	236	67	223	64	211	60
1978-1983	Anexa	272	77	259	73	236	67	223	64	211	60
1984-1989	Anexa	282	87	270	83	245	76	232	72	219	69
dupa 1990	Anexa	293	98	280	93	254	85	242	81	229	77
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	144	73	137	70	125	64	119	60	113	57
1978-1983	Anexa	158	85	149	81	135	74	129	71	122	67
1984-1989	Anexa	169	85	162	81	146	74	138	71	131	67
dupa 1990	Anexa	169	96	162	92	146	84	138	80	131	76
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	96	47	92	45	84	41	80	39	76	37
1978-1983	Anexa	109	47	104	45	94	41	90	39	85	37
1984-1989	Anexa	120	47	115	45	105	41	99	39	94	37
dupa 1990	Anexa	120	62	115	58	105	53	99	49	94	46

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 = 54 euro/mp ;
Teren ocupat = 42 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	278	62	265	58	240	53	229	49	216	46
1978-1983	Anexa	278	62	265	58	240	53	229	49	216	46
1984-1989	Anexa	289	62	277	58	250	53	238	49	226	46
dupa 1990	Anexa	289	73	277	70	250	64	238	60	226	57
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	249	55	238	52	216	47	206	44	195	42
1978-1983	Anexa	249	55	238	52	216	47	206	44	195	42
1984-1989	Anexa	260	55	248	52	226	47	214	44	203	42
dupa 1990	Anexa	260	66	248	63	226	57	214	54	203	52
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	132	62	126	58	115	53	110	49	104	46
1978-1983	Anexa	144	62	137	58	125	53	119	49	113	46
1984-1989	Anexa	144	62	137	58	125	53	119	49	113	46
dupa 1990	Anexa	158	73	149	70	135	64	129	60	122	57
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	85	62	81	58	74	53	71	49	67	46
1978-1983	Anexa	85	62	81	58	74	53	71	49	67	46
1984-1989	Anexa	96	62	92	58	84	53	80	49	76	46
dupa 1990	Anexa	109	73	104	70	94	64	90	60	85	57

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 = 41 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 -

-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	228	60	217	57	198	52	189	49	178	46
1978-1983	Anexa	239	60	229	57	208	52	198	49	188	46
1984-1989	Anexa	239	60	229	57	208	52	198	49	188	46
dupa 1990	Anexa	251	60	240	57	218	52	208	49	197	46
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	205	54	196	51	178	47	170	44	161	42
1978-1983	Anexa	215	54	206	51	188	47	178	44	169	42
1984-1989	Anexa	215	54	206	51	188	47	178	44	169	42
dupa 1990	Anexa	227	54	216	51	197	47	188	44	177	42
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	109	47	104	45	93	41	89	39	84	37
1978-1983	Anexa	120	47	115	45	105	41	98	39	93	37
1984-1989	Anexa	120	47	115	45	105	41	98	39	93	37
dupa 1990	Anexa	120	60	115	57	105	52	98	49	93	46
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	72	36	69	34	63	31	59	30	56	28
1978-1983	Anexa	84	36	80	34	73	31	70	30	66	28
1984-1989	Anexa	84	36	80	34	73	31	70	30	66	28
dupa 1990	Anexa	84	47	80	45	73	41	70	39	66	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 = 28 euro/mp ;

Teren ocupat = 22 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	327	158	313	150	284	136	271	130	255	123
1978-1983	Anexa	338	145	324	138	294	126	280	120	265	114
1984-1989	Anexa	351	145	335	138	304	126	290	120	275	114
dupa 1990	Anexa	362	133	346	127	316	116	299	111	284	105
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	294	142	281	135	256	123	244	118	230	111
1978-1983	Anexa	304	130	291	125	265	114	252	109	239	101
1984-1989	Anexa	316	130	301	125	275	114	261	109	248	101
dupa 1990	Anexa	326	120	313	115	284	105	270	98	256	93
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	201	94	192	90	175	82	166	78	157	74
1978-1983	Anexa	224	107	214	102	195	92	186	88	176	83
1984-1989	Anexa	224	118	214	113	195	103	186	97	176	92
dupa 1990	Anexa	235	118	225	113	205	103	195	97	185	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 = 28 euro/mp ;
Teren ocupat = 22 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	289	109	277	104	250	94	238	90	226	85
1978-1983	Anexa	301	120	288	115	262	105	248	99	235	94
1984-1989	Anexa	301	120	288	115	262	105	248	99	235	94
dupa 1990	Anexa	325	120	311	115	283	105	270	99	253	94
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	260	98	248	93	226	85	214	81	203	77
1978-1983	Anexa	272	108	259	104	236	94	223	89	211	85
1984-1989	Anexa	272	108	259	104	236	94	223	89	211	85
dupa 1990	Anexa	293	108	280	104	254	94	242	89	229	85
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	158	73	149	70	135	64	129	60	122	57
1978-1983	Anexa	181	85	173	81	158	74	149	71	140	67
1984-1989	Anexa	193	85	185	81	168	74	160	71	150	67
dupa 1990	Anexa	205	96	196	92	178	84	170	80	161	76
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	96	47	92	45	84	41	80	39	76	37
1978-1983	Anexa	109	47	104	45	94	41	90	39	85	37
1984-1989	Anexa	120	47	115	45	105	41	99	39	94	37
dupa 1990	Anexa	120	62	115	58	105	53	99	49	94	46

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 = 25 euro/mp ;
Teren ocupat = 18 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 3.2.7

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	252	85	241	81	219	74	209	71	198	67
1978-1983	Anexa	252	85	241	81	219	74	209	71	198	67
1984-1989	Anexa	265	96	252	92	230	84	218	80	207	76
dupa 1990	Anexa	278	109	265	104	240	94	229	90	216	85
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	228	77	217	73	198	67	189	64	178	60
1978-1983	Anexa	228	77	217	73	198	67	189	64	178	60
1984-1989	Anexa	238	87	228	83	207	76	197	72	187	69
dupa 1990	Anexa	249	98	238	93	216	85	206	81	195	77
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	132	62	126	58	115	53	110	49	104	46
1978-1983	Anexa	144	62	137	58	125	53	119	49	113	46
1984-1989	Anexa	144	62	137	58	125	53	119	49	113	46
dupa 1990	Anexa	158	73	149	70	135	64	129	60	122	57
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	85	36	81	34	74	31	71	30	67	28
1978-1983	Anexa	85	36	81	34	74	31	71	30	67	28
1984-1989	Anexa	96	47	92	45	84	41	80	39	76	37
dupa 1990	Anexa	109	47	104	45	94	41	90	39	85	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 = 21 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	133	62	127	58	116	53	111	50	105	47
1978-1983	Anexa	133	73	127	70	116	64	111	60	105	57
1984-1989	Anexa	145	85	138	81	126	74	120	71	114	67
dupa 1990	Anexa	158	85	150	81	136	74	130	71	123	67
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	120	55	115	52	105	48	98	45	93	43
1978-1983	Anexa	120	66	115	63	105	57	98	54	93	52
1984-1989	Anexa	130	77	125	73	114	67	109	64	101	60
dupa 1990	Anexa	142	77	135	73	123	67	118	64	111	60
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	85	37	81	34	74	31	71	30	67	28
1978-1983	Anexa	96	37	92	34	84	31	80	30	76	28
1984-1989	Anexa	121	48	116	46	106	42	99	40	94	38
dupa 1990	Anexa	133	48	127	46	116	42	111	40	105	38
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	48	24	46	23	42	21	40	19	38	18
1978-1983	Anexa	62	24	58	23	53	21	50	19	47	18
1984-1989	Anexa	62	37	58	34	53	31	50	30	47	28
dupa 1990	Anexa	62	37	58	34	53	31	50	30	47	28

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	85	62	81	58	74	53	71	49	67	46
1978-1983	Anexa	96	62	92	58	84	53	80	49	76	46
1984-1989	Anexa	109	62	104	58	94	53	90	49	85	46
dupa 1990	Anexa	120	62	115	58	105	53	99	49	94	46
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	77	55	73	52	67	47	64	44	60	42
1978-1983	Anexa	87	55	83	52	76	47	72	44	69	42
1984-1989	Anexa	98	55	93	52	85	47	81	44	77	42
dupa 1990	Anexa	108	55	104	52	94	47	89	44	85	42
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	62	24	58	23	53	21	49	19	46	18
1978-1983	Anexa	62	24	58	23	53	21	49	19	46	18
1984-1989	Anexa	73	24	70	23	64	21	60	19	57	18
dupa 1990	Anexa	85	36	81	34	74	31	71	30	67	28
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	36	12	34	11	31	10	30	10	28	9
1978-1983	Anexa	36	12	34	11	31	10	30	10	28	9
1984-1989	Anexa	47	24	45	23	41	21	39	19	37	18
dupa 1990	Anexa	47	24	45	23	41	21	39	19	37	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 apartinand circumscriptiei Judecatoriei Slobozia in 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 Cosâmbești	Localitatea Păltinișu – com. Perieți
Localitatea Fundata – com. Perieți	Localitatea Poiana – com. Ciulnița
Localitatea Gheorghe Lazăr	Localitatea Reviga
Localitatea Gimbașani – com. Cosâmbești	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 Nicoleşti – 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	74	28	71	27	65	25	62	24	58	22
1978-1983	Anexa	79	28	76	27	69	25	66	24	63	22
1984-1989	Anexa	83	28	80	27	73	25	69	24	66	22
dupa 1990	Anexa	90	32	86	31	79	28	75	27	71	25
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	67	25	64	24	58	23	55	22	52	19
1978-1983	Anexa	71	25	69	24	62	23	59	22	56	19
1984-1989	Anexa	75	25	72	24	66	23	62	22	59	19
dupa 1990	Anexa	81	29	78	28	71	25	68	24	64	23
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	54	21	50	19	45	17	43	16	41	15
1978-1983	Anexa	58	21	55	19	49	17	46	16	44	15
1984-1989	Anexa	74	24	71	23	65	21	62	19	58	18
dupa 1990	Anexa	83	24	80	23	73	21	69	19	66	18
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	48	10	46	9	42	9	40	8	38	8
1978-1983	Anexa	54	10	50	9	45	9	43	8	41	8
1984-1989	Anexa	54	12	50	11	45	10	43	10	41	9
dupa 1990	Anexa	58	12	55	11	49	10	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 = 10 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	70	21	68	19	62	17	58	16	55	15
1978-1983	Anexa	74	21	71	19	65	17	62	16	58	15
1984-1989	Anexa	79	24	76	23	69	21	66	19	63	18
dupa 1990	Anexa	83	28	80	27	73	25	69	24	66	22
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	63	18	62	17	55	15	52	14	49	14
1978-1983	Anexa	67	18	64	17	58	15	55	14	52	14
1984-1989	Anexa	71	22	69	21	62	18	59	17	56	16
dupa 1990	Anexa	75	25	72	24	66	23	62	22	59	19
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	48	16	46	15	42	14	40	13	38	12
1978-1983	Anexa	58	16	55	15	49	14	46	13	44	12
1984-1989	Anexa	67	16	64	15	57	14	55	13	50	12
dupa 1990	Anexa	74	21	71	19	65	17	62	16	58	15
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	32	6	31	6	28	5	27	5	25	5
1978-1983	Anexa	36	6	35	6	32	5	30	5	29	5
1984-1989	Anexa	40	8	38	7	35	7	33	6	32	6
dupa 1990	Anexa	44	8	42	7	38	7	37	6	35	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 = 5,8 euro/mp ;

Teren ocupat = 4,6 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.

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	Anexa	63	16	59	15	54	14	49	13	47	12
1978-1983	Anexa	67	21	64	19	57	17	55	16	50	15
1984-1989	Anexa	70	21	68	19	62	17	58	16	55	15
dupa 1990	Anexa	74	24	71	23	65	21	62	19	58	18
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	56	14	53	14	48	13	44	12	42	11
1978-1983	Anexa	60	18	57	17	52	15	49	14	45	14
1984-1989	Anexa	63	18	62	17	55	15	52	14	49	14
dupa 1990	Anexa	67	22	64	21	58	18	55	17	52	16
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	48	12	46	11	42	10	40	10	38	9
1978-1983	Anexa	54	12	50	11	45	10	43	10	41	9
1984-1989	Anexa	58	12	55	11	49	10	46	10	44	9
dupa 1990	Anexa	67	16	64	15	57	14	55	13	50	12
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	24	4	23	4	21	3	19	3	18	3
1978-1983	Anexa	28	4	27	4	25	3	24	3	22	3
1984-1989	Anexa	32	5	31	5	28	4	27	4	25	4
dupa 1990	Anexa	36	5	35	5	32	4	30	4	29	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 = 3,6 euro/mp;
Teren ocupat = 2,6 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.

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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat 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 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 SLOBOZIA									
Zona I	inainte de 1977	352	377	169	282	306	329	160	245
	1978-1983	364	389	169	290	317	339	160	253
	1984-1989	377	404	179	302	328	350	169	262
	dupa 1990	304	325	120	243	265	283	113	211
Zona II	inainte de 1977	304	325	130	243	265	283	123	211
	1978-1983	316	338	139	253	275	294	132	219
	1984-1989	329	351	139	263	285	305	132	228
	dupa 1990	280	300	110	224	242	260	104	195
Zona III	inainte de 1977	280	300	120	224	242	260	113	195
	1978-1983	291	312	120	233	253	271	113	203
	1984-1989	291	312	130	233	253	271	123	203
	dupa 1990	231	247	90	185	201	214	84	161
Zona IV	inainte de 1977	242	260	99	195	211	226	94	169
	1978-1983	242	260	99	195	211	226	94	169
	1984-1989	255	273	99	204	221	237	94	178
	dupa 1990	352	377	169	282	306	329	160	245
Orasul AMARA									
Zona I	inainte de 1977	329	351	169	263	285	305	160	228
	1978-1983	340	364	190	272	296	317	179	236
	1984-1989	352	377	190	282	306	329	179	245
	dupa 1990	364	389	199	290	317	339	189	253
Zona II	inainte de 1977	291	312	130	233	253	271	123	203
	1978-1983	304	325	149	243	265	283	141	211
	1984-1989	304	325	159	243	265	283	150	211
	dupa 1990	329	351	169	263	285	305	160	228
Zona III si Zona IV	inainte de 1977	255	273	110	204	221	237	104	178
	1978-1983	255	273	120	204	221	237	113	178
	1984-1989	268	286	120	214	232	249	113	186
	dupa 1990	280	300	130	224	242	260	123	195
Orasul CAZANESTI									
Toate zonele	inainte de 1977	134	143	70	107	116	125	66	93
	1978-1983	134	143	79	107	116	125	75	93
	1984-1989	145	156	99	116	127	135	94	101
	dupa 1990	159	170	110	128	137	146	104	110

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 agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categorია I-a	inainte de 1977	74	70	64	61	64	61	55	53
	1978-1983	79	75	68	65	69	65	59	56
	1984-1989	83	79	72	68	72	68	62	59
	dupa 1990	91	86	78	74	78	74	68	64
Categorია a II-a	inainte de 1977	70	67	61	58	61	58	53	49
	1978-1983	74	70	64	61	64	61	55	53
	1984-1989	79	75	68	65	69	65	59	56
	dupa 1990	83	79	72	68	72	68	62	59
Categorია a III-a	inainte de 1977	63	59	54	50	55	50	46	43
	1978-1983	67	63	57	55	58	55	48	47
	1984-1989	70	67	61	58	61	58	53	49
	dupa 1990	74	70	64	61	64	61	55	53

-Valori in Euro/mp-

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

33

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

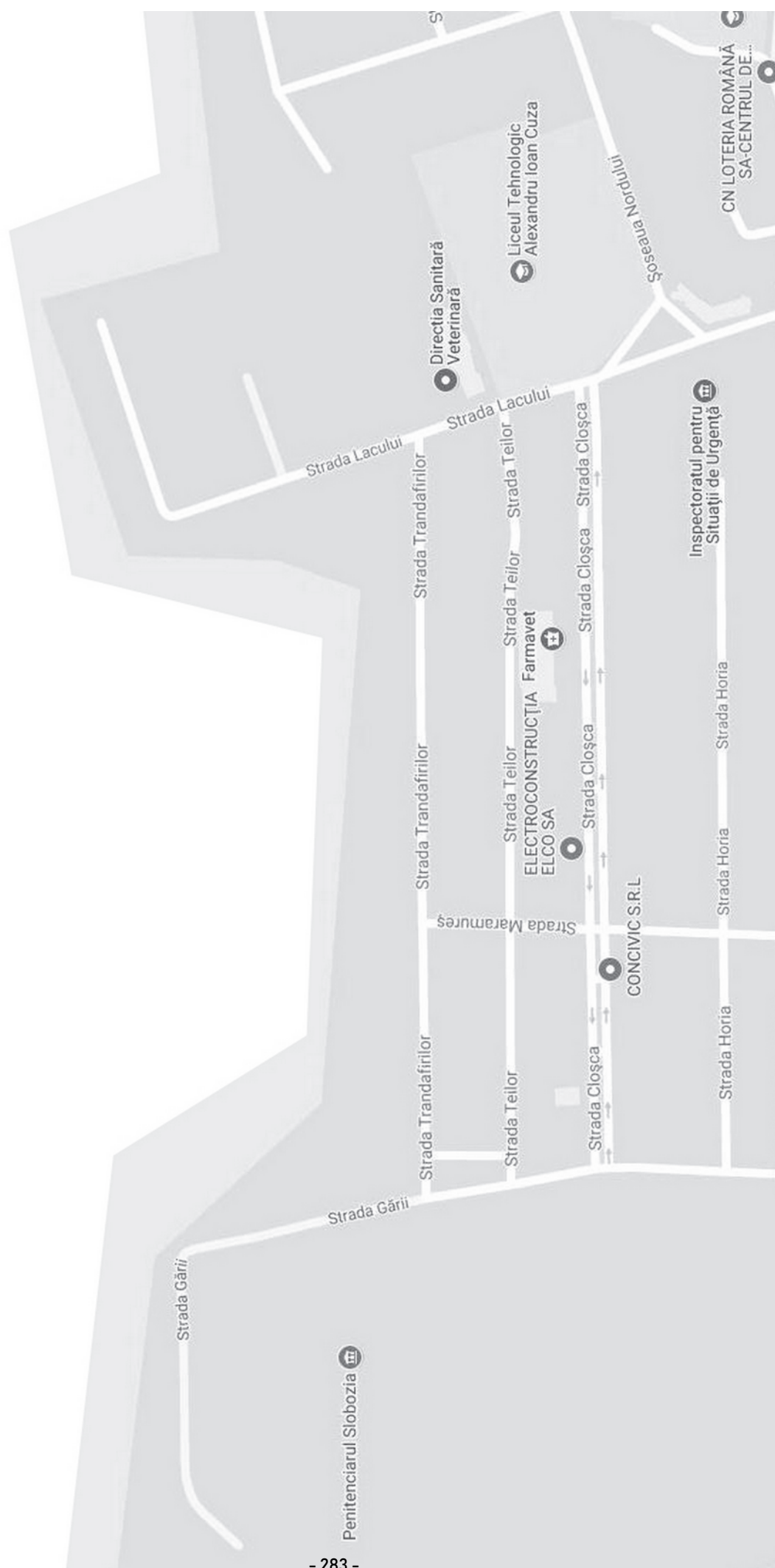
-Euro / ha-		
CATEGORIE TEREN	LOCALITATEA SI ZONA	VALOARE MINIMA
Municipiul SLOBOZIA		
I	cu acces direct la DE60, posibil de trecut in intravilan	17.800
II	cu acces direct la DJ Slobozia-Calarasi, posibil de trecut in intravilan	6.000
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.700
Orasul AMARA		
I	cu acces direct la DJ Slobozia-Amara, posibil de trecut in intravilan	4.200
II	situat in planul II al retelei rutiere de mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.500
Orasul CAZANESTI		
I	cu acces direct la DE60, posibil de trecut in intravilan	4.200
II	situat in planul II al retelei rutiere de mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.500

PLANSE CU HARTA
MUNICIPIULUI SLOBOZIA

























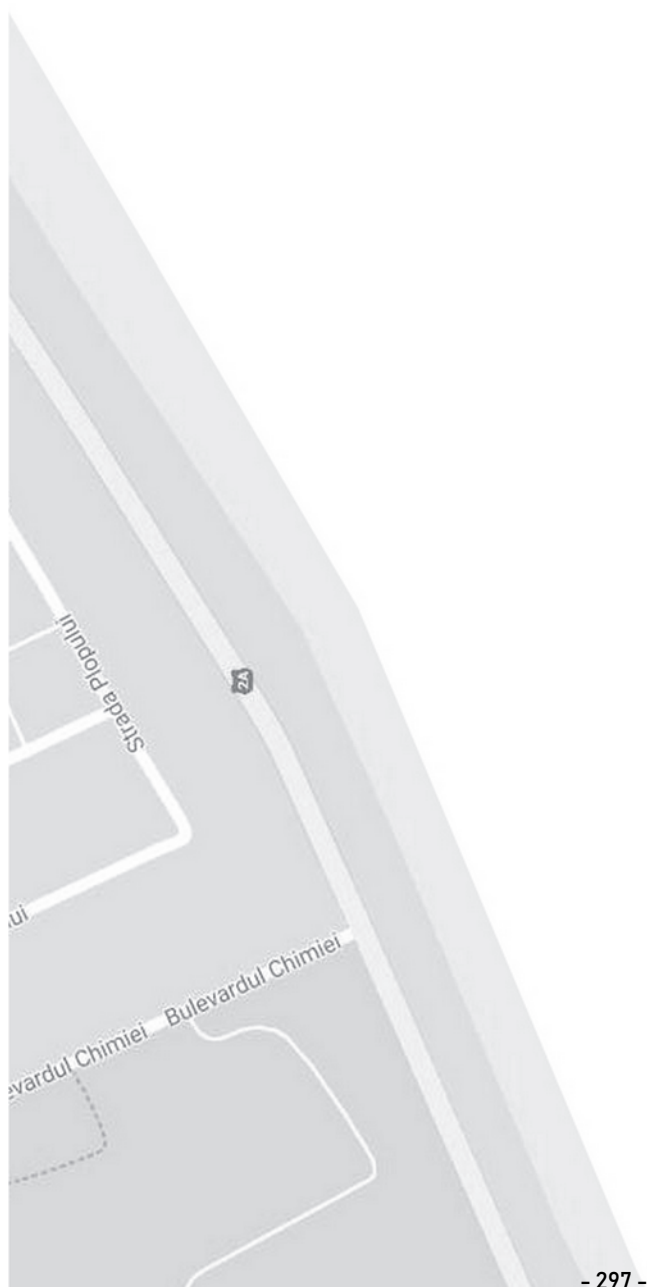














CAPITOLUL 4
CIRCUMSCRIPTIA
JUDECATORIEI URZICENI

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 Circumscripției 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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

NOTA:

*In scopul eliminarii confuziilor legate de **încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc**, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, **vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.***

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
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	7.250	17.400	20.450	29.500
Apartment construit perioada 1978-1983	8.200	19.500	22.900	33.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.100	21.850	25.550	36.850
Apartment construit dupa 1990	10.700	25.650	29.950	43.150
Apartment situat la ETAJ INTEREDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	8.300	19.750	23.000	33.200
Apartment construit perioada 1978-1983	9.100	21.950	25.650	36.950
Apartment construit in perioada 1984-1989	10.300	24.600	28.750	41.400
Apartment construit dupa 1990	11.950	28.800	33.800	48.450
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	7.650	18.450	21.600	31.250
Apartment construit perioada 1978-1983	8.700	20.550	24.200	34.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.650	23.000	27.050	39.000
Apartment construit dupa 1990	11.350	27.100	31.750	45.600
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	7.150	17.200	20.250	29.200
Apartment construit perioada 1978-1983	8.050	19.300	22.600	32.550
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.000	21.500	25.350	36.450
Apartment construit dupa 1990	10.600	25.450	29.600	42.700

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
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	5.000	13.950	23.200	28.200
Apartment construit perioada 1978-1983	5.600	15.500	25.950	31.500
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.350	17.300	29.050	35.200
Apartment construit dupa 1990	7.400	20.500	34.150	41.200
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	5.600	15.650	26.200	31.750
Apartment construit perioada 1978-1983	6.350	17.400	29.250	35.400
Apartment construit in perioada 1984-1989	7.000	19.600	32.750	39.600
Apartment construit dupa 1990	8.450	22.900	38.300	46.250
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	5.300	14.700	24.500	29.800
Apartment construit perioada 1978-1983	5.950	16.400	27.450	33.250
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.650	18.350	30.750	37.100
Apartment construit dupa 1990	7.800	21.600	36.050	43.550
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	5.000	13.750	22.900	27.850
Apartment construit perioada 1978-1983	5.500	15.400	25.750	31.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.250	17.200	28.750	34.750
Apartment construit dupa 1990	7.300	20.250	33.700	40.750

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
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	3.400	11.500	20.800	23.350
Apartment construit perioada 1978-1983	3.850	12.950	23.200	26.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.250	14.400	26.050	29.200
Apartment construit dupa 1990	4.950	16.900	30.500	34.250
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	3.950	13.050	23.300	26.250
Apartment construit perioada 1978-1983	4.350	14.500	26.150	29.450
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.750	16.100	29.200	32.850
Apartment construit dupa 1990	5.600	19.100	34.300	38.450
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	3.650	12.100	22.050	24.600
Apartment construit perioada 1978-1983	4.050	13.650	24.600	27.600
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.550	15.250	27.400	30.950
Apartment construit dupa 1990	5.300	17.850	32.300	36.200
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	3.400	11.350	20.550	23.000
Apartment construit perioada 1978-1983	3.850	12.850	23.000	25.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.250	14.300	25.750	28.900
Apartment construit dupa 1990	4.950	16.700	30.050	33.850

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 fiscala 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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeaasi institutie.

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, în sensul strict al utilizării prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

Municipiul URZICENI – încadrarea în 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 Gradinitei	
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 Ghenea	
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 PECO (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 Ghiociei	
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 (prelungirea strazii)
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	Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014
Str.Prelungirea Magnoliei	Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014
Str.Hortensiei	Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014
Str.Feritelor	Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014
Str.Valea Plopului	Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014
Str.Intrarea Puscasi	Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014
Str.Brandusei	Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014
Str.Prelungirea Patriei	Atribuire denumire conform HCL nr. 39/2014

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	364	134	349	127	317	116	301	111	285	105
1978-1983	Anexa	377	134	360	127	327	116	312	111	295	105
1984-1989	Anexa	388	159	372	151	337	137	321	131	304	123
dupa 1990	Anexa	402	170	383	163	349	148	331	140	314	133
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	327	120	314	115	285	105	271	99	257	94
1978-1983	Anexa	340	120	324	115	295	105	280	99	265	94
1984-1989	Anexa	351	144	334	136	304	123	289	118	274	111
dupa 1990	Anexa	362	154	345	147	314	133	298	126	282	119
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	231	121	220	116	201	106	192	100	180	95
1978-1983	Anexa	231	134	220	127	201	116	192	111	180	105
1984-1989	Anexa	231	134	220	127	201	116	192	111	180	105
dupa 1990	Anexa	243	146	232	139	211	126	201	120	191	114
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	121	48	116	46	106	42	100	40	95	38
1978-1983	Anexa	121	62	116	58	106	53	100	50	95	47
1984-1989	Anexa	121	62	116	58	106	53	100	50	95	47
dupa 1990	Anexa	134	73	127	70	116	64	111	60	105	57

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 = 68 euro/mp ;
Teren ocupat = 53 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 4.2.2

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	315	121	300	116	274	106	259	99	246	94
1978-1983	Anexa	327	121	313	116	284	106	271	99	255	94
1984-1989	Anexa	338	121	324	116	294	106	280	99	265	94
dupa 1990	Anexa	351	133	335	127	304	116	290	111	275	105
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	283	109	271	105	247	94	233	89	220	85
1978-1983	Anexa	294	109	281	105	256	94	244	89	230	85
1984-1989	Anexa	304	109	291	105	265	94	252	89	239	85
dupa 1990	Anexa	316	120	301	115	275	105	261	98	248	93
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	194	96	186	92	168	84	160	80	151	76
1978-1983	Anexa	217	110	208	105	190	94	180	90	170	85
1984-1989	Anexa	217	110	208	105	190	94	180	90	170	85
dupa 1990	Anexa	230	121	219	116	200	106	191	99	180	94
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	85	48	81	46	74	42	71	40	67	38
1978-1983	Anexa	96	48	92	46	84	42	80	40	76	38
1984-1989	Anexa	96	48	92	46	84	42	80	40	76	38
dupa 1990	Anexa	110	48	105	46	94	42	90	40	85	38

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 = 50 euro/mp ;
Teren ocupat = 40 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-

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	278	73	265	70	240	64	229	60	216	57
1978-1983	Anexa	289	73	277	70	250	64	238	60	226	57
1984-1989	Anexa	301	85	288	81	262	74	248	71	235	67
dupa 1990	Anexa	313	109	299	104	273	94	257	90	244	85
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	249	66	238	63	216	57	206	54	195	52
1978-1983	Anexa	260	66	248	63	226	57	214	54	203	52
1984-1989	Anexa	272	77	259	73	236	67	223	64	211	60
dupa 1990	Anexa	282	98	270	93	245	85	232	81	219	77
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	169	73	162	70	146	64	138	60	131	57
1978-1983	Anexa	181	73	173	70	158	64	149	60	140	57
1984-1989	Anexa	181	73	173	70	158	64	149	60	140	57
dupa 1990	Anexa	193	85	185	81	168	74	160	71	150	67
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	73	36	70	34	64	31	60	30	57	28
1978-1983	Anexa	73	47	70	45	64	41	60	39	57	37
1984-1989	Anexa	85	47	81	45	74	41	71	39	67	37
dupa 1990	Anexa	96	47	92	45	84	41	80	39	76	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 = 44 euro/mp ;
Teren ocupat = 34 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	240	47	230	45	209	41	199	39	189	37
1978-1983	Anexa	252	47	241	45	219	41	209	39	198	37
1984-1989	Anexa	265	47	252	45	230	41	218	39	207	37
dupa 1990	Anexa	265	62	252	58	230	53	218	49	207	46
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	216	42	207	41	189	37	179	35	170	33
1978-1983	Anexa	228	42	217	41	198	37	189	35	178	33
1984-1989	Anexa	238	42	228	41	207	37	197	35	187	33
dupa 1990	Anexa	238	55	228	52	207	47	197	44	187	42
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	120	62	115	58	105	53	99	49	94	46
1978-1983	Anexa	120	62	115	58	105	53	99	49	94	46
1984-1989	Anexa	120	73	115	70	105	64	99	60	94	57
dupa 1990	Anexa	132	73	126	70	115	64	110	60	104	57
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	73	36	70	34	64	31	60	30	57	28
1978-1983	Anexa	73	47	70	45	64	41	60	39	57	37
1984-1989	Anexa	73	47	70	45	64	41	60	39	57	37
dupa 1990	Anexa	85	47	81	45	74	41	71	39	67	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 = 19 euro/mp ;
Teren ocupat = 14 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	121	48	116	46	106	42	100	40	95	38
1978-1983	Anexa	121	62	116	58	106	53	100	50	95	47
1984-1989	Anexa	134	73	127	70	116	64	111	60	105	57
dupa 1990	Anexa	134	73	127	70	116	64	111	60	105	57
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	109	43	105	42	95	38	90	36	86	34
1978-1983	Anexa	109	55	105	52	95	48	90	45	86	43
1984-1989	Anexa	120	66	115	63	105	57	99	54	94	52
dupa 1990	Anexa	120	66	115	63	105	57	99	54	94	52
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	97	24	93	23	85	21	81	19	76	18
1978-1983	Anexa	97	24	93	23	85	21	81	19	76	18
1984-1989	Anexa	110	37	105	35	95	32	91	31	86	29
dupa 1990	Anexa	121	37	116	35	106	32	100	31	95	29
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	48	24	46	23	42	21	40	19	38	18
1978-1983	Anexa	48	24	46	23	42	21	40	19	38	18
1984-1989	Anexa	48	24	46	23	42	21	40	19	38	18
dupa 1990	Anexa	62	24	58	23	53	21	50	19	47	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 = 10 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.

Incadrarea localitatilor rurale apartinand circumscriptiei Judecatoriei Urziceni in 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 Brazilii – com.Radulesti	Localitatea Sărățeni
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 Condeești - com.Barcanesti	Localitatea Patru Frați- com.Adancata
Localitatea Copuzu - com.Balaciu	Localitatea Rași - com.Salcioara
Localitatea Crășanii de Jos- com.Balaciu	Localitatea Răsimnicea - com.Radulesti
Localitatea Crășanii 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	70	27	67	26	62	23	58	22	55	21
1978-1983	Anexa	75	27	72	26	66	23	63	22	58	21
1984-1989	Anexa	79	27	75	26	69	23	66	22	62	21
dupa 1990	Anexa	85	30	81	29	74	27	71	25	67	24
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	63	24	60	24	55	21	52	19	50	18
1978-1983	Anexa	68	24	65	24	59	21	56	19	52	18
1984-1989	Anexa	71	24	68	24	62	21	59	19	55	18
dupa 1990	Anexa	77	27	73	26	67	24	64	23	60	22
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	50	18	48	18	44	16	42	15	39	14
1978-1983	Anexa	55	18	51	18	47	16	45	15	42	14
1984-1989	Anexa	70	23	67	22	62	19	58	18	55	17
dupa 1990	Anexa	79	23	75	22	69	19	66	18	62	17
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	46	9	44	9	40	8	38	8	37	7
1978-1983	Anexa	50	9	48	9	44	8	42	8	39	7
1984-1989	Anexa	50	11	48	11	44	10	42	9	39	9
dupa 1990	Anexa	55	11	51	11	47	10	45	9	42	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 = 7,7 euro/mp ;
Teren ocupat = 5,8 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 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	67	18	64	18	57	16	55	15	51	14
1978-1983	Anexa	70	18	67	18	62	16	58	15	55	14
1984-1989	Anexa	75	23	72	22	66	19	63	18	58	17
dupa 1990	Anexa	79	27	75	26	69	23	66	22	62	21
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	60	16	57	16	52	14	50	14	46	13
1978-1983	Anexa	63	16	60	16	55	14	52	14	50	13
1984-1989	Anexa	68	21	65	19	59	17	56	16	52	15
dupa 1990	Anexa	71	24	68	24	62	21	59	19	55	18
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	46	15	44	14	40	13	38	12	37	12
1978-1983	Anexa	55	15	51	14	47	13	45	12	42	12
1984-1989	Anexa	63	15	59	14	54	13	51	12	48	12
dupa 1990	Anexa	70	18	67	18	62	16	58	15	55	14
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	30	6	29	5	27	5	25	5	24	4
1978-1983	Anexa	34	6	33	5	30	5	28	5	27	4
1984-1989	Anexa	39	7	37	7	33	6	31	6	30	6
dupa 1990	Anexa	42	7	41	7	37	6	34	6	33	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 = 5,5 euro/mp ;
Teren ocupat = 4,3 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

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

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	58	15	56	14	50	13	48	12	45	12
1978-1983	Anexa	63	18	59	18	54	16	51	15	48	14
1984-1989	Anexa	67	18	64	18	57	16	55	15	51	14
dupa 1990	Anexa	70	23	67	22	62	19	58	18	55	17
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	52	14	51	13	45	12	43	11	41	11
1978-1983	Anexa	56	16	53	16	49	14	46	14	43	13
1984-1989	Anexa	60	16	57	16	52	14	50	14	46	13
dupa 1990	Anexa	63	21	60	19	55	17	52	16	50	15
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	46	11	44	11	40	10	38	9	37	9
1978-1983	Anexa	50	11	48	11	44	10	42	9	39	9
1984-1989	Anexa	55	11	51	11	47	10	45	9	42	9
dupa 1990	Anexa	63	15	59	14	54	13	51	12	48	12
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	23	4	22	4	19	3	18	3	17	3
1978-1983	Anexa	27	4	26	4	23	3	22	3	21	3
1984-1989	Anexa	30	5	29	4	27	4	25	4	24	4
dupa 1990	Anexa	34	5	33	4	30	4	28	4	27	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 = 3,4 euro/mp ;
Teren ocupat = 2,6 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.

4.3. SPATII COMERCIALE, BIROURI, PROPRIETATI INDUSTRIALE, AGROZOOOTEHNICE, 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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeaasi 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 inlocuitori			
		Complex Com./ Cladiri de Birouri	Hotel / Restaurant / Pensiune	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine	Complex Com./ Cladiri de Birouri	Restaurante / Pensuni	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine / Chioscuri
Municipiul URZICENI									
Zona I	inainte de 1977	366	392	186	293	314	336	176	251
	1978-1983	376	403	186	301	324	347	176	260
	1984-1989	387	414	186	309	335	357	176	268
	dupa 1990	398	425	197	318	345	369	186	276
Zona II	inainte de 1977	314	336	155	251	272	290	155	217
	1978-1983	324	347	176	260	282	302	165	226
	1984-1989	345	369	176	276	293	314	165	234
	dupa 1990	355	380	186	284	303	324	176	242
Zona III	inainte de 1977	282	302	135	226	240	258	135	193
	1978-1983	293	314	145	234	251	269	145	201
	1984-1989	303	324	145	242	262	280	145	209
	dupa 1990	314	336	155	251	272	290	155	217
Zona IV	inainte de 1977	240	258	104	193	209	224	93	167
	1978-1983	251	269	104	201	219	235	93	176
	1984-1989	272	290	104	217	230	246	93	184
	dupa 1990	366	392	186	293	314	336	176	251
Orasul FIERBINTI-TARG									
Toate zonele	inainte de 1977	126	134	82	100	105	112	72	83
	1978-1983	126	134	82	100	105	112	72	83
	1984-1989	136	145	93	109	115	124	82	92
	dupa 1990	136	145	104	109	115	124	93	92

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 inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categorია I-a	inainte de 1977	70	66	61	58	61	57	53	49
	1978-1983	75	71	65	62	65	61	56	54
	1984-1989	79	74	68	65	69	64	59	56
	dupa 1990	85	80	73	70	74	69	63	61
Categorია a II-a	inainte de 1977	67	63	57	55	58	55	48	47
	1978-1983	70	66	61	58	61	57	53	49
	1984-1989	75	71	65	62	65	61	56	54
	dupa 1990	79	74	68	65	69	64	59	56
Categorია a III-a	inainte de 1977	59	56	50	48	49	48	43	42
	1978-1983	63	59	54	51	55	50	46	44
	1984-1989	67	63	57	55	58	55	48	47
	dupa 1990	70	66	61	58	61	57	53	49

-Valori in Euro/mp-

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

33

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 inscise 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

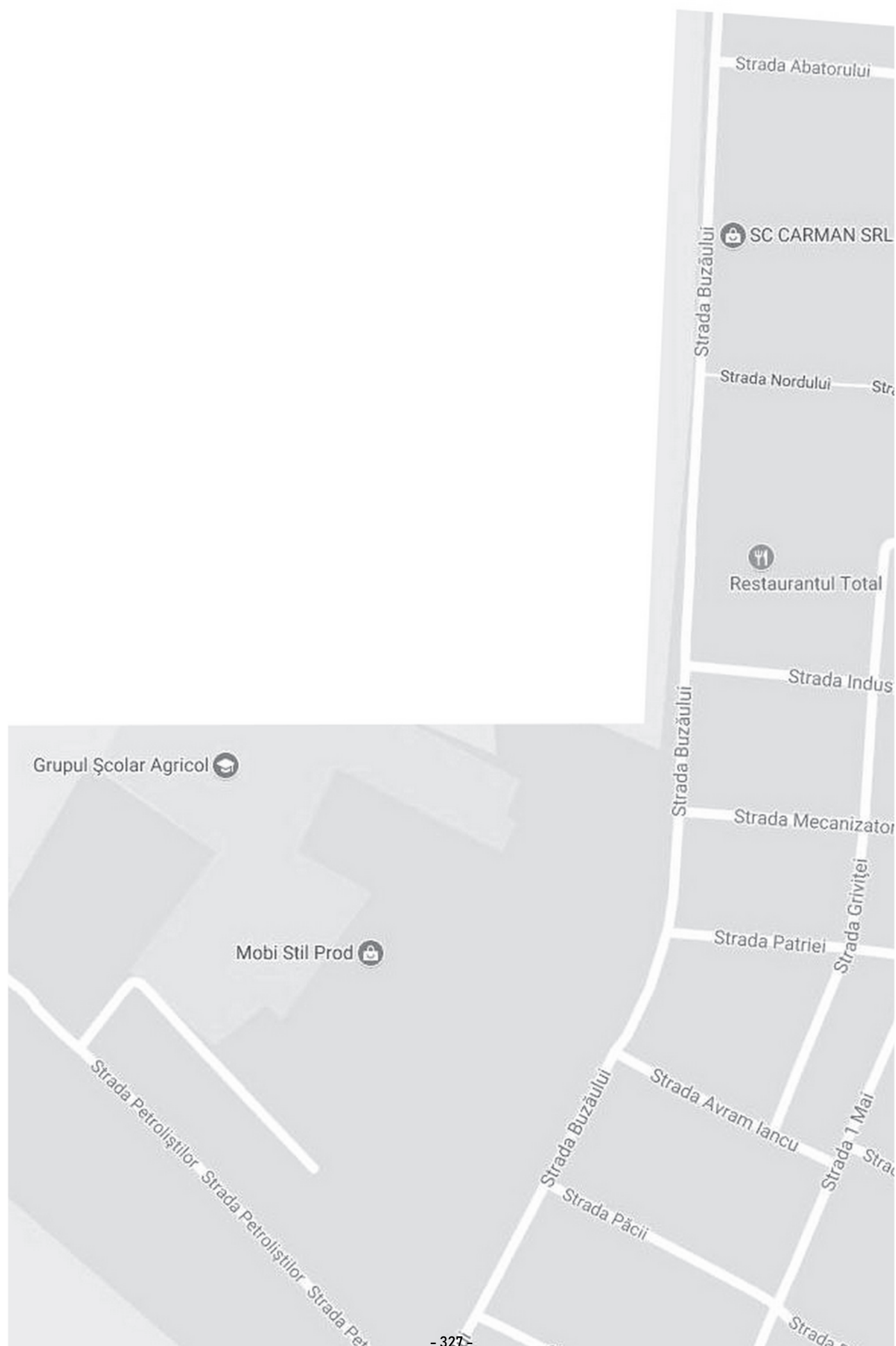
TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN

-Euro / ha-		
CATEGORIE TEREN	LOCALITATEA SI ZONA	VALOARE MINIMA
Municipiul URZICENI		
I	cu acces direct la DE60, DE85, posibil de trecut in intravilan	15.450
II	cu acces direct la DN1D, posibil de trecut in intravilan	6.400
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.700
Orasul FIERBINTI TARG		
II	cu acces direct la DJ 101, posibil de trecut in intravilan	2.700
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	1.650

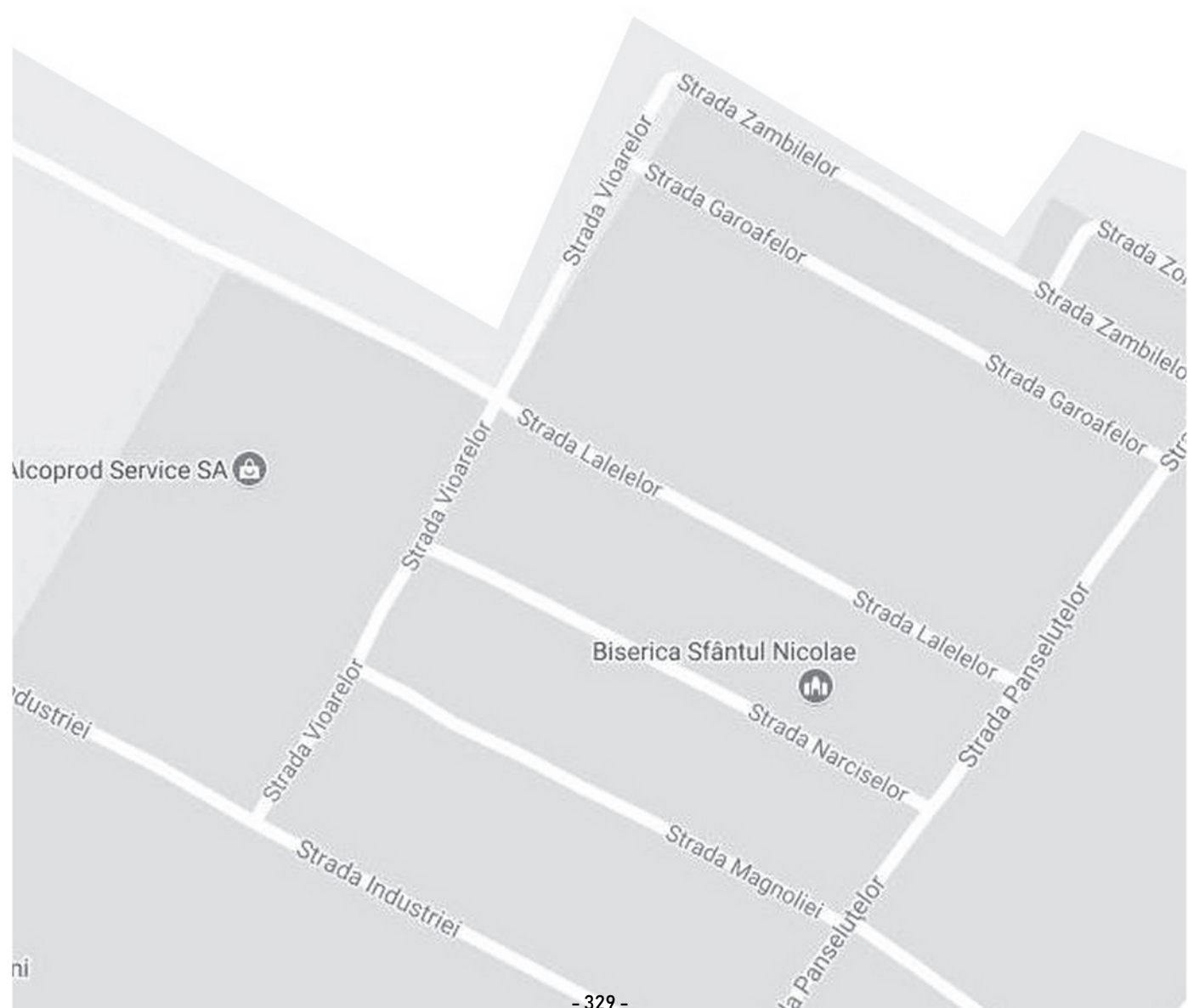
PLANSE CU HARTA
ORAȘULUI URZICENI



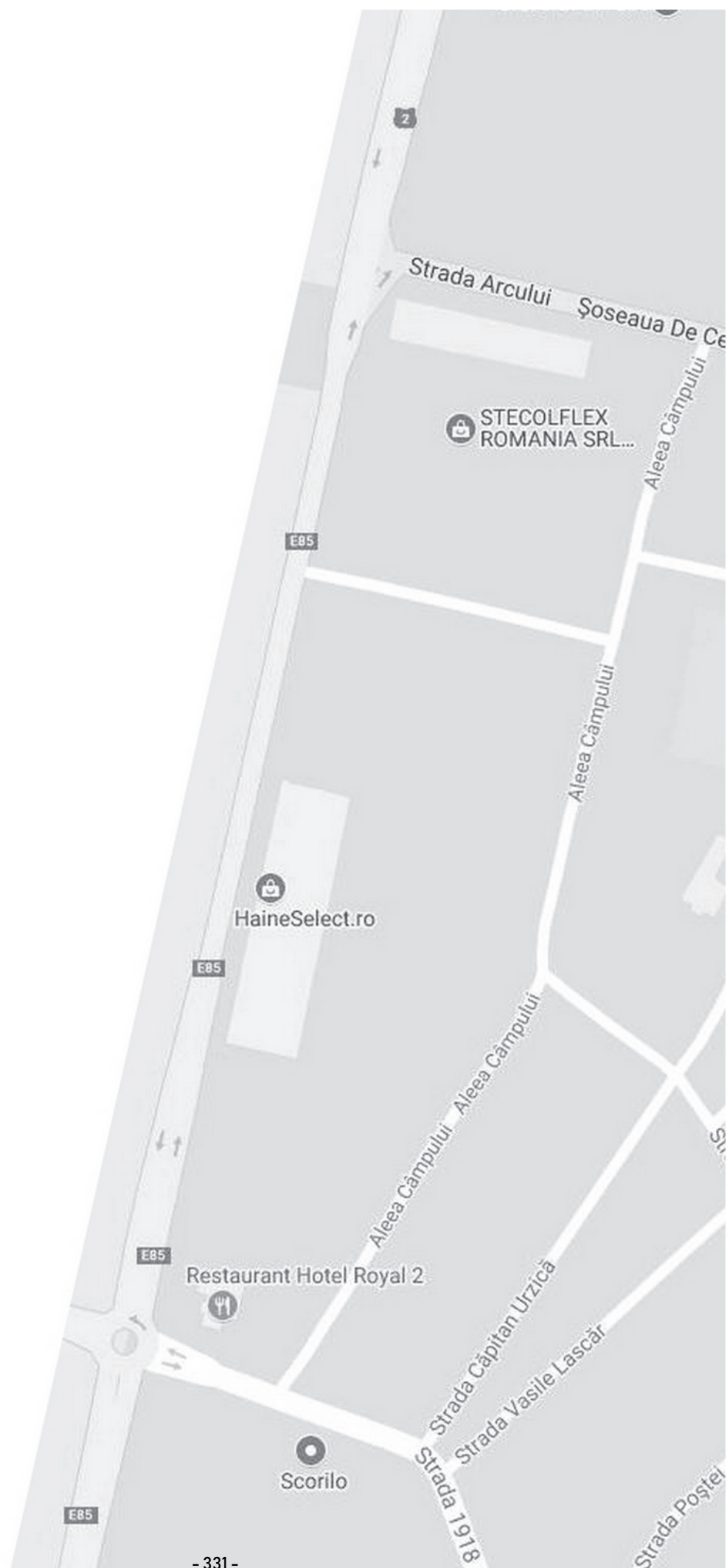




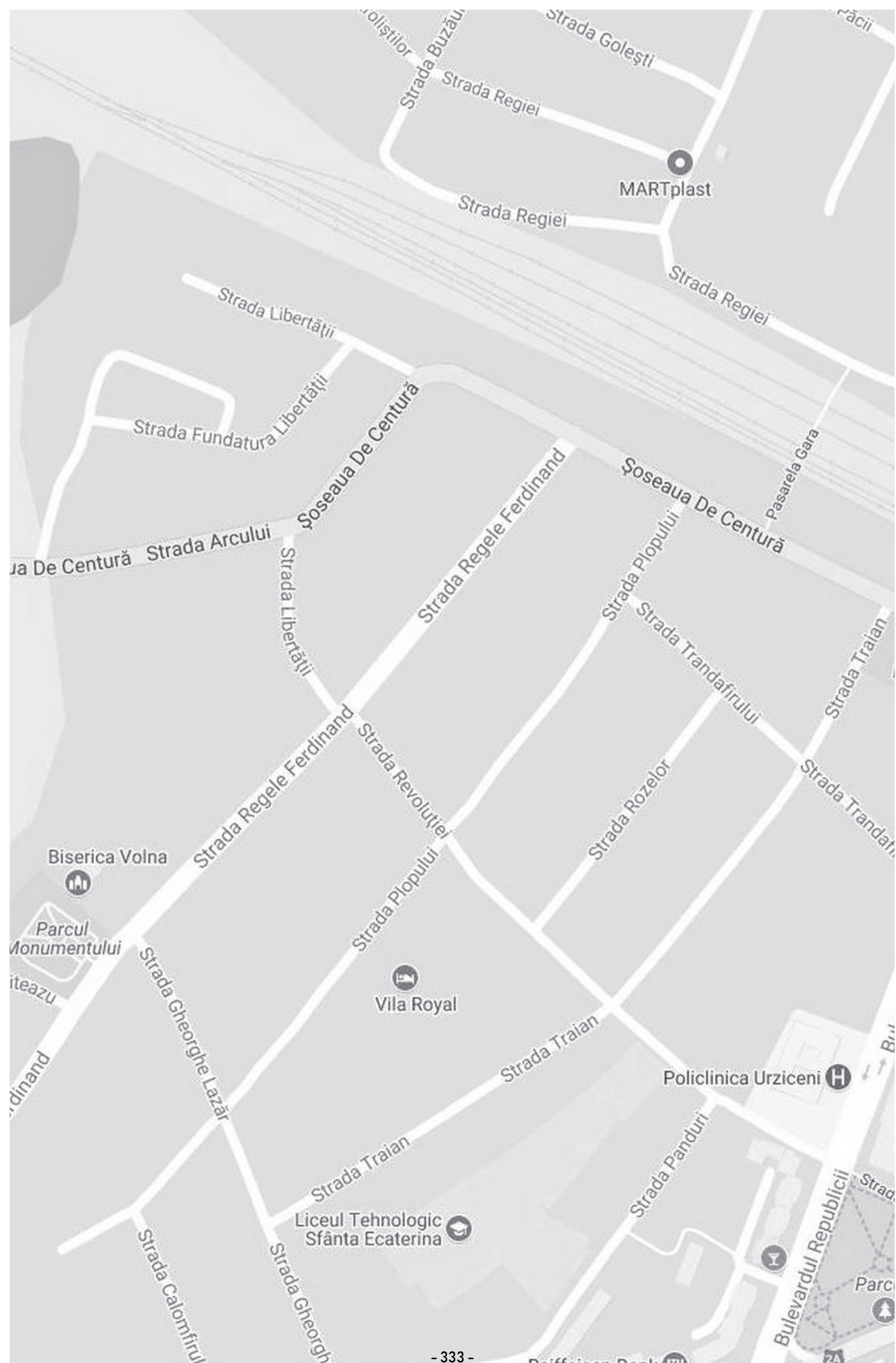


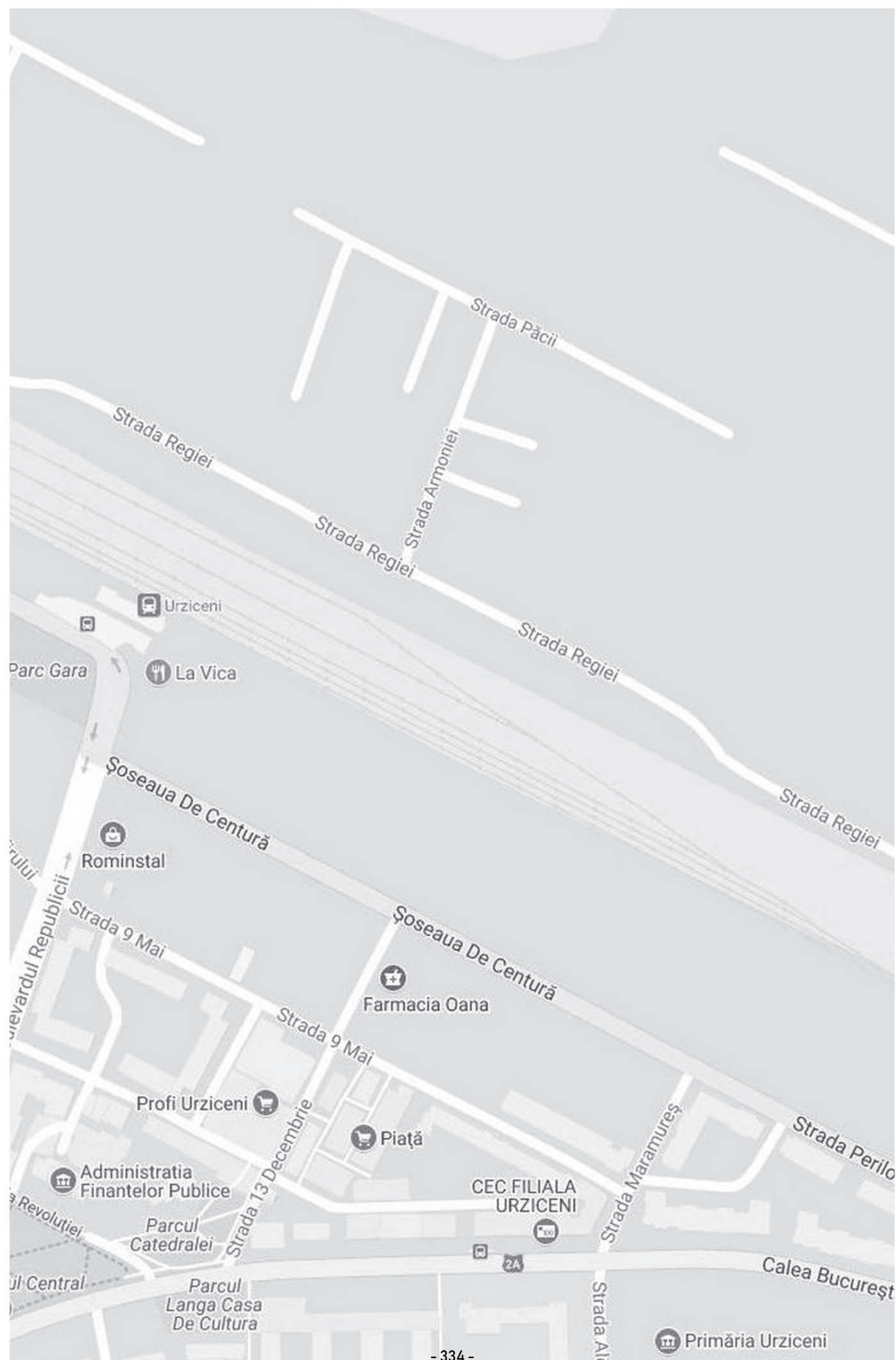


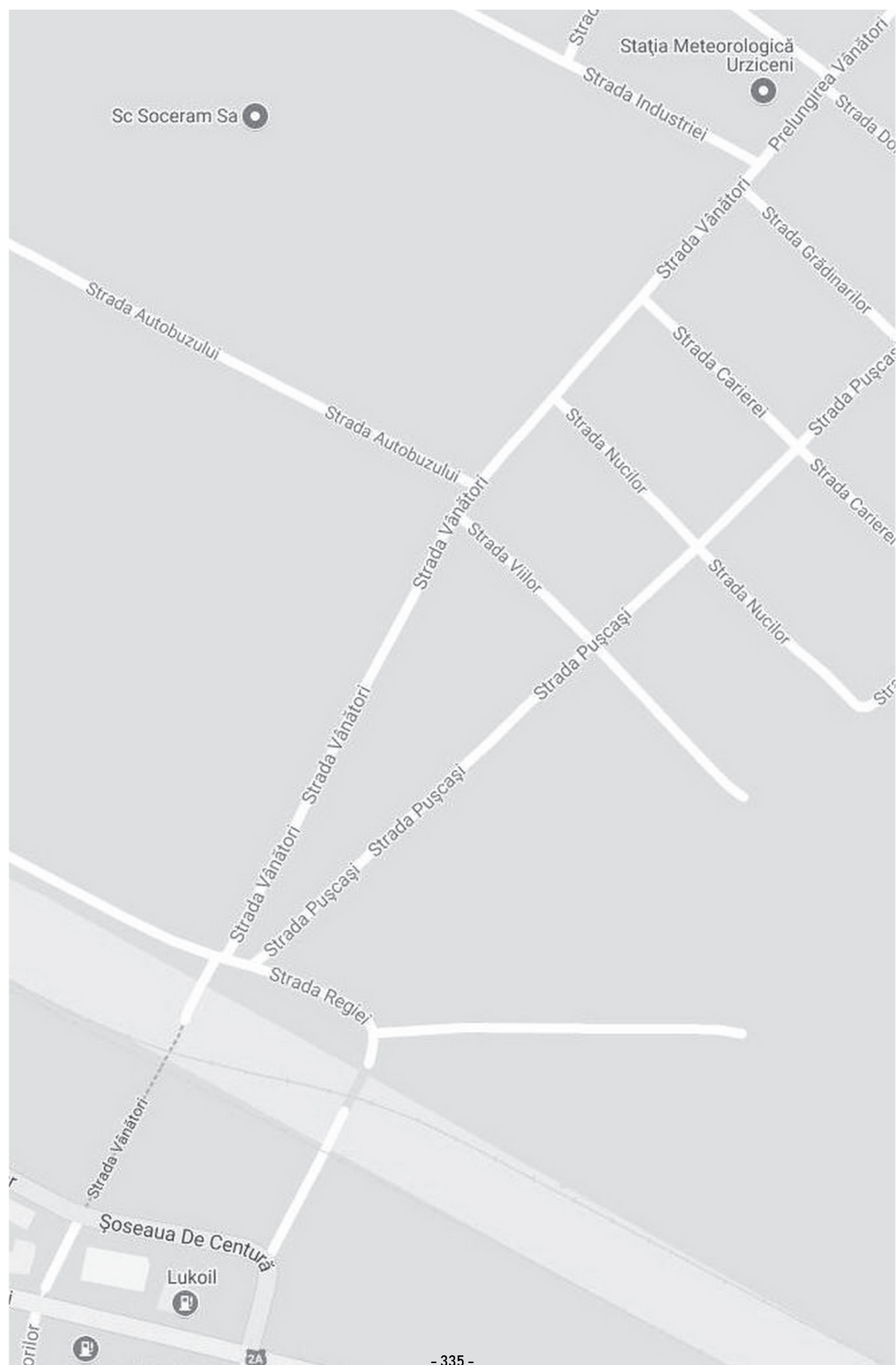






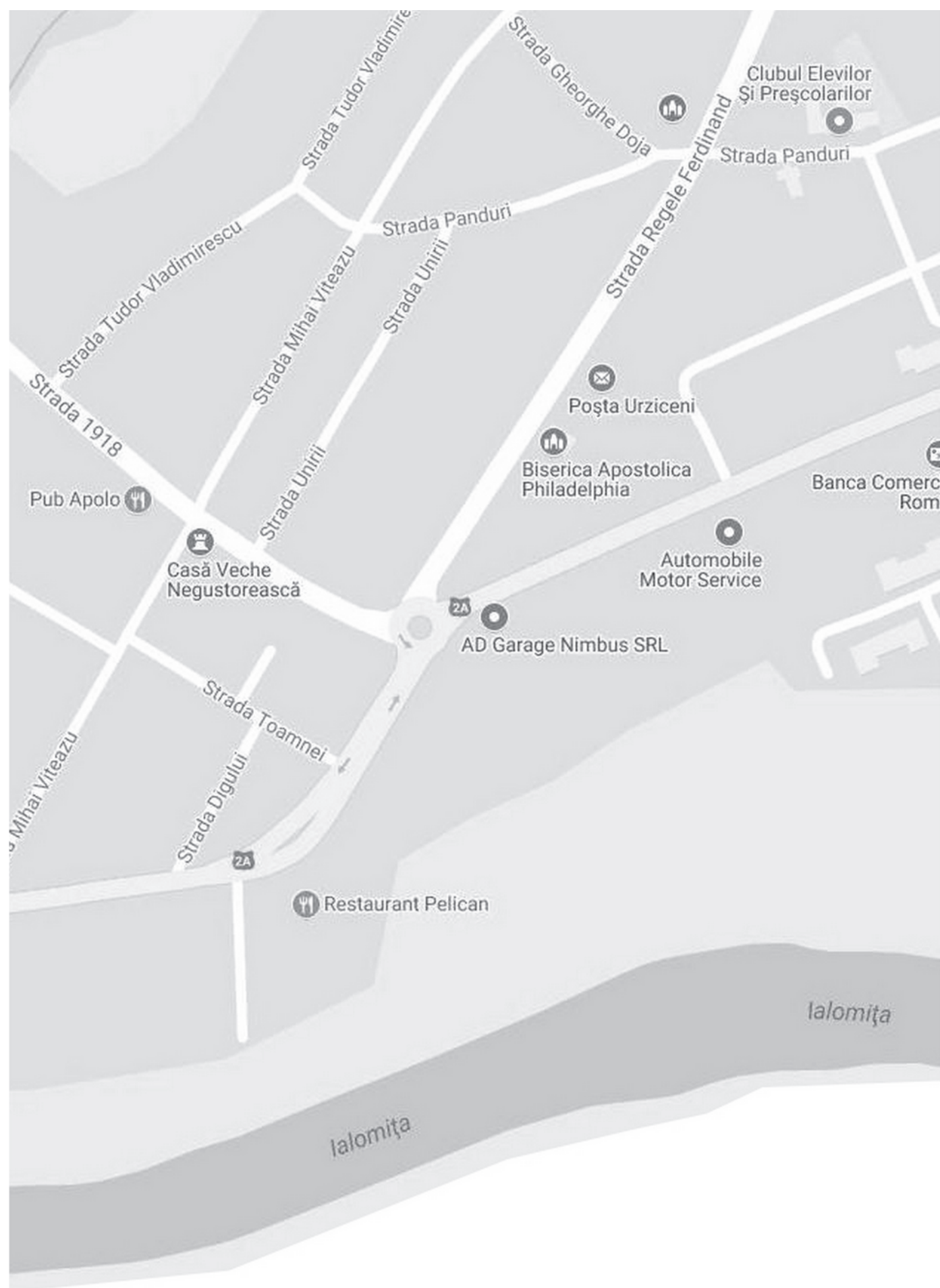


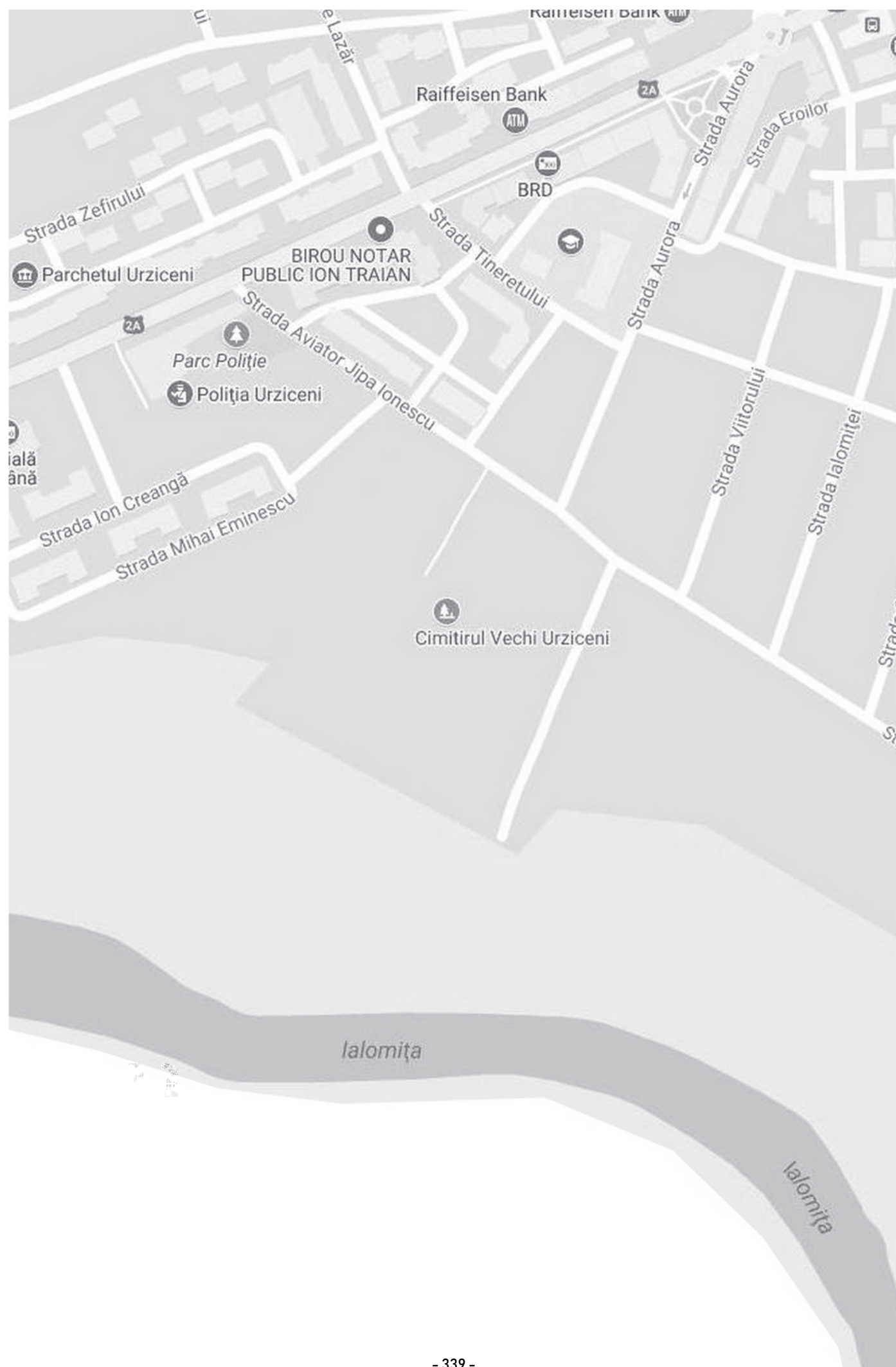


















CAPITOLUL 5
CIRCUMSCRIPTIA
JUDECATORIEI FETESTI

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 Circumscripției 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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeaasi institutie.

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

Anexa nr. 5.1.1

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Municipiul FETESTI, Zona I

Zona Garii, Zona Primariei, Zona Pietei

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	3.750	11.800	17.900	22.050
Apartment construit perioada 1978-1983	4.200	13.300	20.000	24.650
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.600	14.850	22.250	27.550
Apartment construit dupa 1990	5.450	17.500	26.200	32.300
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	4.300	13.400	20.000	24.850
Apartment construit perioada 1978-1983	4.600	14.950	22.500	27.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.250	16.650	25.050	31.000
Apartment construit dupa 1990	6.200	19.750	29.400	36.450
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	3.950	12.450	18.950	23.250
Apartment construit perioada 1978-1983	4.500	14.000	21.100	25.950
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.900	15.700	23.550	29.300
Apartment construit dupa 1990	5.750	18.350	27.700	34.150
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	3.750	11.700	17.700	21.850
Apartment construit perioada 1978-1983	4.200	13.200	19.800	24.300
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.600	14.750	22.050	27.350
Apartment construit dupa 1990	5.450	17.300	25.900	31.900

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
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	4.150	13.000	19.700	24.100
Apartment construit perioada 1978-1983	4.600	14.600	21.850	27.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.100	16.150	24.400	30.250
Apartment construit dupa 1990	6.050	19.200	28.750	35.400
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	4.600	14.700	21.950	27.300
Apartment construit perioada 1978-1983	5.100	16.250	24.600	30.350
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.750	18.350	27.450	34.000
Apartment construit dupa 1990	6.650	21.400	32.250	39.800
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	4.350	13.750	20.700	25.500
Apartment construit perioada 1978-1983	4.800	15.300	23.000	28.600
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.400	17.200	25.850	31.950
Apartment construit dupa 1990	6.350	20.250	30.200	37.450
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	4.050	12.900	19.400	23.850
Apartment construit perioada 1978-1983	4.600	14.400	21.600	26.700
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.100	16.050	24.150	29.900
Apartment construit dupa 1990	6.050	19.000	28.400	34.950

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

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	2.050	7.000	7.900	9.800
Apartment construit perioada 1978-1983	2.350	7.950	8.750	11.100
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.700	8.850	9.700	12.400
Apartment construit in perioada 1990-2010	3.100	10.450	11.500	14.550
Apartment construit dupa anul 2010	5.750	19.300	21.250	26.950
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	2.350	8.050	8.750	11.100
Apartment construit perioada 1978-1983	2.700	8.850	9.800	12.400
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.000	9.800	11.050	13.800
Apartment construit in perioada 1990-2010	3.500	11.600	12.850	16.350
Apartment construit dupa anul 2010	6.500	21.450	22.750	28.200
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	2.250	7.400	8.300	10.600
Apartment construit perioada 1978-1983	2.450	8.350	9.250	11.750
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.800	9.300	10.350	13.050
Apartment construit in perioada 1990-2010	3.300	10.950	12.150	15.400
Apartment construit dupa anul 2010	6.150	20.300	21.400	27.450
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	2.050	6.900	7.800	9.700
Apartment construit perioada 1978-1983	2.350	7.850	8.650	11.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.450	8.650	9.600	12.200
Apartment construit in perioada 1990-2010	3.100	10.350	11.400	14.450
Apartment construit dupa anul 2010	5.750	19.100	21.100	26.750

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
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	2.050	7.950	9.850	13.850
Apartment construit perioada 1978-1983	2.350	8.800	11.100	15.600
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.700	9.850	12.400	17.500
Apartment construit dupa 1990	3.100	11.550	14.400	20.550
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	2.350	8.900	11.100	15.700
Apartment construit perioada 1978-1983	2.700	10.050	12.500	17.500
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.100	11.000	14.000	19.550
Apartment construit dupa 1990	3.400	12.900	16.300	22.900
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	2.250	8.300	10.400	14.750
Apartment construit perioada 1978-1983	2.500	9.450	11.650	16.550
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.800	10.400	13.050	18.500
Apartment construit dupa 1990	3.300	12.300	15.350	21.500
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	1.950	7.850	9.750	13.750
Apartment construit perioada 1978-1983	2.350	8.800	11.000	15.350
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.700	9.750	12.300	17.200
Apartment construit dupa 1990	3.100	11.450	14.300	20.200

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 fiscala 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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

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 Piateta 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.Blaga	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.Carpati
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.Popa 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.Aviatiei	Fetești-Gară
str.Avram Iancu	
str.Barbu Lautaru	
str.Barierei	
str.Batozei	
str.Baraganului	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 intersectia cu str.Independentei pana la Silozul I
str.Calugareni	Fetești-Gară
str.Cernavoda	
str.Closca	Vlașca
str.C-tin Brancoveanu	
str.C.Dobrogeanu Ghenea	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.Linistii	
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.Mobilei	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.Viilor	
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 <i>(continuare)</i>	
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.Freziilor	Fetești-Gară
str.Fdt.Catinei	Fetești-Gară
str.Gheorghe Lazar	Fetești-Gară
str.Ghiocelor	
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
str.1 Decembrie	pana la zona A.C.R
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 <i>(continuare)</i>	
str.Spicului	
str.Tineretului	
str.Titu Maiorescu	
str.Tudor Arghezi	
str.Venus	
str.Victoriei	
str.Viilor	
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	328	97	314	93	285	85	272	81	256	76
1978-1983	Anexa	353	110	336	105	306	95	292	91	276	86
1984-1989	Anexa	377	121	360	116	327	106	312	100	295	95
dupa 1990	Anexa	388	134	372	127	337	116	321	111	304	105
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	296	88	282	84	257	76	245	72	231	69
1978-1983	Anexa	317	99	303	94	276	86	262	82	249	77
1984-1989	Anexa	340	109	324	105	295	95	280	90	265	86
dupa 1990	Anexa	351	120	334	115	304	105	289	99	274	94
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	170	62	163	58	148	53	140	50	133	47
1978-1983	Anexa	183	62	174	58	159	53	151	50	142	47
1984-1989	Anexa	183	73	174	70	159	64	151	60	142	57
dupa 1990	Anexa	195	86	187	82	169	74	161	71	152	67
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	86	37	82	35	74	32	71	31	67	29
1978-1983	Anexa	97	37	93	35	85	32	81	31	76	29
1984-1989	Anexa	97	48	93	46	85	42	81	40	76	38
dupa 1990	Anexa	97	48	93	46	85	42	81	40	76	38

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 = 38 euro/mp ;
Teren ocupat = 29 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 5.2.2

IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municipiul FETESTI, 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	315	62	300	58	274	53	259	50	246	47
1978-1983	Anexa	327	73	313	70	284	64	271	60	255	57
1984-1989	Anexa	338	73	324	70	294	64	280	60	265	57
dupa 1990	Anexa	351	85	335	81	304	74	290	71	275	67
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	283	55	271	52	247	48	233	45	220	43
1978-1983	Anexa	294	66	281	63	256	57	244	54	230	52
1984-1989	Anexa	304	66	291	63	265	57	252	54	239	52
dupa 1990	Anexa	316	77	301	73	275	67	261	64	248	60
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	133	62	127	58	116	53	111	50	105	47
1978-1983	Anexa	145	62	138	58	126	53	120	50	114	47
1984-1989	Anexa	158	62	150	58	136	53	130	50	123	47
dupa 1990	Anexa	158	73	150	70	136	64	130	60	123	57
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	62	37	58	34	53	31	50	30	47	28
1978-1983	Anexa	62	37	58	34	53	31	50	30	47	28
1984-1989	Anexa	73	37	70	34	64	31	60	30	57	28
dupa 1990	Anexa	85	48	81	46	74	42	71	40	67	38

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 = 32 euro/mp ;
Teren ocupat = 25 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)

Municipiul 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	290	62	278	58	252	53	239	50	227	47
1978-1983	Anexa	290	62	278	58	252	53	239	50	227	47
1984-1989	Anexa	290	62	278	58	252	53	239	50	227	47
dupa 1990	Anexa	302	62	289	58	263	53	250	50	236	47
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	261	55	250	52	227	48	215	45	204	43
1978-1983	Anexa	261	55	250	52	227	48	215	45	204	43
1984-1989	Anexa	261	55	250	52	227	48	215	45	204	43
dupa 1990	Anexa	273	55	260	52	237	48	224	45	212	43
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	110	48	105	46	94	42	90	40	85	38
1978-1983	Anexa	121	62	116	58	106	53	99	50	94	47
1984-1989	Anexa	121	62	116	58	106	53	99	50	94	47
dupa 1990	Anexa	133	62	127	58	116	53	111	50	105	47
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	62	24	58	23	53	21	50	19	47	18
1978-1983	Anexa	62	24	58	23	53	21	50	19	47	18
1984-1989	Anexa	62	24	58	23	53	21	50	19	47	18
dupa 1990	Anexa	62	37	58	34	53	31	50	30	47	28

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 = 28 euro/mp ;
Teren ocupat = 20 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 5.2.4

IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municipiul FETESTI, 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	252	47	241	45	219	41	209	39	198	37
1978-1983	Anexa	265	47	252	45	230	41	218	39	207	37
1984-1989	Anexa	265	62	252	58	230	53	218	49	207	46
dupa 1990	Anexa	278	62	265	58	240	53	229	49	216	46
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	228	42	217	41	198	37	189	35	178	33
1978-1983	Anexa	238	42	228	41	207	37	197	35	187	33
1984-1989	Anexa	238	55	228	52	207	47	197	44	187	42
dupa 1990	Anexa	249	55	238	52	216	47	206	44	195	42
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	85	12	81	11	74	10	71	10	67	9
1978-1983	Anexa	96	24	92	23	84	21	80	19	76	18
1984-1989	Anexa	109	36	104	34	94	31	90	30	85	28
dupa 1990	Anexa	120	36	115	34	105	31	99	30	94	28
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	36	12	34	11	31	10	30	10	28	9
1978-1983	Anexa	36	12	34	11	31	10	30	10	28	9
1984-1989	Anexa	36	12	34	11	31	10	30	10	28	9
dupa 1990	Anexa	47	12	45	11	41	10	39	10	37	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 = 23 euro/mp ;
Teren ocupat = 17 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 5.2.5

IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

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	353	86	336	82	306	74	292	71	276	67
1978-1983	Anexa	353	97	336	93	306	85	292	81	276	76
1984-1989	Anexa	364	97	349	93	317	85	301	81	285	76
dupa 1990	Anexa	377	97	360	93	327	85	312	81	295	76
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	317	77	303	73	276	67	262	64	249	60
1978-1983	Anexa	317	88	303	84	276	76	262	72	249	69
1984-1989	Anexa	327	88	314	84	285	76	271	72	257	69
dupa 1990	Anexa	340	88	324	84	295	76	280	72	265	69
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	134	62	127	58	116	53	111	50	105	47
1978-1983	Anexa	134	62	127	58	116	53	111	50	105	47
1984-1989	Anexa	146	73	139	70	126	64	120	60	114	57
dupa 1990	Anexa	159	86	151	82	137	74	131	71	123	67
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	86	37	82	35	74	32	71	31	67	29
1978-1983	Anexa	97	37	93	35	85	32	81	31	76	29
1984-1989	Anexa	97	48	93	46	85	42	81	40	76	38
dupa 1990	Anexa	97	48	93	46	85	42	81	40	76	38

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 = 54 euro/mp ;
Teren ocupat = 42 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

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

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	302	62	289	58	263	53	250	50	236	47
1978-1983	Anexa	315	73	300	70	274	64	259	60	246	57
1984-1989	Anexa	315	73	300	70	274	64	259	60	246	57
dupa 1990	Anexa	327	85	313	81	284	74	271	71	255	67
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	273	55	260	52	237	48	224	45	212	43
1978-1983	Anexa	283	66	271	63	247	57	233	54	220	52
1984-1989	Anexa	283	66	271	63	247	57	233	54	220	52
dupa 1990	Anexa	294	77	281	73	256	67	244	64	230	60
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	121	48	116	46	106	42	99	40	94	38
1978-1983	Anexa	121	48	116	46	106	42	99	40	94	38
1984-1989	Anexa	121	48	116	46	106	42	99	40	94	38
dupa 1990	Anexa	133	62	127	58	116	53	111	50	105	47
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	62	37	58	34	53	31	50	30	47	28
1978-1983	Anexa	62	37	58	34	53	31	50	30	47	28
1984-1989	Anexa	73	37	70	34	64	31	60	30	57	28
dupa 1990	Anexa	85	48	81	46	74	42	71	40	67	38

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 = 44 euro/mp ;
Teren ocupat = 34 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 5.2.7

IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

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	279	42	269	40	241	37	231	34	215	31
1978-1983	Anexa	284	48	274	46	247	42	234	40	220	38
1984-1989	Anexa	284	58	274	53	247	53	234	47	220	42
dupa 1990	Anexa	290	62	278	58	252	53	239	50	227	47
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	251	38	241	36	217	33	208	31	194	28
1978-1983	Anexa	256	43	247	42	221	38	211	36	199	33
1984-1989	Anexa	256	52	247	48	221	48	211	43	199	38
dupa 1990	Anexa	261	55	250	52	227	48	215	45	204	43
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	94	21	89	21	82	21	77	19	74	18
1978-1983	Anexa	96	24	92	23	84	21	80	19	76	18
1984-1989	Anexa	96	37	92	34	84	31	80	30	76	28
dupa 1990	Anexa	110	37	105	34	94	31	90	30	85	28
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	58	18	55	15	50	13	47	10	45	8
1978-1983	Anexa	62	21	58	18	53	15	50	13	47	10
1984-1989	Anexa	62	24	58	23	53	21	50	18	47	16
dupa 1990	Anexa	64	31	62	29	58	26	55	24	50	21

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 = 38 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 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	265	36	252	34	230	31	218	30	207	28
1978-1983	Anexa	278	47	265	45	240	41	229	39	216	37
1984-1989	Anexa	278	47	265	45	240	41	229	39	216	37
dupa 1990	Anexa	289	62	277	58	250	53	238	49	226	46
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	238	33	228	31	207	28	197	27	187	25
1978-1983	Anexa	249	42	238	41	216	37	206	35	195	33
1984-1989	Anexa	249	42	238	41	216	37	206	35	195	33
dupa 1990	Anexa	260	55	248	52	226	47	214	44	203	42
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	73	12	70	11	64	10	60	10	57	9
1978-1983	Anexa	73	12	70	11	64	10	60	10	57	9
1984-1989	Anexa	85	12	81	11	74	10	71	10	67	9
dupa 1990	Anexa	85	24	81	23	74	21	71	19	67	18
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	36	12	34	11	31	10	30	10	28	9
1978-1983	Anexa	36	12	34	11	31	10	30	10	28	9
1984-1989	Anexa	36	12	34	11	31	10	30	10	28	9
dupa 1990	Anexa	47	12	45	11	41	10	39	10	37	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 = 32 euro/mp ;
Teren ocupat = 25 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.

Incaadrarea localitatilor rurale apartinand circumscriptiei Judecatoriei Fetesti in categorii

Categoria a II-a	
Localitatea Borduşani	Localitatea Movila
Localitatea Cegani - com.Bordusani	Localitatea Platoneşti
Localitatea Făcăeni	Localitatea Săveni
Localitatea Frăţileşti- com.Saveni	Localitatea Stelnica
Localitatea Giurgeni	Localitatea Sudiţi
Localitatea Gura Ialomiţei	Localitatea Valea Ciorii
Localitatea Lăcusteni - com.Platonesti	Localitatea Vlădeni
Localitatea Mihail Kogălniceanu	

Categoria a III-a	
Localitatea Bucşa - com.Valea Ciorii	Localitatea Maltezi - com.Stelnica
Localitatea Dumitreşti - 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 Ialomiţei	

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	89	34	85	33	78	30	74	29	71	27
1978-1983	Anexa	95	34	91	33	83	30	79	29	75	27
1984-1989	Anexa	99	34	95	33	87	30	83	29	79	27
dupa 1990	Anexa	110	40	104	38	94	34	90	32	85	31
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	81	31	77	30	71	27	67	26	64	25
1978-1983	Anexa	86	31	82	30	75	27	72	26	68	25
1984-1989	Anexa	90	31	86	30	79	27	75	26	72	25
dupa 1990	Anexa	97	35	93	34	85	31	82	29	77	28
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	70	25	68	24	60	22	57	19	54	18
1978-1983	Anexa	66	25	62	24	56	22	52	19	50	18
1984-1989	Anexa	89	30	85	28	78	26	74	25	71	24
dupa 1990	Anexa	99	30	95	28	87	26	83	25	79	24
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	66	12	62	11	56	10	52	10	50	9
1978-1983	Anexa	59	12	57	11	51	10	49	10	46	9
1984-1989	Anexa	66	14	62	13	56	12	52	11	50	11
dupa 1990	Anexa	70	14	68	13	60	12	57	11	54	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 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 5.2.10

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	82	24	79	23	72	21	69	19	65	18
1978-1983	Anexa	87	29	83	27	76	25	72	24	69	23
1984-1989	Anexa	93	29	89	27	81	25	77	24	73	23
dupa 1990	Anexa	97	33	93	32	85	29	81	28	77	26
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	74	22	71	21	65	18	62	17	58	16
1978-1983	Anexa	79	26	75	24	69	23	65	22	62	21
1984-1989	Anexa	84	26	80	24	73	23	70	22	66	21
dupa 1990	Anexa	88	30	84	29	77	26	73	25	70	24
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	58	14	56	13	49	12	47	11	44	11
1978-1983	Anexa	68	18	66	18	59	16	56	15	53	14
1984-1989	Anexa	78	18	74	18	68	16	65	15	62	14
dupa 1990	Anexa	87	24	83	23	76	21	72	19	69	18
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	38	7	36	7	33	6	31	6	30	5
1978-1983	Anexa	42	7	41	7	37	6	35	6	33	5
1984-1989	Anexa	47	9	45	9	41	8	39	8	37	7
dupa 1990	Anexa	54	9	49	9	45	8	43	8	41	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 = 6,9 euro/mp

Teren ocupat = 5,3 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 5.2.11

IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

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	73	18	70	18	64	16	60	15	57	14
1978-1983	Anexa	78	24	74	23	68	21	65	19	62	18
1984-1989	Anexa	82	24	79	23	72	21	69	19	65	18
dupa 1990	Anexa	87	29	83	27	76	25	72	24	69	23
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
inainte de 1977	Anexa	66	16	63	16	57	14	54	14	52	13
1978-1983	Anexa	71	22	67	21	62	18	58	17	55	16
1984-1989	Anexa	74	22	71	21	65	18	62	17	58	16
dupa 1990	Anexa	79	26	75	24	69	23	65	22	62	21
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
inainte de 1977	Anexa	58	14	56	13	49	12	47	11	44	11
1978-1983	Anexa	64	14	60	13	55	12	50	11	48	11
1984-1989	Anexa	68	14	66	13	59	12	56	11	53	11
dupa 1990	Anexa	78	18	74	18	68	16	65	15	62	14
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
inainte de 1977	Anexa	29	5	27	4	25	4	24	4	23	4
1978-1983	Anexa	33	5	32	4	29	4	28	4	26	4
1984-1989	Anexa	38	6	36	6	33	5	31	5	30	5
dupa 1990	Anexa	42	6	41	6	37	5	35	5	33	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.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 4,9 euro/mp ;
Teren ocupat = 3,8 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.

5.3. SPATII COMERCIALE, BIROURI, PROPRIETATI INDUSTRIALE, AGROZOOTEHNICE, SPALII 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 2019 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat 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 / Pensuni	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine / Chioscuri
Municipiul FETESTI									
Zona I	inainte de 1977	330	353	140	264	286	307	133	229
	1978-1983	354	379	150	283	308	330	142	246
	1984-1989	379	406	150	304	329	352	142	263
	dupa 1990	390	418	160	313	339	364	151	271
Zona II	inainte de 1977	317	339	110	254	276	296	104	220
	1978-1983	330	353	120	264	286	307	113	229
	1984-1989	342	366	131	273	298	318	123	238
	dupa 1990	354	379	131	283	308	330	123	246
Zona III	inainte de 1977	294	314	91	234	254	272	86	204
	1978-1983	294	314	100	234	254	272	95	204
	1984-1989	294	314	100	234	254	272	95	204
	dupa 1990	306	327	110	245	266	284	104	212
Zona IV	inainte de 1977	256	274	70	205	222	239	66	178
	1978-1983	269	287	80	215	233	250	75	187
	1984-1989	269	287	91	215	233	250	86	187
	dupa 1990	330	353	140	264	286	307	133	229
Orasul TANDAREI									
Zona I	inainte de 1977	352	377	110	282	306	329	104	245
	1978-1983	352	377	110	282	306	329	104	245
	1984-1989	364	389	120	290	317	339	113	253
	dupa 1990	377	404	130	302	328	350	123	262
Zona II	inainte de 1977	304	325	99	243	265	283	94	211
	1978-1983	316	338	99	253	275	294	94	219
	1984-1989	316	338	99	253	275	294	94	219
	dupa 1990	329	351	110	263	285	305	104	228
Zona III	inainte de 1977	291	312	79	233	253	271	75	203
	1978-1983	291	312	79	233	253	271	75	203
	1984-1989	291	312	79	233	253	271	75	203
	dupa 1990	291	312	90	233	253	271	84	203
Zona IV	inainte de 1977	268	286	60	214	232	249	57	186
	1978-1983	280	300	60	224	242	260	57	195
	1984-1989	280	300	70	224	242	260	66	195
	dupa 1990	352	377	110	282	306	329	104	245

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 agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categorია I-a	inainte de 1977	88	83	75	71	75	71	65	61
	1978-1983	94	89	81	77	81	77	69	66
	1984-1989	98	93	85	81	84	81	73	69
	dupa 1990	107	101	92	88	92	87	80	75
Categorია a II-a	inainte de 1977	82	79	71	68	71	68	61	59
	1978-1983	88	83	75	71	75	71	65	61
	1984-1989	94	89	81	77	81	77	69	66
	dupa 1990	98	93	85	81	84	81	73	69
Categorია a III-a	inainte de 1977	73	69	63	60	63	60	55	51
	1978-1983	78	73	67	64	68	63	58	55
	1984-1989	82	79	71	68	71	68	61	59
	dupa 1990	88	83	75	71	75	71	65	61

-Valori in Euro/mp-

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

33

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.

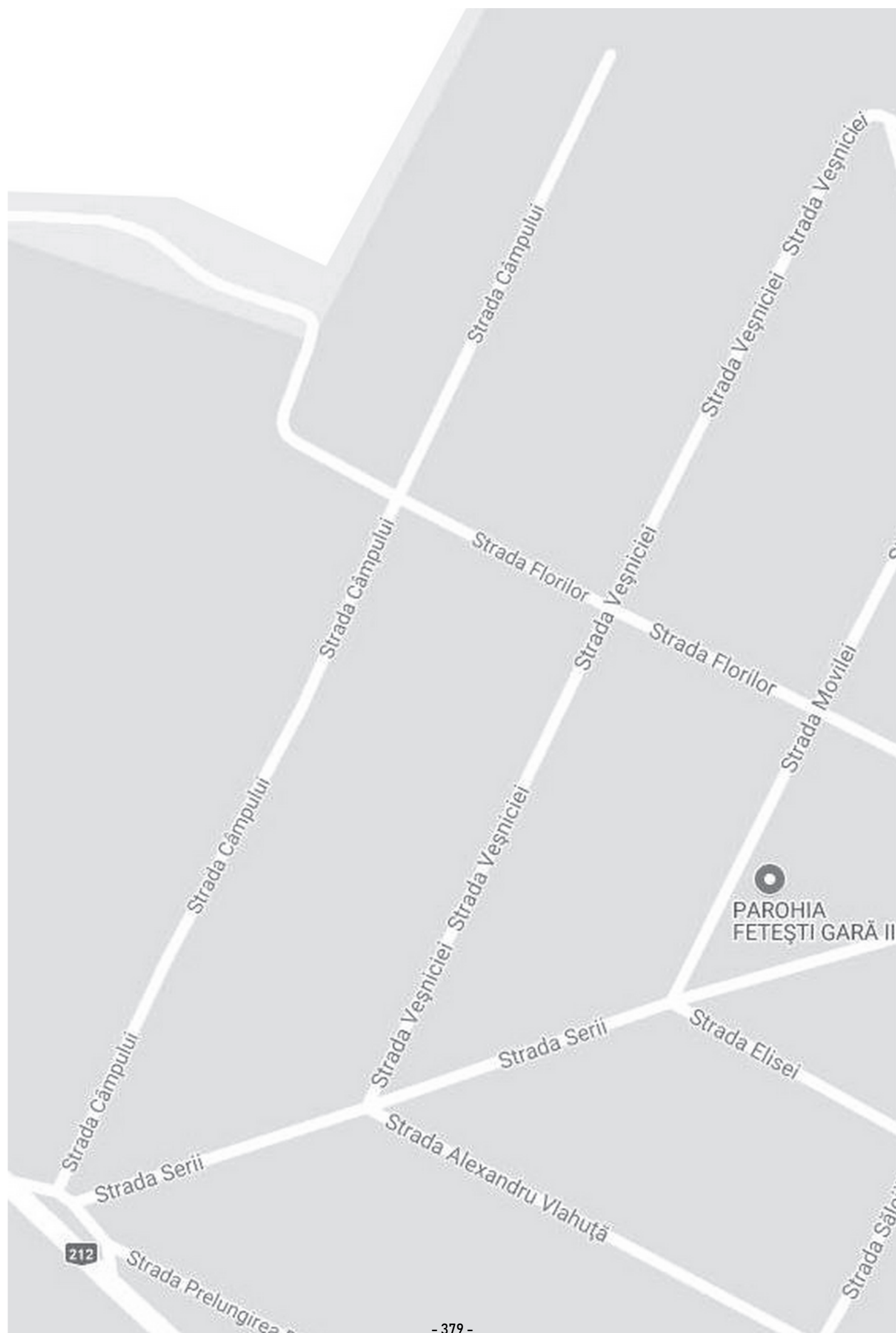
Anexa 5.4.1

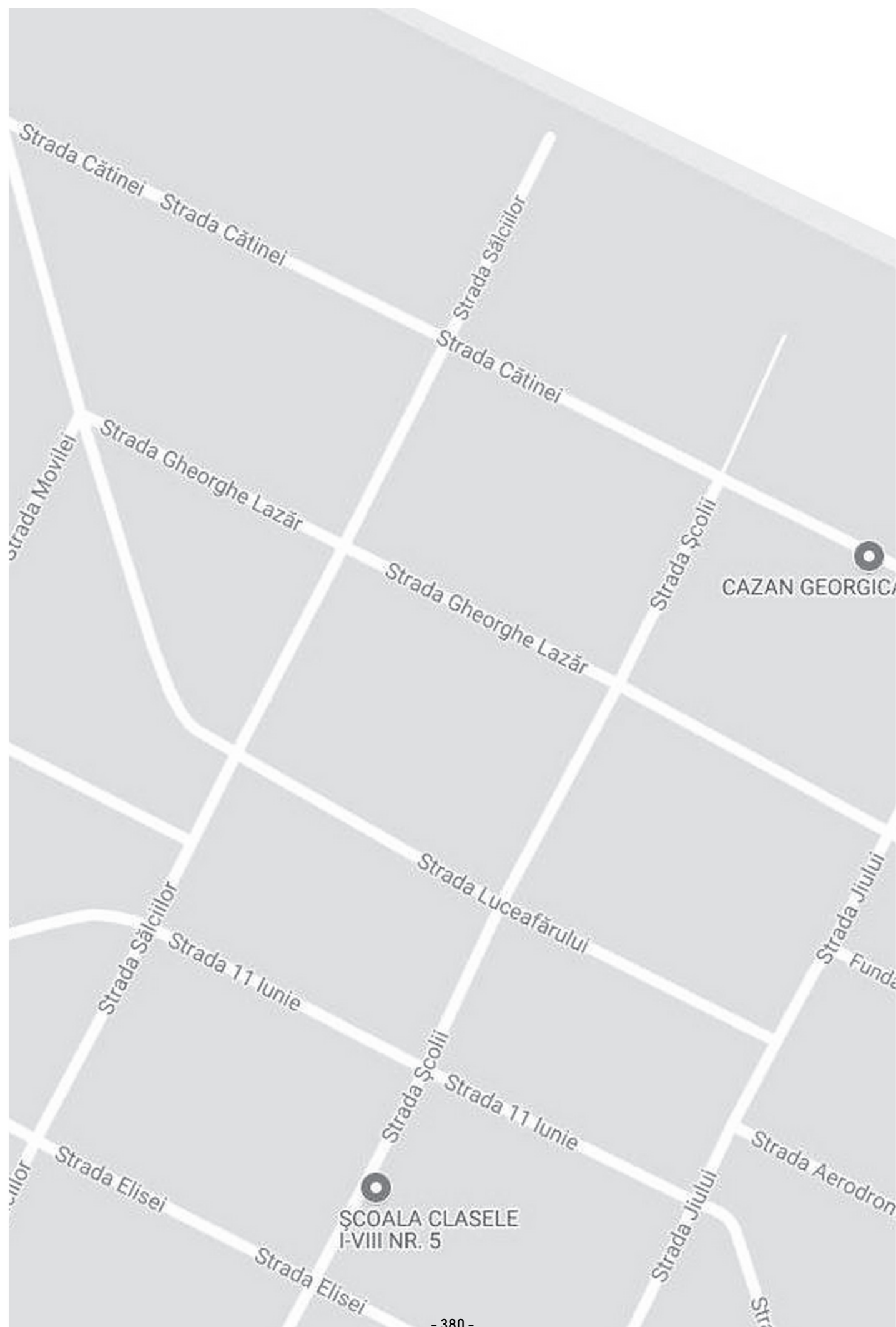
TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN

		-Euro / ha-
CATEGORIE TEREN	LOCALITATEA SI ZONA	VALOARE
Municipiul FETESTI		
I	cu acces direct la DE81, A2, posibil de trecut in intravilan	9.800
II	cu acces direct la DN3A, DN3B, posibil de trecut in intravilan	4.900
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	3.400
II	artere de circulatie cu acces la cele din categoria I de mai sus, posibil de trecut in intravilan	2.450
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.050

PLANSE CU HARTA ORASULUI FETESTI

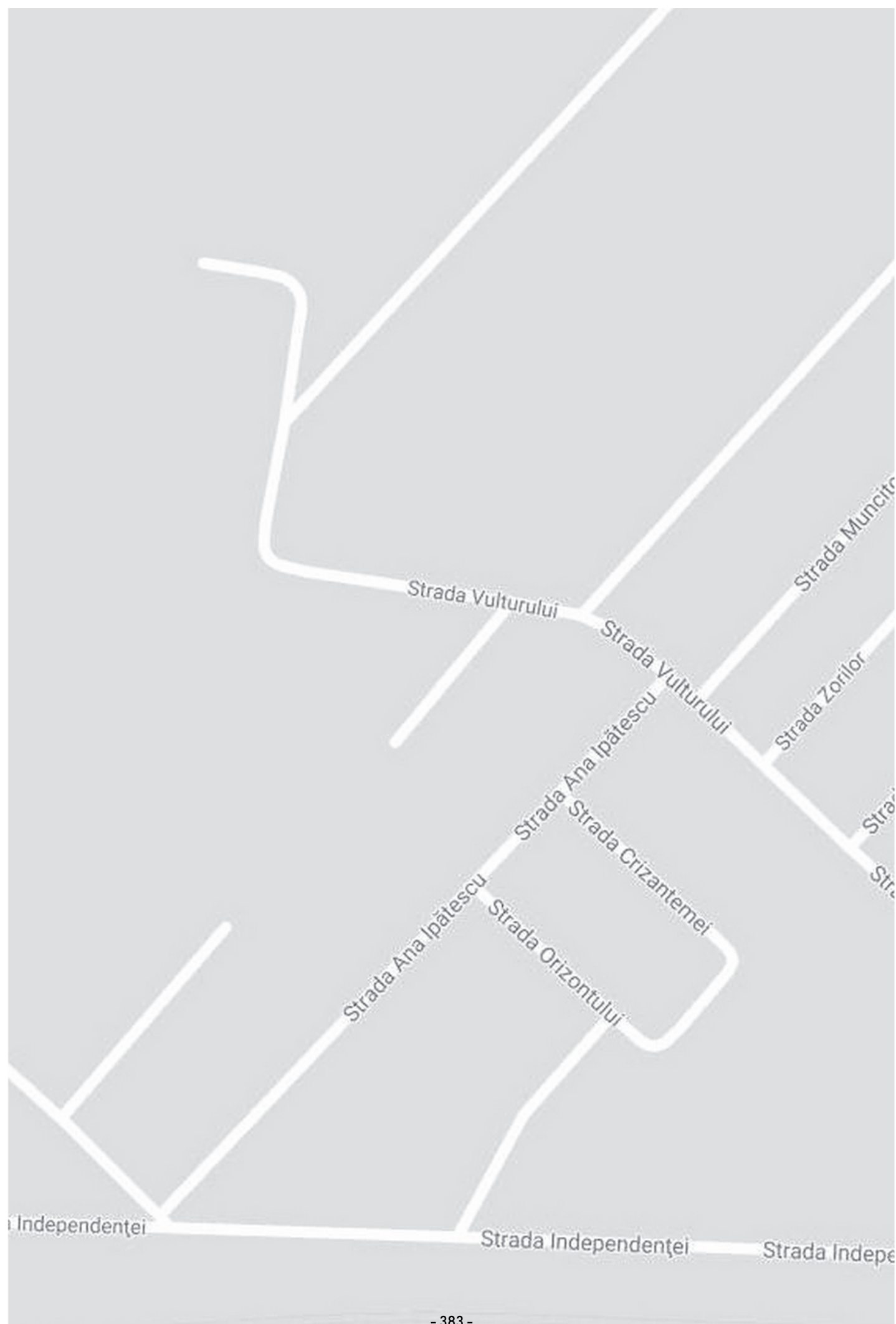


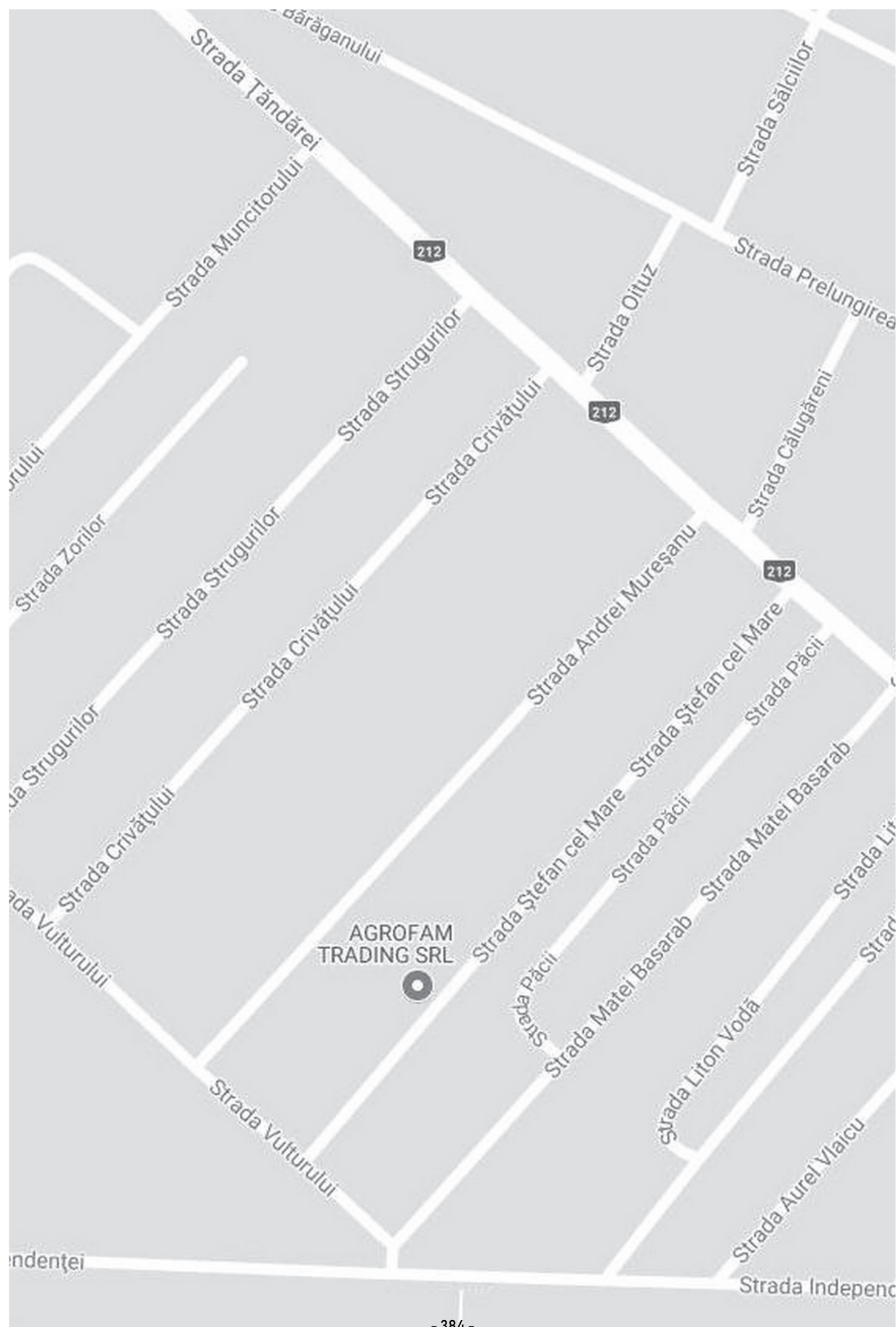


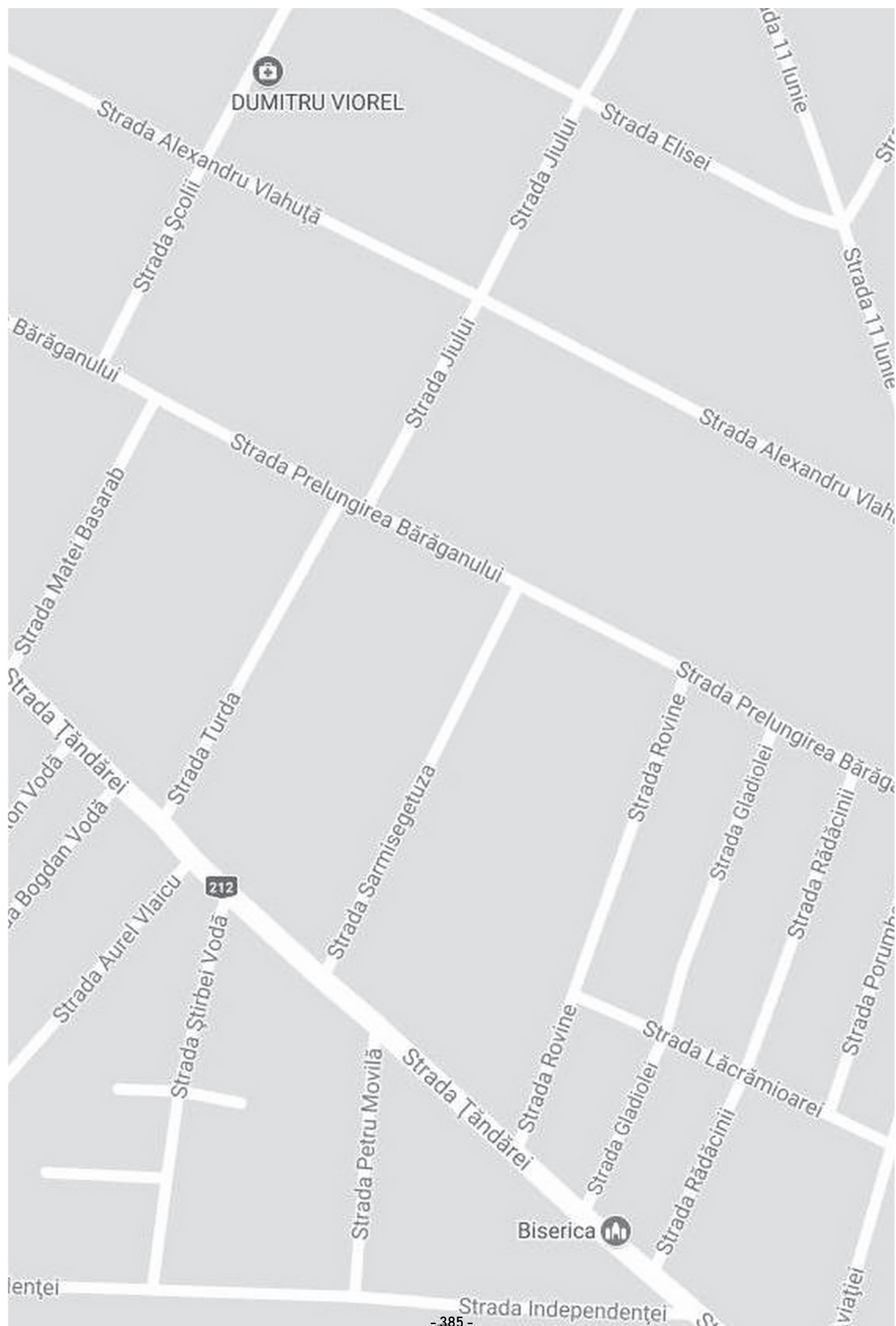




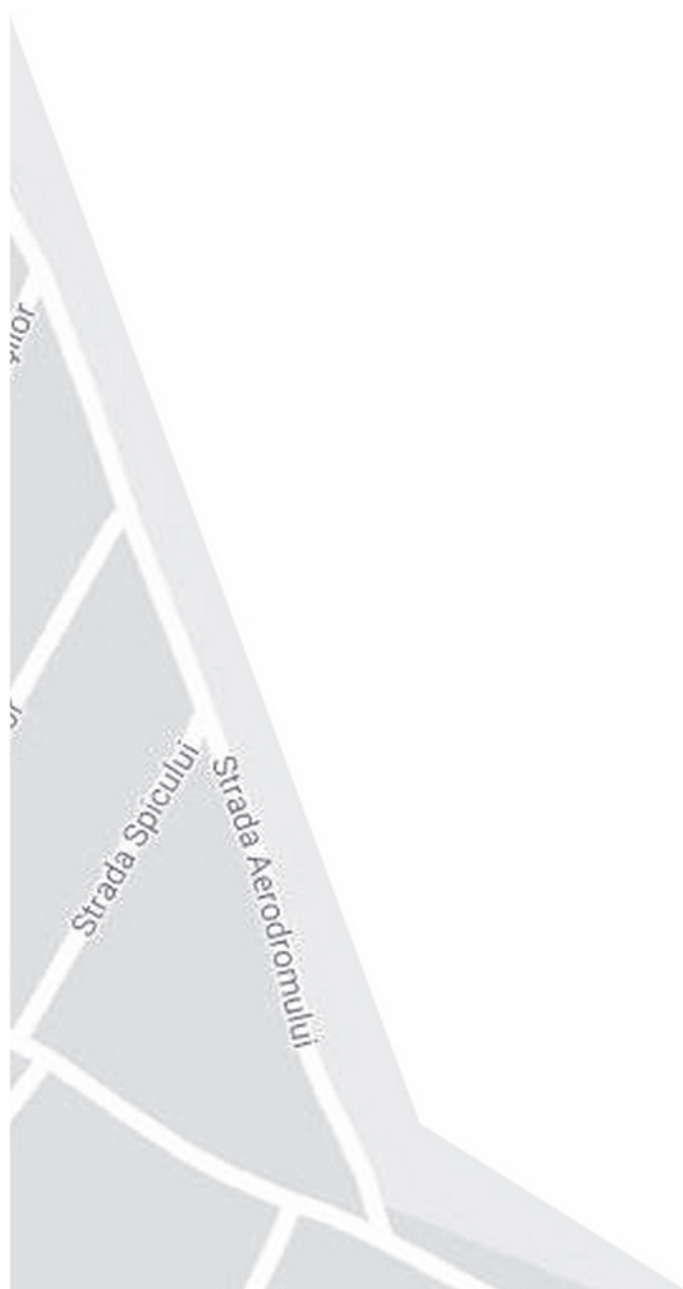


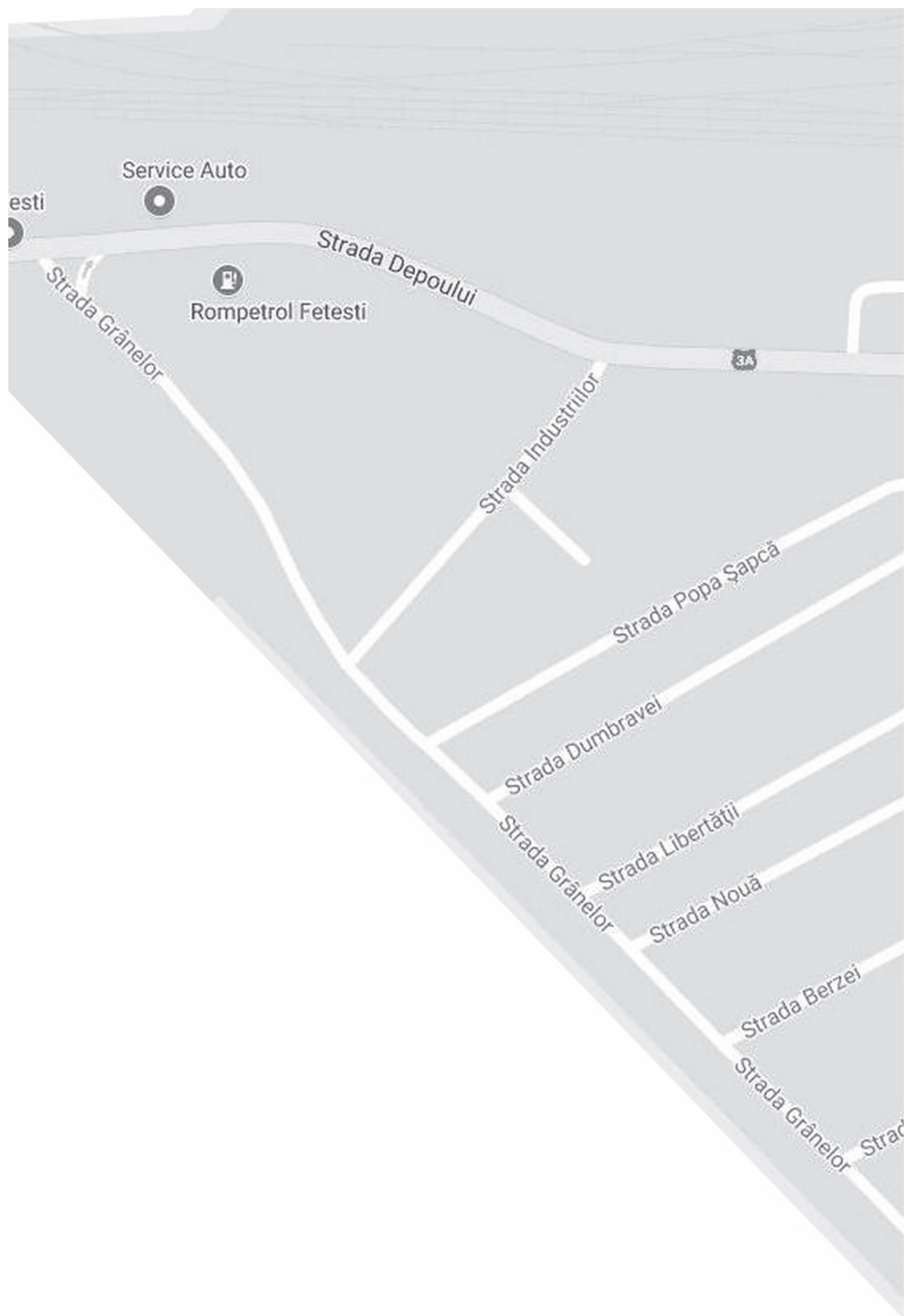


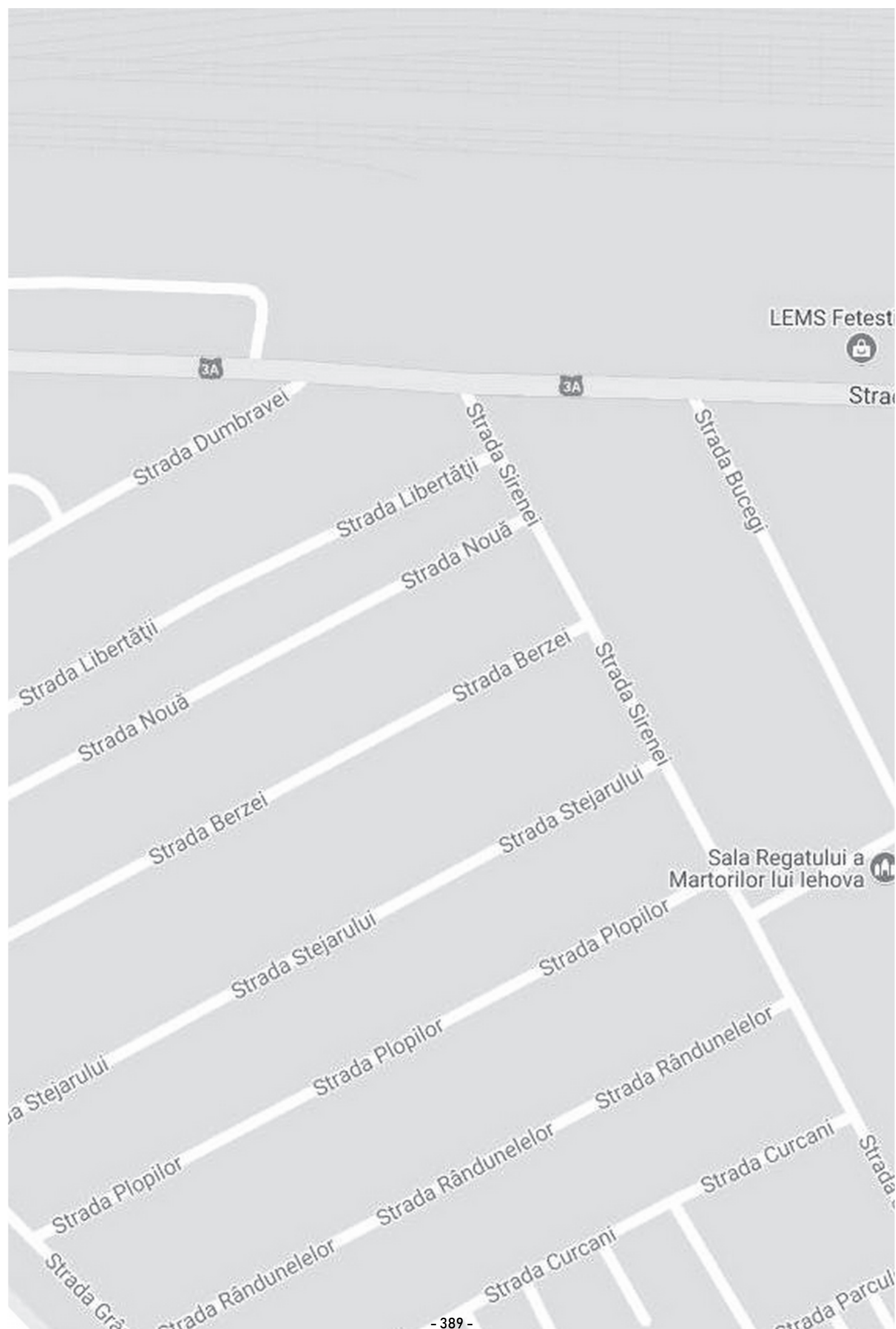


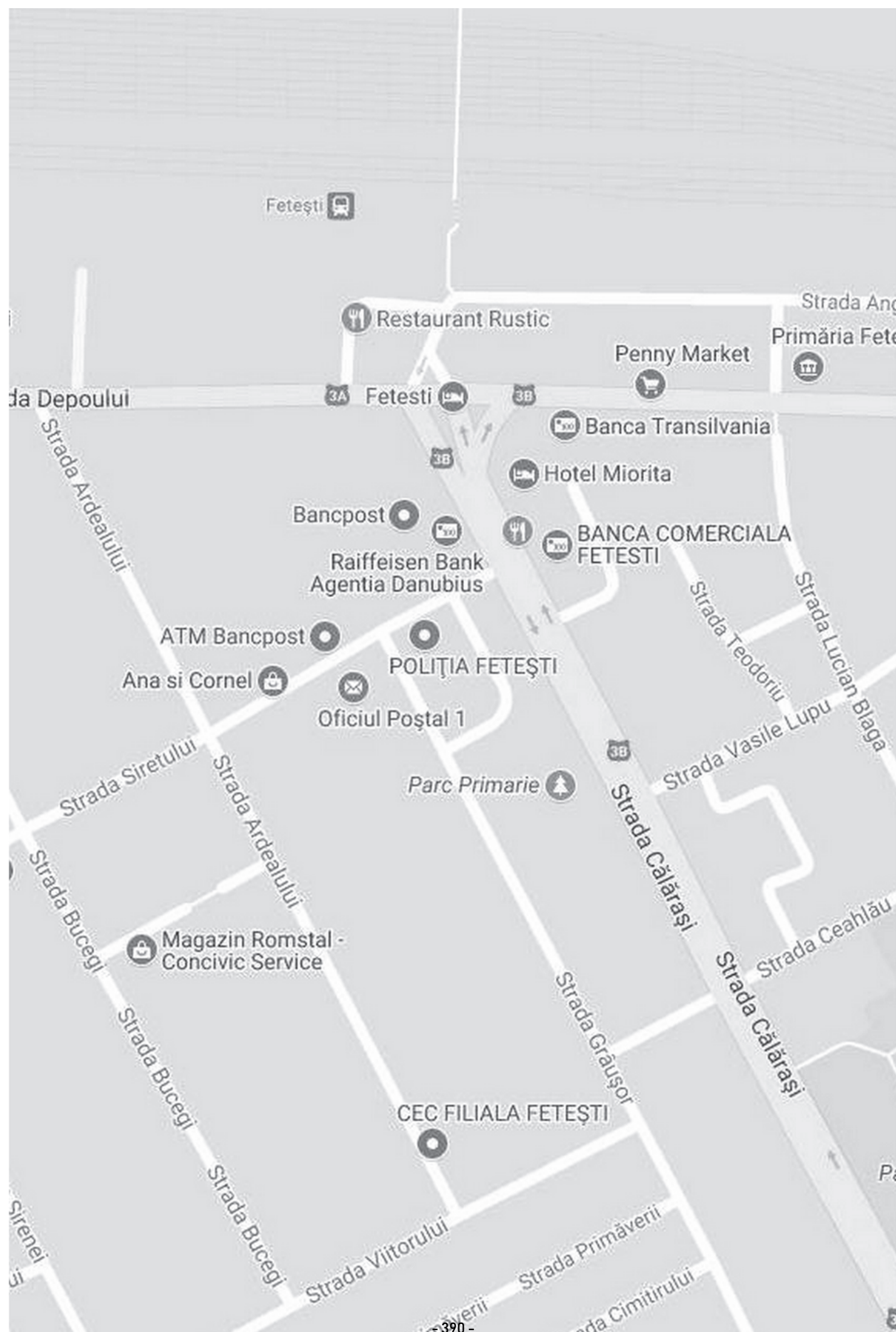












Dariprod Srl

Strada Tândărei

ghel Saligny
ești

Strada Anghel Saligny

Agrolang

38

Strada Călărași

Strada Carpați

Strada Bujorului

Strada Ceahlău

Strada General Alexandru Averescu

Strada Ceahlău

Strada Pelinului

Strada Înfrățirii

Fundătura Carpați

Strada Panait Istrati

Strada Liviu Rebreanu

Strada Octavian Goga

Strada Oltului

Strada Nicolae

Parcul Central

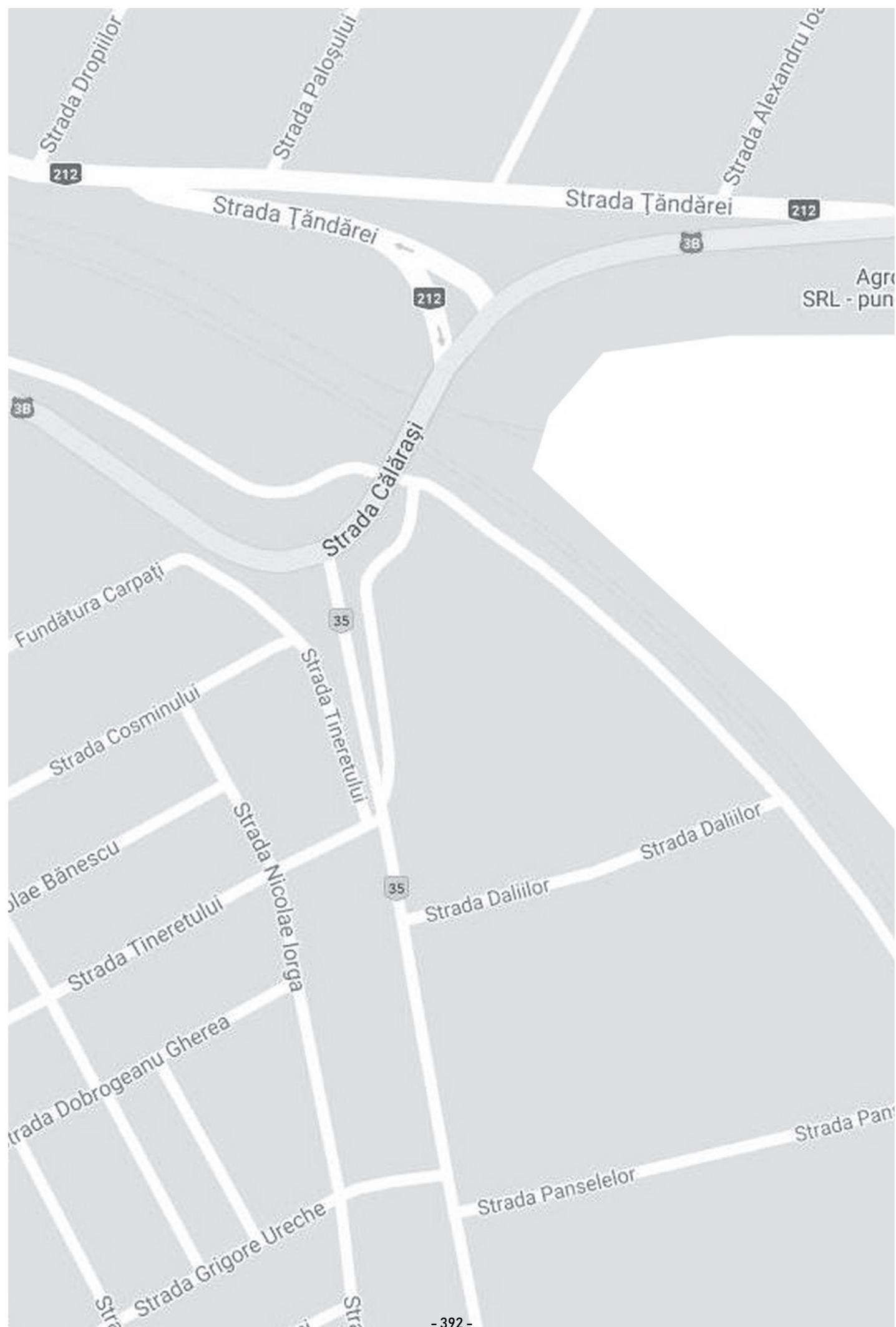
Catedrala

Strada Ioan Slavici

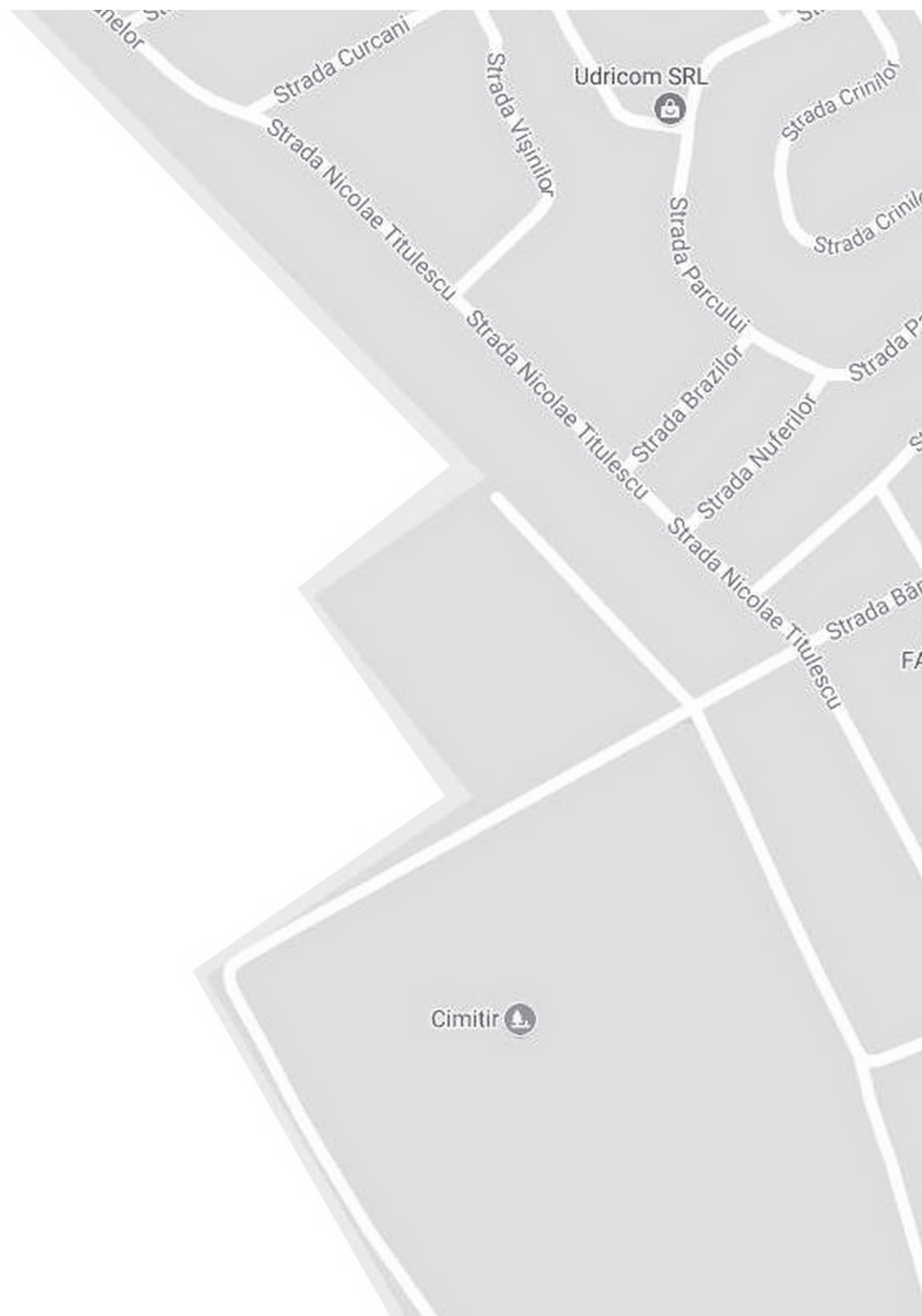
Strada General Alexandru Av

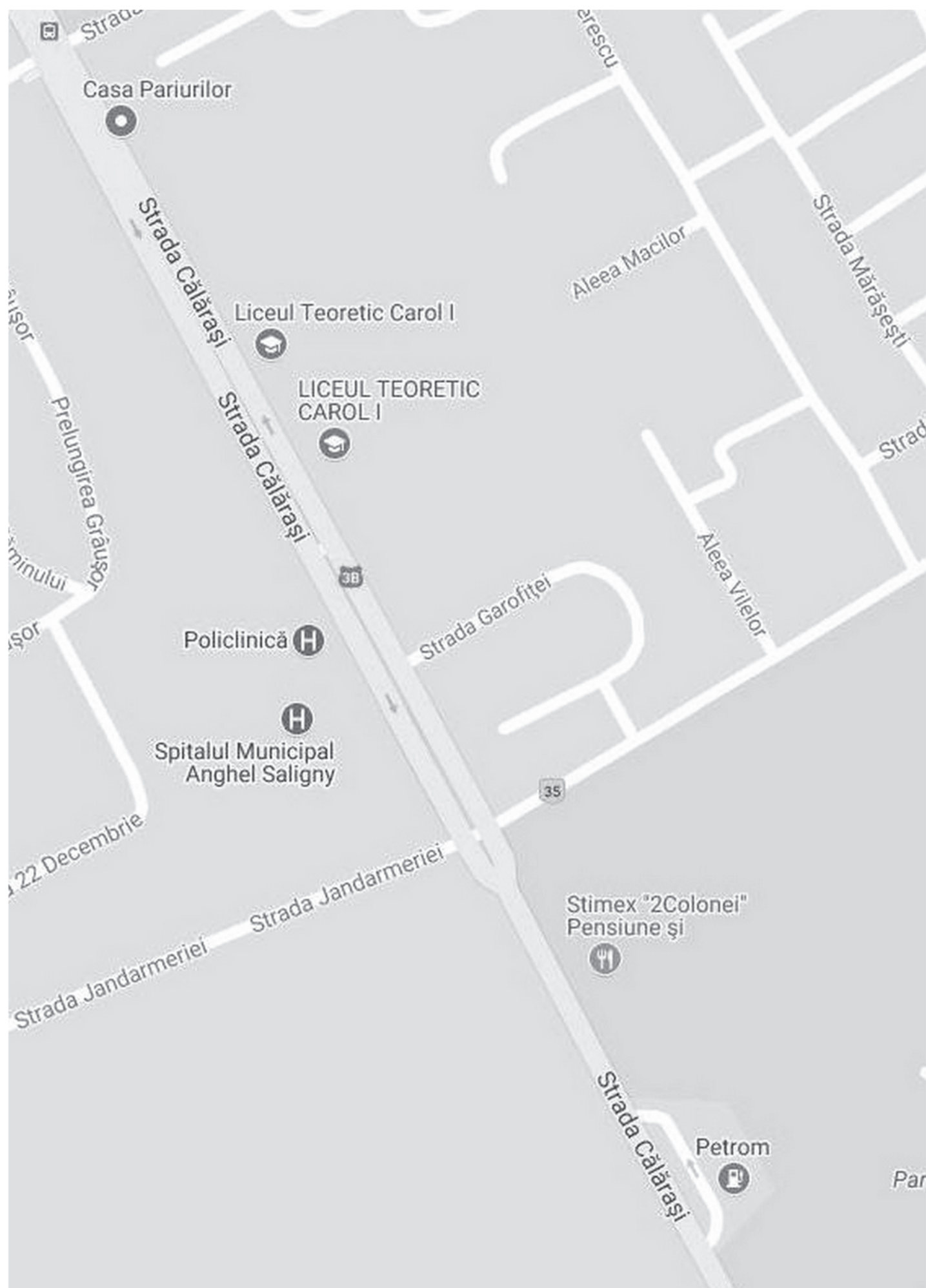
Strada Tineretului

Strada Carpați

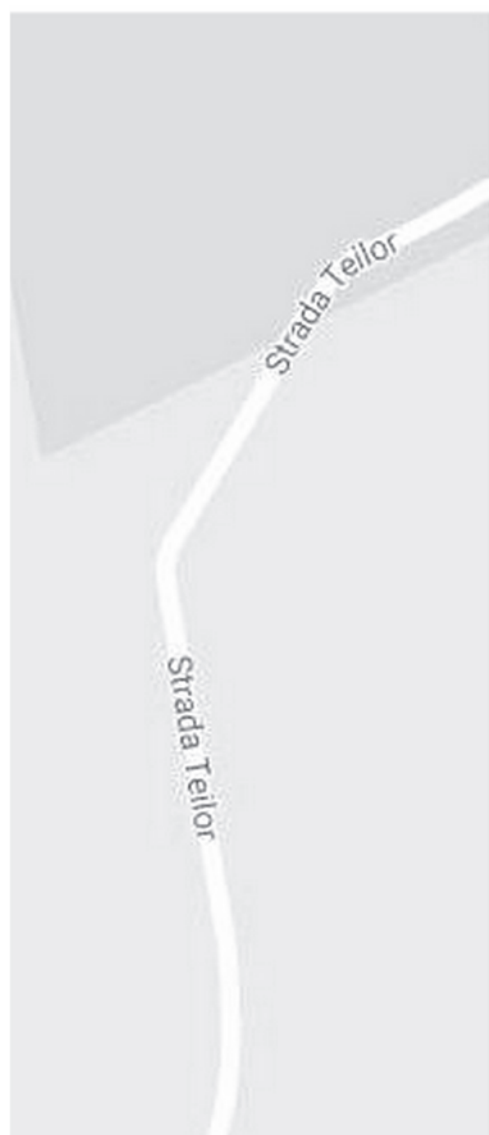




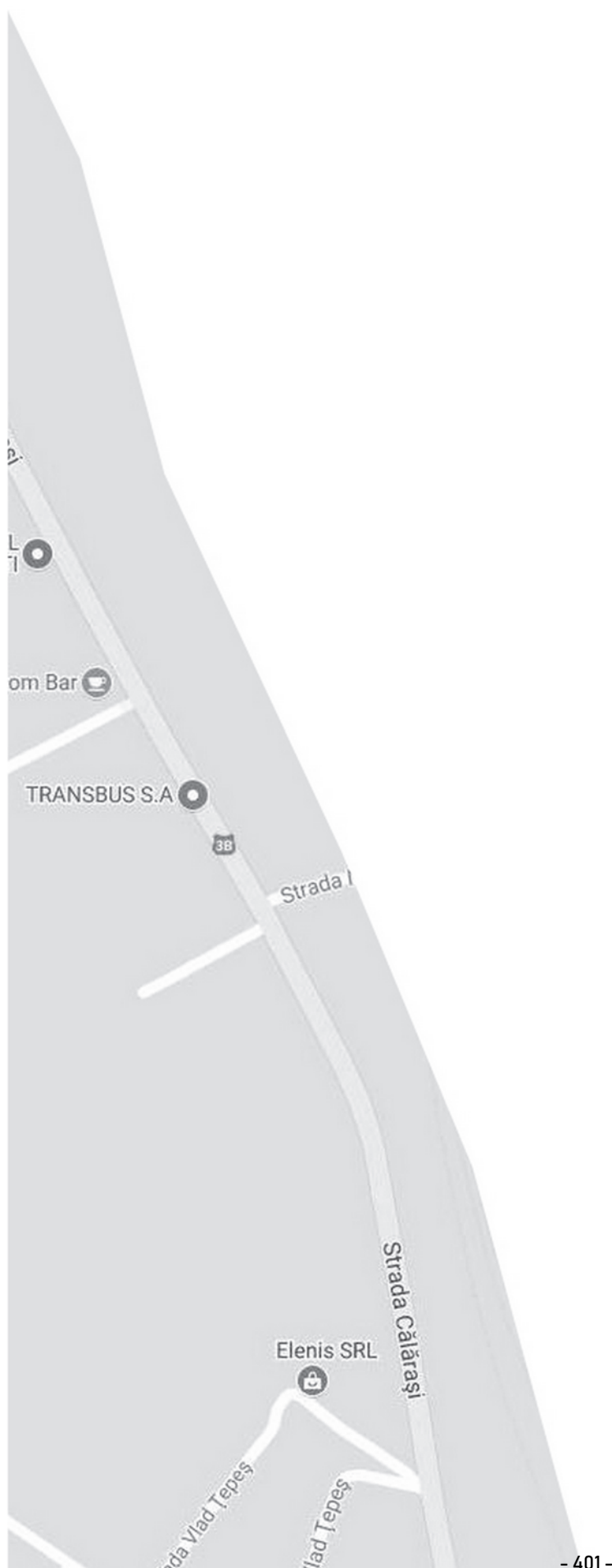










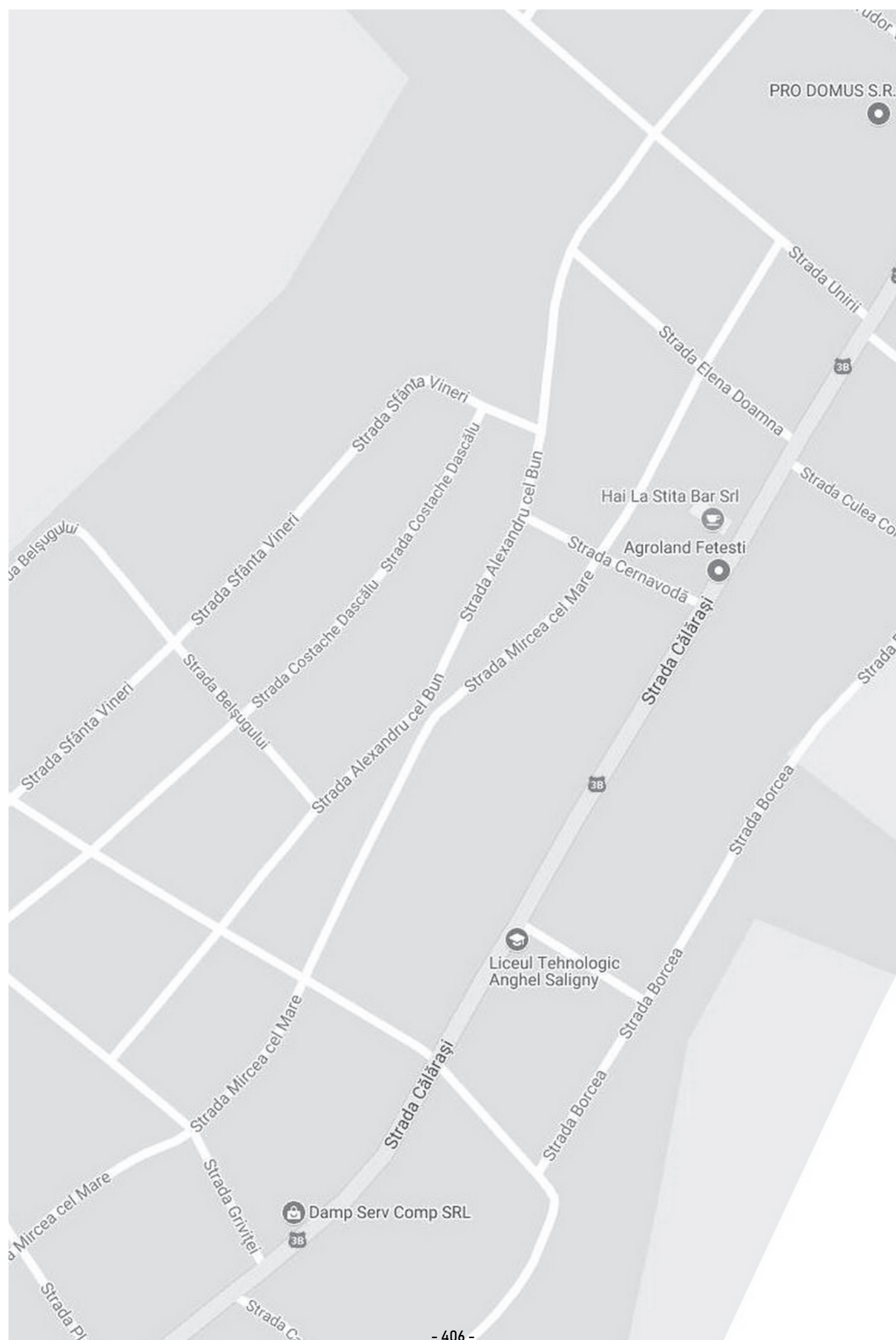










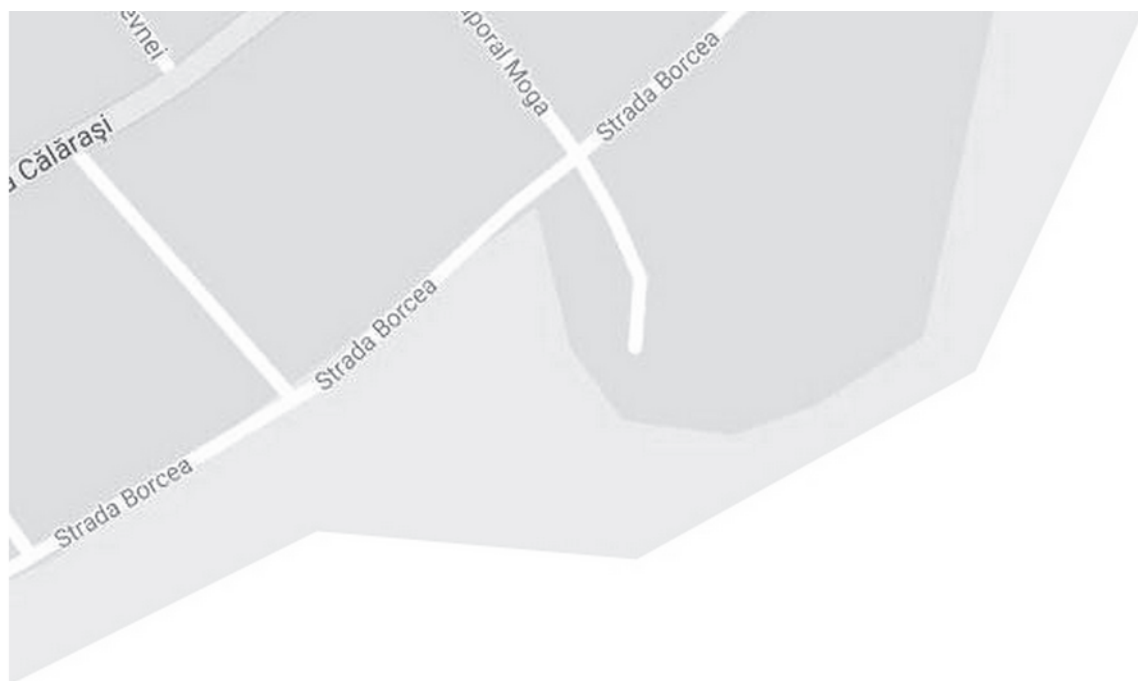












CAPITOLUL 6

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	22.000
		Movilita	17.000
		Cosereni	18.000
2	E60 / DN2A	Alexeni	7.600
		Balaciu	5.150
		Andrasesti	5.150
		Perieti	6.150

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

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

Circumscripia Judecatoriei SLOBOZIA

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA I-a = 4.000 EURO/ha;

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a II-a = 2.500 EURO/ha;

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a III-a = 2.270 EURO/ha.

Circumscripia Judecatoriei URZICENI

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA I-a = 4.000 EURO/ha;

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a II-a = 2.500 EURO/ha;

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a III-a = 2.050 EURO/ha.

Circumscripia Judecatoriei FETESTI

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA I-a = 3.350 EURO/ha;

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a II-a = 2.500 EURO/ha;

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a III-a = 2.050 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** alcatuit din asociatii vegetale forestiere.

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

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

- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de brad și/sau molid **5.500 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de pin..... **5.000 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetație forestieră predominantă de alte specii **4.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de stejar și/sau gorun **8.000 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de fag **6.700 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de tei, plop, salcie și/sau anin **4.000 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetație forestieră predominantă de alte specii **3.700 euro/ha;**
- **Padure** cu vegetație forestieră predominantă mixtă (foioase și conifere) **3.800 euro/ha;**
- **Plantatii de duzi, tei, salcâmi și/sau plop** **3.000 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: vârsta, consistența, compoziția, rolul funcțional al pădurii, amplasamentul acesteia, etc., se recomandă întocmirea unui raport de expertiză tehnică/evaluare pentru a se stabili valoarea reală a proprietății tip padure.



Judetul/County
IALOMITA

Regiunea Istorică
Historical Region
MUNTENIA

**STUDIU DE PIATA
PENTRU ANUL 2019
PRIVIND VALORILE MINIME IMOBILIARE
IN**

JUDETUL TELEORMAN

- 2019 -

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 localitati 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. liste 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 CU VEGETATIE FORESTIERA		627
	Harta Judetului TELEORMAN		629

1. PREZENTARE GENERALĂ

1.1. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării este Camera Notarilor Publici București, cu sediul în București, str. General Berthelot nr. 42 A, sector 1, CIF 8474506.

1.2. AUTORUL LUCRĂRII

S.C. EURO EXPERT SRL

cu sediul în București, 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 LUCRĂRII

***"Studiu de piață pentru anul 2019
privind valorile minime imobiliare în Municipiul București
și Județele Ilfov, Călărași, Giurgiu, Ialomița și Teleorman."***

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

1.4. SCOPUL LUCRĂRII

Lucrarea menționată a fost întocmită **numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, în conformitate cu prevederile **Contractului de Prestări Servicii nr. 47 / 31.10.2018**, încheiat între beneficiar și autorul lucrării.

Utilizarea valorilor cuprinse în ghid ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat **nu se recomandă**, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, presupune identificarea proprietății imobiliare și efectuarea inspecției 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 bruște 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 puțin odată pe an expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile;
- Acte normative și de reglementare în domeniul proprietăților imobiliare din România.

1.6. METODOLOGIA

Autorii lucrării, au studiat terminologia specifică aflată în vigoare la data elaborării acesteia și au constatat că în Standardele Internaționale de Evaluare, adoptate drept standarde naționale 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 proprietăților imobiliare”* ar fi cea cuprinsă în Standardul Internațional de Evaluare - Cadrul General – Valoarea de piață.

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 piața 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 piața imobiliară în ceea ce privește oferta/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 consemnate pe piața 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 piață a fost realizat printr-o analiză de tip statistic, respectiv analiza informațiilor de pe sursele de specialitate, informații publicate I.N.S., studii de piață ale societăților de profil, informații și 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 – Aree și volume convenționale;
- Decretul-Lege nr.61/1990;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale;
- Indicii de actualizare întocmiți de INCERC și aprobați prin Ordin MCTL, publicați în Buletinele de Expertiză Tehnică editate de Corpul Experților Tehnici din România.
- Evaluarea proprietății imobiliare – Appraisal Institute, ed. română 2011;
- Standarde Internaționale de Evaluare – IVSC;
- Inspectia proprietăților în scopul evaluării, ing. C.Șchiopu, Ed.IROVAL 2008;
- Ghid practic de evaluare imobiliară – Ed. Tribuna Economică;
- Colecția: Buletine Tehnice Documentare – EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Experților Tehnici din România – C.E.T.-R., revista „Valoarea, oriunde este ea” – publicată de ANEVAR;

La stabilirea valorilor minime s-au avut în vedere principiile *“anticipării”* și *“substituirii”*, așa cum sunt ele prezentate în Standardele Internaționale 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 piață 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 construita 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 2019, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

- cresterea usoară a preturilor la toate tipurile de apartamente;
- diminuarea numarului de tranzactii ;
- stabilizarea pietei ;
- mentinerea 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 ușor ascendent, în special pe zona spațiilor mari de birouri ;
- stabilizarea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spații comerciale :

- cerere de cumpărare în creștere ;
- tendința chiriilor de a renunța la închiriere și a opta pentru cumpărare.

Pentru segmentul spații industriale : cererea în ușoară scădere.

Pentru segmentul terenuri :

- piața relativ stabilizată ;
- creșterea prețurilor pentru terenuri extravilane ;
- reconsolidarea încrederii investitorilor.

1.9. TERMENI UTILIZATI

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

Suprafata locuibilă – este suprafața desfasurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerei de zi.

Suprafata utilă – este suprafața desfasurată, mai puțin suprafața aferentă peretilor. Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, baie, WC, dus, bucatărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m² pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palierele, nu se cuprind în suprafața utilă a locuinței.

Suprafata construită pe locuinta – este suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-parte din suprafețele partilor comune ale clădirilor (spalatorii, uscatorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului, etc.), la care se adaugă suprafața aferentă peretilor interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.

Suprafata construită desfasurată este suma suprafețelor secțiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuinței, delimitate de conturul exterior al peretilor exteriori, inclusiv al peretilor balcoanelor și al logiilor.

Aria desfășurată - Ad: care în cazul clădirilor cu un singur nivel (parter) este suprafața orizontală a clădirii, măsurată imediat deasupra soclului, pe conturul exterior al obiectului. În cazul construcțiilor cu mai multe niveluri, aria desfasurată (Ad) este egală cu suma ariilor fiecărui 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, pantru care se întocmesc o carte funciara colectivă și câte o carte funciara individuală pentru fiecare unitate individuală afla în proprietate exclusivă, care poate fi reprezentată de locuințe și spații cu altă destinație, după caz.

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

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

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

Starea tehnica:

Foarte buna, situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii 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 unei proprietati, intrerinderi, participatii sau unei actiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati (sau intrerinderi, participatii, actiuni) 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.

1.12. MODUL DE UTILIZARE A GHIDULUI

Pentru determinarea valorilor minime se parcurg urmatoarele etape :

- Localizarea proprietatii in functie de localitatea in care este amplasata – se selecteaza din Opisul alfabetic al localitatilor din Judetul Teleorman;
- Dupa identificarea localitatii, a zonei din cadrul acesteia (A, B, C sau D) si 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 fiscala.

Nota: Se recomanda citirea precizarilor de la fiecare capitol.

2. CORECTII

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

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

- Constructie complet terminata, cu toate lucrarile legate de anvelopa cladirii, instalatiile functionale, finisaje, logii, balcoane si trotuare ;
- Apartament confort 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 supraterrane*	120 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	300 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	110 euro/mp

*Valoarea minima pt garaje supraterrane 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	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.	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	350
2.	Boxa/Pivnita	120
3.	Garaj supraterran	120
4.	Piscine/bazin inot	300
5.	Terase amenajate	90
6.	Foisoare din lemn	100

* Valoarea minima pt. garaje supraterrane 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 perimetrului constructibil al localitatii, pe care sunt amplasate cladiri, constructii si alte amenajari, dar si terenuri cu folosinta agricola sau forestiera.

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

a) Corectii pentru categoria de folosinta:

Tabel 2.3.1.

Nr. crt.	Categorie teren intravilan	Coeficient de corectie
1.	Curti-constructii	Valorile sunt cele prevazute in ghid pentru terenurile ocupate de constructii (V Toc)
2.	Teren cu destinatia alei de acces, drumuri, cai de comunicatii, 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	$0,8 \times 0,8 \times (V_{Toc})$
6.	Terenuri cu vegetatie forestiera	vezi tabel pag. 627

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 (invecinat sau pana la max.50 m, dovedit cu documentatia cadastrală)	1,20
8.	Amplasare in vecinatatea padurilor (invecinat sau pana la max.50 m, dovedit cu documentatia cadastrală)	1,15
9.	Interdicție temporară de construire pentru zone cu regim urbanistic special	$0,75 \times V_{TOC}$
10.	Zonă monumente cu valoare istorică cf. listă C.N.M.I. / 1993	$0,60 \times V_{TOC}$
11.	Teren neconstruibil / Spatii verzi	$0,60 \times V_{TOC}$

2.4. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE TERENURILOR EXTRATRAVILANE

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

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

Nr. crt.	Categorie teren extravilan	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.	Terenuri cu vegetatie forestiera	vezi tabel pag. 627
6.	Amenajari piscicole	1,4 x valoarea terenului arabil
7.	Drumuri tehnologice si de exploatare agricola	0,7 x valoarea terenului arabil
8.	Terenuri neproductive	0,5 x valoarea terenului arabil

- **Terenuri aflate permanent sub ape**
 - Albiile minore ale cursurilor de ape: 0,4 x (V Tea) ;
 - Cuvele lacurilor: 0,4 x (V Tea).
- **Terenuri cu destinatie speciala (*) :** 0,5 x (V Tea).

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

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

❖ Observatie

În cazul 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;714DE714DEBIS;714FG;715A;B1;B2;B3;B4;B5;B6;B7;B8;B9;B10;B11;B12;B13;B14B15;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:	19.700	27.600	34.800	41.700
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	12.650	18.050	22.650	27.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.500	19.100	23.900	28.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.550	20.550	25.800	30.950
Apartament construit dupa 1990	17.650	25.050	31.250	37.550
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	13.700	19.400	24.400	29.250
Apartament construit in perioada 1978-1983	14.550	20.550	25.900	31.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	15.600	22.300	27.750	33.400
Apartament construit dupa 1990	19.100	27.000	33.750	40.550
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	13.100	18.500	23.150	27.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.850	19.500	24.650	29.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.850	21.200	26.200	31.800
Apartament construit dupa 1990	18.200	25.650	31.900	38.600
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	12.450	17.750	22.250	26.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.300	18.800	23.450	28.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.350	20.100	25.200	30.300
Apartament construit dupa 1990	17.450	24.500	30.600	36.950

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).

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

ZONA II

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	17.650	25.050	31.250	37.550
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	11.550	16.400	20.300	24.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.350	17.200	21.600	26.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.200	18.500	23.150	27.950
Apartament construit dupa 1990	15.900	22.850	28.150	33.950
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	12.450	17.650	22.000	26.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.300	18.800	23.350	28.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.250	19.900	24.950	30.100
Apartament construit dupa 1990	17.250	24.650	30.400	36.600
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	11.950	16.700	20.850	25.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.550	17.750	22.250	26.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.500	19.000	23.700	28.550
Apartament construit dupa 1990	16.500	23.350	28.850	34.700
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	11.450	15.950	19.900	24.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.050	16.900	21.200	25.550
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.000	18.150	22.650	27.200
Apartament construit dupa 1990	15.600	22.300	27.550	33.300

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*).

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

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:	16.750	23.650	29.500	34.400
Apartament situate la parter				
Apartament construit inainte de 1977	11.000	15.350	19.150	22.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.700	16.450	20.400	23.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.400	17.550	21.900	25.600
Apartament construit dupa 1990	15.150	21.400	26.650	31.000
Apartament situat la etaj intermediary				
Apartament construit inainte de 1977	11.900	16.650	20.750	24.250
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.500	17.650	22.000	25.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.450	18.900	23.550	27.550
Apartament construit dupa 1990	16.350	22.950	28.700	33.450
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	11.300	15.800	19.700	22.950
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.000	16.750	21.000	24.450
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.850	17.950	22.550	26.250
Apartament construit dupa 1990	15.450	21.800	27.250	31.900
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	10.800	15.150	18.750	21.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.400	16.000	20.000	23.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.200	17.150	21.500	24.950
Apartament construit dupa 1990	14.750	20.900	25.950	30.350

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).

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

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:	9.200	13.000	16.600	22.250
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	6.050	8.850	11.250	15.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.350	9.550	12.300	16.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.950	10.350	13.200	17.550
Apartament construit dupa 1990	8.300	12.900	16.400	21.900
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.450	9.550	12.300	16.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.950	10.450	13.350	17.650
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.450	11.150	14.250	18.950
Apartament construit dupa 1990	8.900	13.900	17.750	23.800
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.150	9.150	11.650	15.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.550	9.850	12.700	16.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.050	10.550	13.450	18.000
Apartament construit dupa 1990	8.500	13.200	16.900	22.550
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.950	8.650	11.150	14.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.250	9.350	12.100	16.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.850	10.050	12.900	17.150
Apartament construit dupa 1990	8.100	12.600	16.150	21.600

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).

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

Anexa I-B**ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL ALEXANDRIA
- CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE -**

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

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:	117	106	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	47	42	5	8
Anexe	9	8	5	8
Construite intre 1941-1950				
Cladire	65	57	5	8
Anexe	13	11	5	8
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	85	76	5	8
Anexe	15	15	5	8
Construite intre 1978-1989				
Cladire	99	89	7	9
Anexe	19	17	7	9
Construite dupa 1990				
Cladire	111	99	7	10
Anexe	23	19	7	10
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	209	190	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	79	69	8	12
Anexe	15	13	8	12
Construite intre 1941-1950				
Cladire	109	98	8	12
Anexe	22	19	8	12
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	142	127	8	12
Anexa	30	27	8	12
Construit intre 1978-1989				
Cladire	165	149	9	14
Anexa	34	31	9	14
Construite dupa 1990				
Cladire	190	169	10	16
Anexa	38	35	10	16

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

Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Perioada constructiei	Finisaje Lux	Finisaje Medii	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Gaze
Valori de baza per mp:	500	350	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	186	164	13	13
Anexe	38	34	13	13
Construite intre 1941-1950				
Cladire	258	231	13	13
Anexe	52	46	13	13
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	338	239	13	13
Anexe	68	48	13	13
Construite intre 1978-1989				
Cladire	395	276	16	16
Anexe	81	55	16	16
Construite dupa 1990				
Cladire	450	314	21	21
Anexe	91	64	21	21
Cladiri cu structura din lemn				
Valori de baza per mp:	372	259	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	138	123	9	9
Anexe	28	25	9	9
Construite intre 1941-1950				
Cladire	193	171	9	9
Anexe	39	36	9	9
Construite intre 1951-1977				
Cladire	253	177	9	9
Anexe	51	36	9	9
Construite intre 1978-1989				
Cladire	294	205	13	13
Anexa	59	42	13	13
Construite dupa 1990				
Cladire	334	234	16	16
Anexa	67	47	16	16

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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 paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Sanitare
Valori de baza per mp:	105	90	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	40	36	5	6
Anexe	7	6	5	6
Construite intre 1941-1950				
Cladire	55	49	5	6
Anexe	11	9	5	6
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	73	62	5	6
Anexe	15	12	5	6
Construite intre 1978-1989				
Cladire	84	72	5	7
Anexe	16	15	5	7
Construite dupa 1990				
Cladire	95	83	6	8
Anexe	19	16	6	8
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	179	161	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	67	60	6	10
Anexe	14	12	6	10
Construite intre 1941-1950				
Cladire	94	85	6	10
Anexe	18	16	6	10
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	123	110	6	10
Anexa	25	22	6	10
Construite intre de 1978-1989				
Cladire	144	128	7	13
Anexa	29	25	7	13
Construite dupa 1990				
Cladire	161	147	8	14
Anexa	34	30	8	14

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 II

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Superioare	Finisaje Medii	<i>Cu instalatie de Gaze</i>	<i>Fara instalatii de Gaze</i>
Valori de baza per mp:	450	314	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	166	149	12	12
anexe	35	30	12	12
Construite intre 1941-1950				
cladire	233	209	12	12
anexe	47	42	12	12
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	306	213	12	12
Anexe	63	44	12	12
Construite intre 1978-1989				
Cladire	356	249	15	15
Anexe	72	50	15	15
Construite dupa 1990				
Cladire	408	282	19	19
Anexe	83	57	19	19
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	332	236	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	123	110	8	8
Anexe	25	22	8	8
Construite intre 1941-1950				
Cladire	171	153	8	8
Anexe	36	31	8	8
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	226	159	8	8
Anexa	45	34	8	8
Construit intre 1978-1989				
Cladire	263	187	12	12
Anexa	53	38	12	12
Construite dupa 1990				
Cladire	299	211	15	15
Anexa	60	43	15	15

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioar	<i>Cu instalatie de Gaze</i>	<i>Fara instalatii Sanitare</i>
Valori de baza per mp:	74	64	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	28	25	4	5
Anexe	5	5	4	5
Construite intre 1941-1950				
Cladire	39	36	4	5
Anexe	7	6	4	5
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	50	44	4	5
Anexe	9	8	4	5
Construite intre 1978-1989				
Cladire	59	50	4	6
Anexe	12	9	4	6
Construite dupa 1990				
Cladire	67	57	4	6
Anexe	14	12	4	6
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	161	147	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	60	53	6	9
Anexe	12	11	6	9
Construite intre 1941-1950				
Cladire	85	74	6	9
Anexe	16	15	6	9
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	110	99	6	9
Anexe	22	19	6	9
Construit intre 1978-1989				
Cladire	128	114	7	10
Anexa	25	23	7	10
Construite dupa 1990				
Cladire	153	132	8	14
Anexa	31	27	8	14

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

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante 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:	401	282	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	149	133	9	9
Anexe	31	27	9	9
Construite intre 1941-1950				
Cladire	208	186	9	9
Anexe	43	38	9	9
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	273	192	9	9
Anexe	55	39	9	9
Construite intre 1978-1989				
Cladire	318	221	14	14
Anexe	65	45	14	14
Construite dupa 1990				
Cladire	362	253	17	17
Anexe	73	51	17	17
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	303	211	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	113	100	7	7
Anexe	23	19	7	7
Construite intre 1941-1950				
Cladire	156	140	7	7
Anexe	32	29	7	7
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	207	144	7	7
Anexa	42	29	7	7
Construit intre 1978-1989				
Cladire	241	167	10	10
Anexa	48	35	10	10
Construite dupa 1990				
Cladire	273	191	14	14
Anexa	55	39	14	14

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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 I-3/1**SPATII COMERCIALE SI BIROURI***EURO/MP*

Denumire	Zona I	Zona II	Zona III
Spatii comerciale	174	129	104
Birouri	215	164	129
Hoteluri / Pensiuni	187	139	111
Restaurante	193	142	114
Chioscuri	140	103	83

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	121	128	123
Spatii pentru depozitare	70	77	73

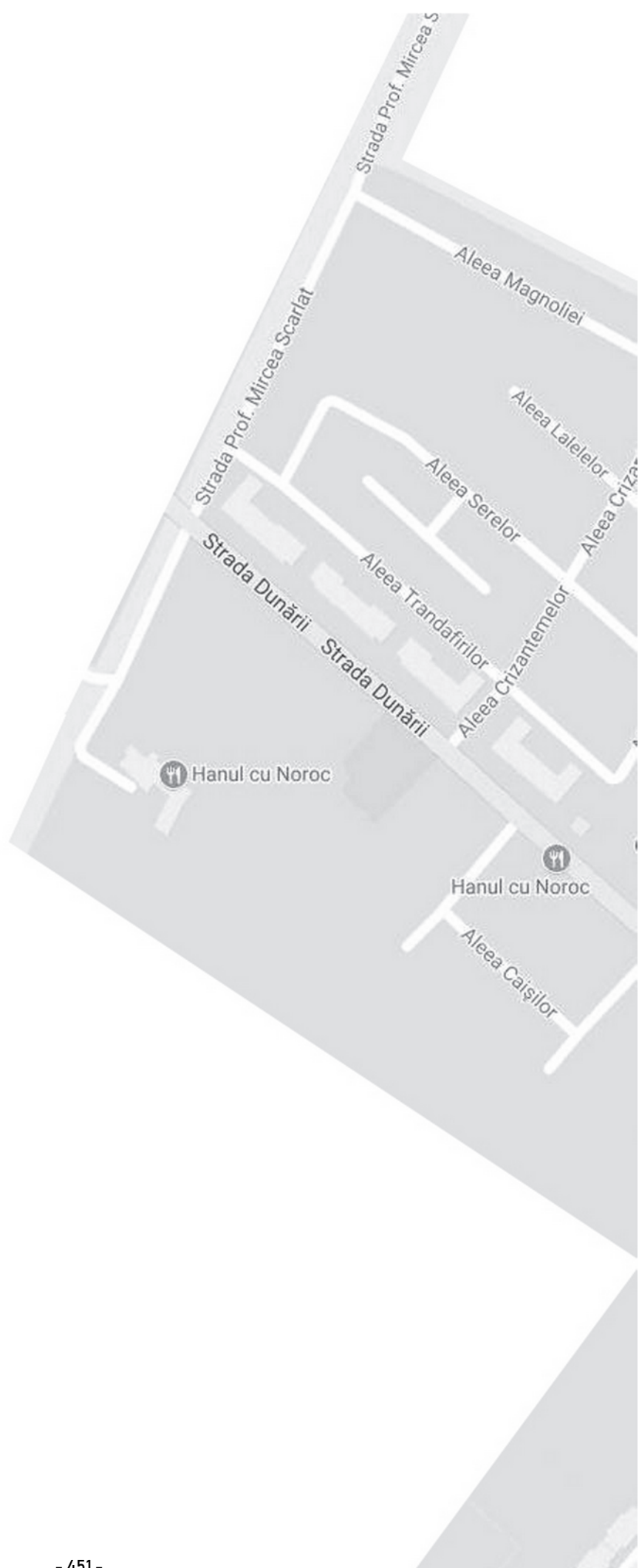
Valorile se refera la spatii avand pachetul complet de utilitati;
Pentru alte cazuri se folosesc corectii conform 2.2, Tabel 2.2.1.

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

Starea terenului	Zona I	Zona II	Zona III	Zona
				Industriala
Teren curti constructii	53	43	32	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**





MIHAUTO SRL

Strada Doctor Stâncă

Strada Unirii

Strada 1907

Strada Alexandru Ghica

Strada 1907

Strada Unirii

Strada Doctor Stâncă

Strada 1907

Strada 1907

Strada Alexandru Ghica

Strada Horia, Cloșca și Crișan

Strada Alex.

Strada Viitorului

Strada Cuza Vodă

Strada 1907

Strada Viitorului

Casa PaPa Cip

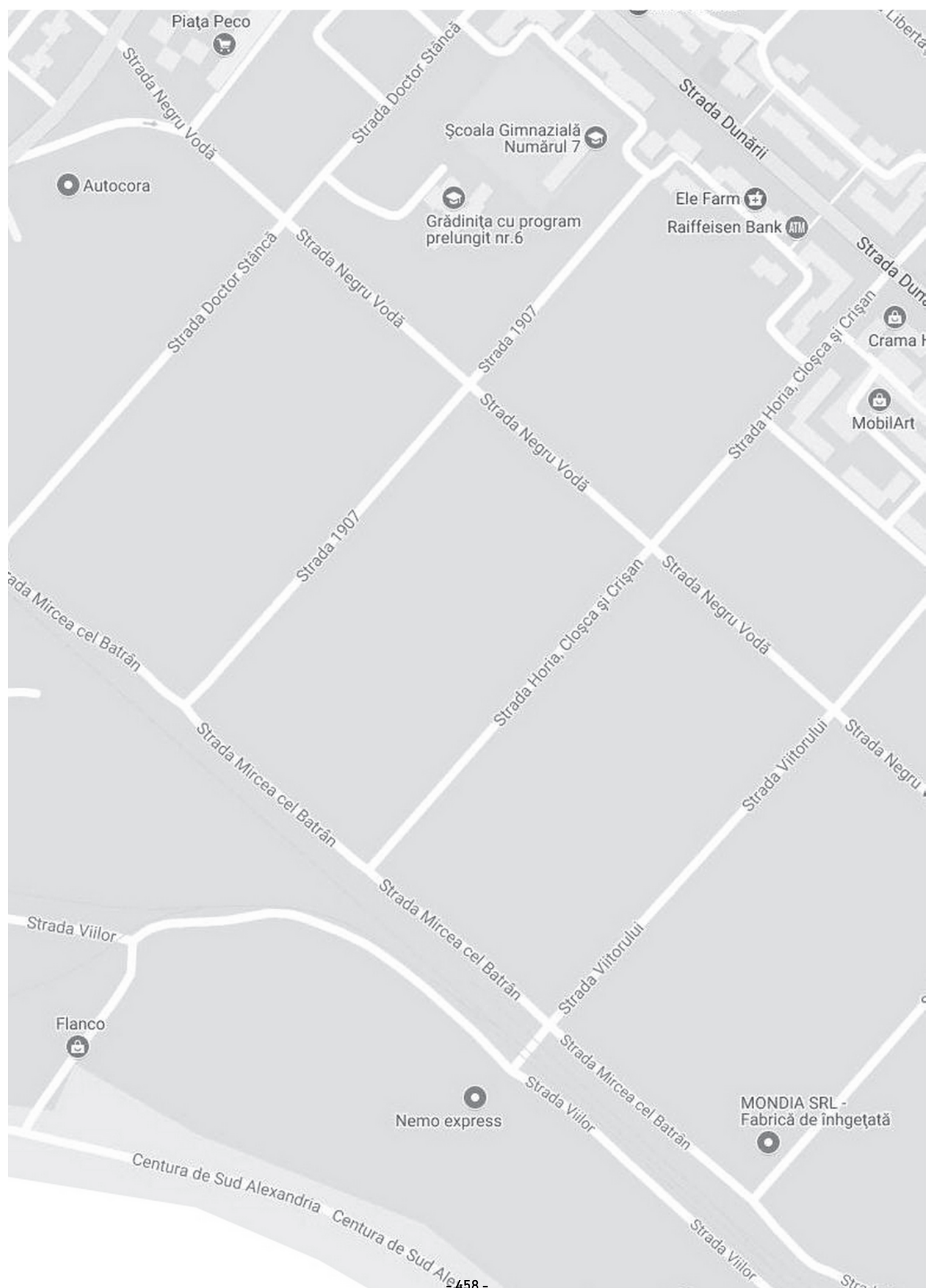
Strada Horia, Cloșca și Crișan









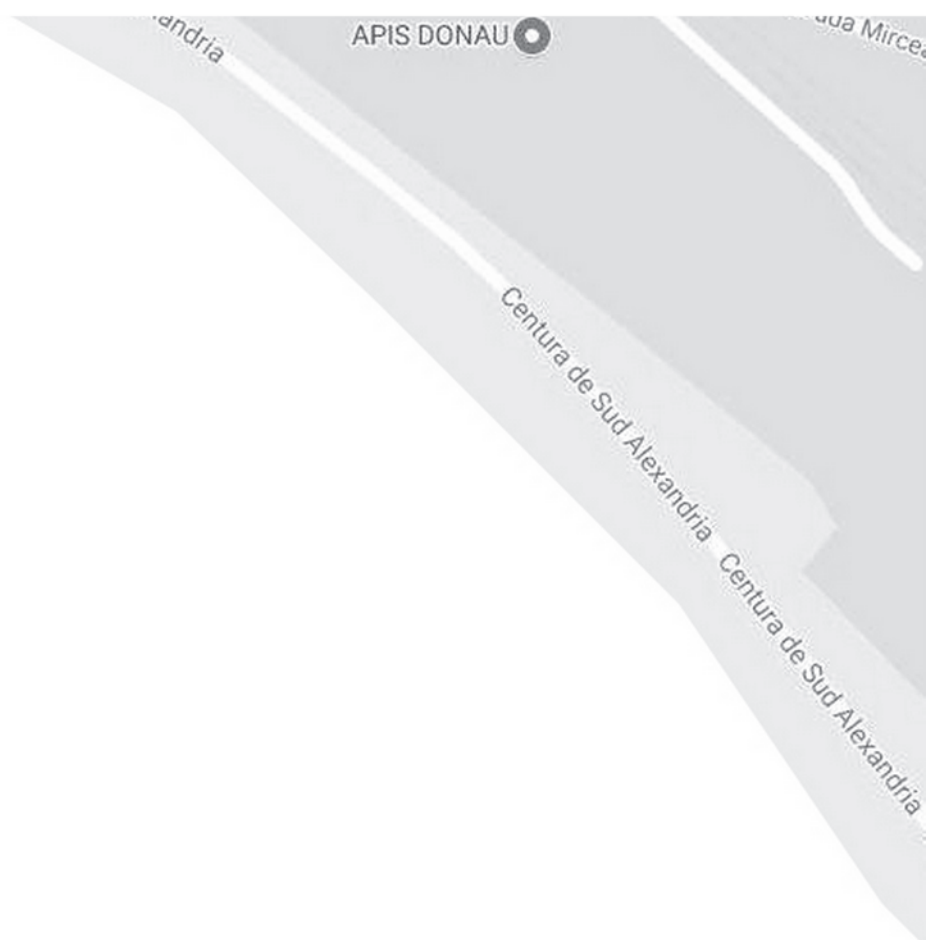






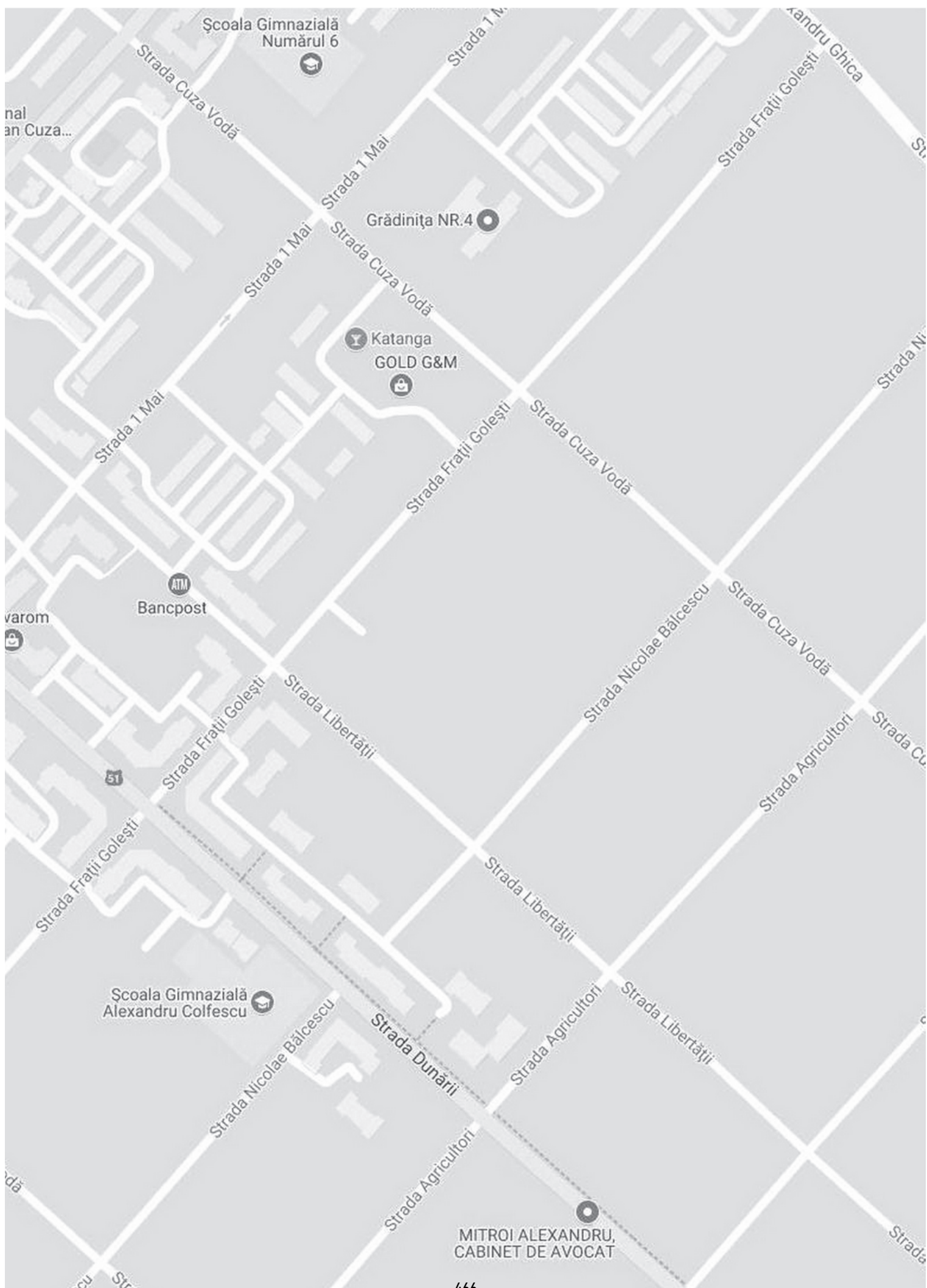






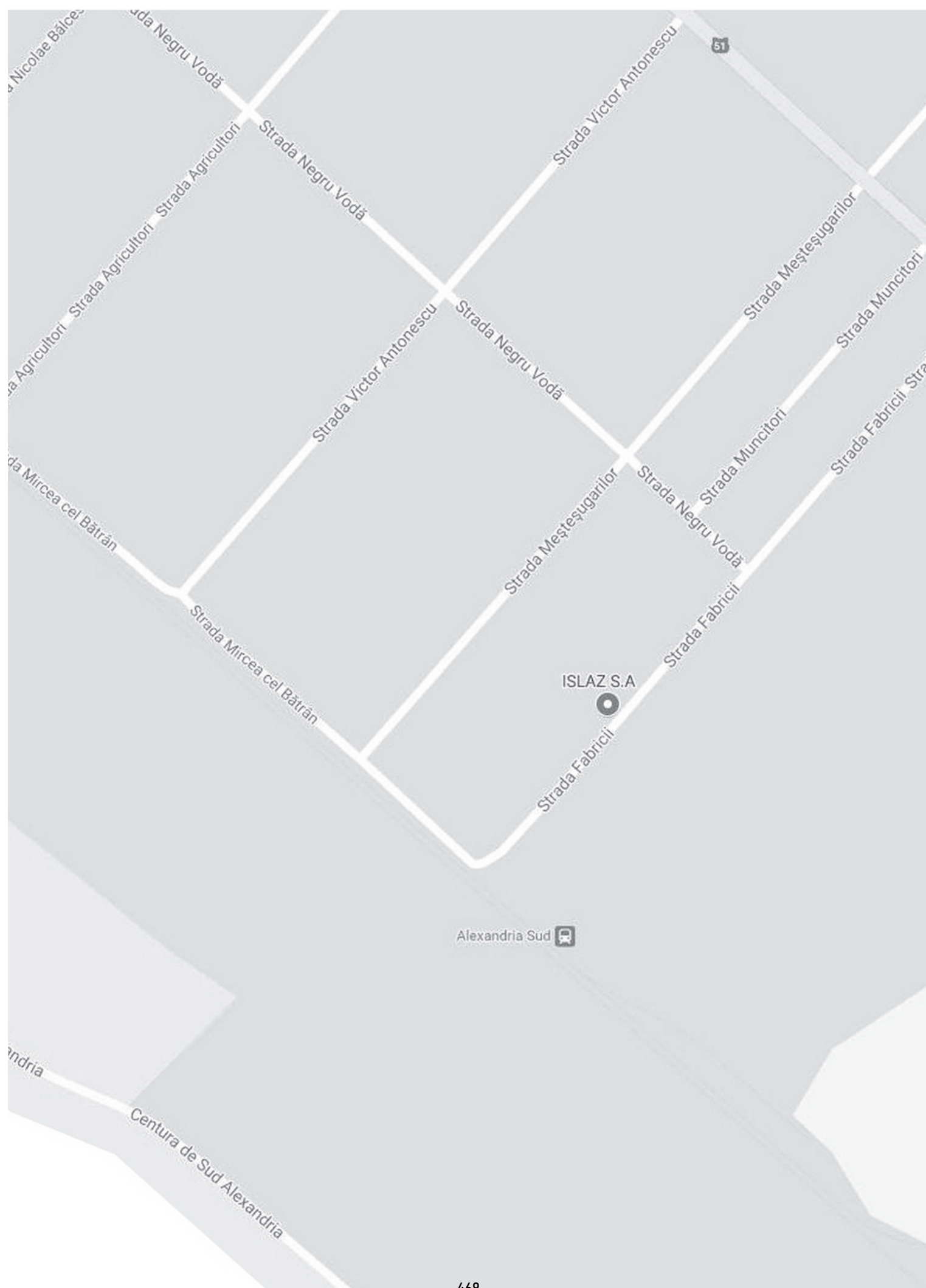














II. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI TURNU MAGURELE

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 Ghenea, Ghiocailor, Grivitei, Investitiilor, Memoriile 2 Mai, M.Eminescu, M. Kogalniceanu, Mirvea 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, Oltetului, Paltinului, 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. Alexandriei, Stefan cel Mare, Tabacariei, Teilor, Teleorman, Timpuri Noi, Tineretului, Toamnei, Trandafirilor, Tudor Vladimirescu, Ulmului, 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

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	8.900	17.800	22.100	31.300
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	6.200	12.300	15.150	21.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.600	13.350	16.450	23.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.200	14.250	17.450	24.900
Apartament construit dupa 1990	8.900	17.800	21.800	31.000
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.600	13.250	16.200	23.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.200	14.400	17.550	25.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.650	15.400	18.850	26.750
Apartament construit dupa 1990	9.500	19.100	23.550	33.450
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.300	12.600	15.450	21.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.800	13.650	16.750	23.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.300	14.600	17.800	25.450
Apartament construit dupa 1990	9.100	18.100	22.450	31.750
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	6.100	12.050	14.700	20.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.600	13.150	15.900	22.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.100	13.850	17.050	24.300
Apartament construit dupa 1990	8.700	17.300	21.500	30.500

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

Anexa II-1/2

ZONA II

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

Perioada	EURO			
	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	7.650	15.300	18.750	26.500
Apartament construit inainte de 1977	5.200	10.450	12.800	18.150
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.700	11.450	14.000	19.650
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.100	12.050	14.850	20.900
Apartament construit dupa 1990	7.500	15.000	18.650	26.400
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.700	11.350	13.800	19.650
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.200	12.400	14.950	21.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.500	13.150	16.000	22.750
Apartament construit dupa 1990	8.300	16.250	20.000	28.450
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	5.400	10.850	13.250	18.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.000	11.650	14.300	20.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.200	12.400	15.350	21.600
Apartament construit dupa 1990	7.800	15.500	19.050	27.050
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.200	10.150	12.500	17.850
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.600	11.150	13.600	19.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.100	11.850	14.600	20.600
Apartament construit dupa 1990	7.300	14.800	18.200	25.850

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.

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

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:	5.450	7.750	9.900	13.250
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.900	5.250	6.650	9.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.100	5.850	7.300	9.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.400	6.050	7.750	10.350
Apartament construit dupa 1990	5.350	7.650	9.800	13.150
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.100	5.850	7.200	9.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.500	6.200	7.950	10.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.800	6.600	8.350	11.350
Apartament construit dupa 1990	5.850	8.300	10.600	14.350
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	5.450	7.000	9.450
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.200	5.850	7.650	10.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.500	6.300	7.950	10.750
Apartament construit dupa 1990	5.550	7.850	10.000	13.550
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.800	5.150	6.450	8.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.100	5.750	7.200	9.650
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.300	6.050	7.650	10.250
Apartament construit dupa 1990	5.250	7.550	9.600	12.950

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizării prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

Anexa II-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:	73	58	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	28	22	4	5
Anexe	5	5	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	39	31	4	5
Anexe	7	5	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	50	41	4	5
Anexe	9	7	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	58	46	4	6
Anexe	12	8	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	67	53	4	6
Anexe	14	11	2	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	125	100	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	46	38	5	7
Anexe	9	7	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	65	52	5	7
Anexe	13	11	2	2
Construite intre 1951-1977				
Cladire	86	68	5	7
Anexa	16	14	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	99	80	6	8
Anexa	19	15	2	3
Construite dupa 1990				
Cladire	113	90	6	9
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 II

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:	64	50	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
cladire	23	17	4	5
anexe	5	4	2	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	33	25	4	5
anexe	6	5	2	2
Construite intre de 1951-1977				
cladire	42	34	4	5
anexe	8	6	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	48	39	4	6
Anexe	9	7	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	54	43	4	6
Anexe	11	8	2	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	100	81	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	38	32	5	7
Anexe	14	12	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	52	43	5	7
Anexe	21	16	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	70	55	5	7
Anexa	28	23	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	80	65	6	8
Anexa	33	27	2	3
Construite dupa 1990				
Cladire	90	73	6	9
Anexa	37	30	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

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:	45	36	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1941				
cladire	16	14	4	5
anexe	4	3	2	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	23	18	4	5
anexe	5	4	2	2
Construite intre de 1950-1977				
Cladire	30	24	4	5
Anexe	5	5	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	36	28	4	6
Anexe	6	5	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	41	32	4	6
Anexe	7	5	2	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	86	69	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	32	25	5	7
Anexe	13	11	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	45	36	5	7
Anexe	17	15	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	58	47	5	7
Anexa	24	18	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	68	55	6	8
Anexa	27	22	2	3
Construite dupa 1990				
Cladire	77	63	6	9
Anexa	31	25	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 I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/mp

Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Perioada constructiei	Finisaje Lux	Finisaje Medii	Pentru instalatie de gaze	Fara instalatii de Gaze
Valori de baza per mp:	349	243	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
cladire	128	90	13	13
Anexe	25	18	3	3
Construite intre 1941-1950				
cladire	178	126	13	13
Anexe	36	25	3	3
Construite intre de 1950-1977				
cladire	237	165	13	13
Anexe	47	35	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	274	192	15	15
Anexe	55	39	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	314	218	16	16
Anexe	64	45	4	4
Cladiri cu structura din lemn				
Valori de baza per mp:	243	170	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	90	65	13	13
Anexe	18	13	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	125	89	13	13
Anexe	25	17	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	165	115	13	13
Anexa	35	24	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	192	134	15	15
Anexa	39	27	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	219	153	16	16
Anexa	45	31	4	4

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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 TIP VILA SI ANEXE

EURO/mp

Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Perioada constructiei	Finisaje superioare	Finisaje Medii	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii de Gaze
Valori de baza per mp:	278	195	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
cladire	105	73	13	13
anexe	21	15	3	3
Construite intre 1941-1950				
cladire	145	101	13	13
anexe	29	19	3	3
Construite intre de 1951-1977				
cladire	190	133	13	13
anexe	39	27	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	219	154	15	15
Anexe	45	31	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	251	174	16	16
Anexe	50	36	4	4
Cladiri cu structura din lemn				
Valori de baza per mp:	204	145	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	77	55	13	13
Anexe	31	22	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	107	73	13	13
Anexe	43	31	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	139	98	13	13
Anexa	56	40	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	161	114	15	15
Anexa	65	46	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	183	131	16	16
anexa	74	52	4	4

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/mp

Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de gaze	Fara instalatii de Gaze
Valori de baza per mp:	220	154	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
cladire	82	58	13	13
anexe	16	12	3	3
Construite intre 1941-1950				
cladire	115	81	13	13
anexe	24	16	3	3
Construite intre de 1951-1977				
cladire	152	106	13	13
anexe	30	22	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	174	123	15	15
Anexe	36	25	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	199	139	16	16
Anexe	80	28	4	4
Cladiri cu structura din lemn				
Pret de baza per mp:	162	115	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	62	44	13	13
Anexe	13	8	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	84	60	13	13
Anexe	17	12	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	112	78	13	13
Anexa	23	15	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	129	90	15	15
Anexa	25	18	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	147	103	16	16
Anexa	29	21	4	4

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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 II-3/1**SPATII COMERCIALE SI BIROURI**

Denumire	EURO/MP		
	Zona A	Zona B	Zona C
Spatii comerciale	140	105	83
Birouri	174	132	105
Hoteluri / Pensiuni	149	112	90
Restaurante	153	115	92
Chioscuri	111	84	66

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**

Denumire	EURO/MP			
	Structura din zidarie	Structura din beton	Structura Metalica	Alte Structuri
	portanta	Armat		
Spatii industriale	96	101	98	52
Depozite	57	62	60	31

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

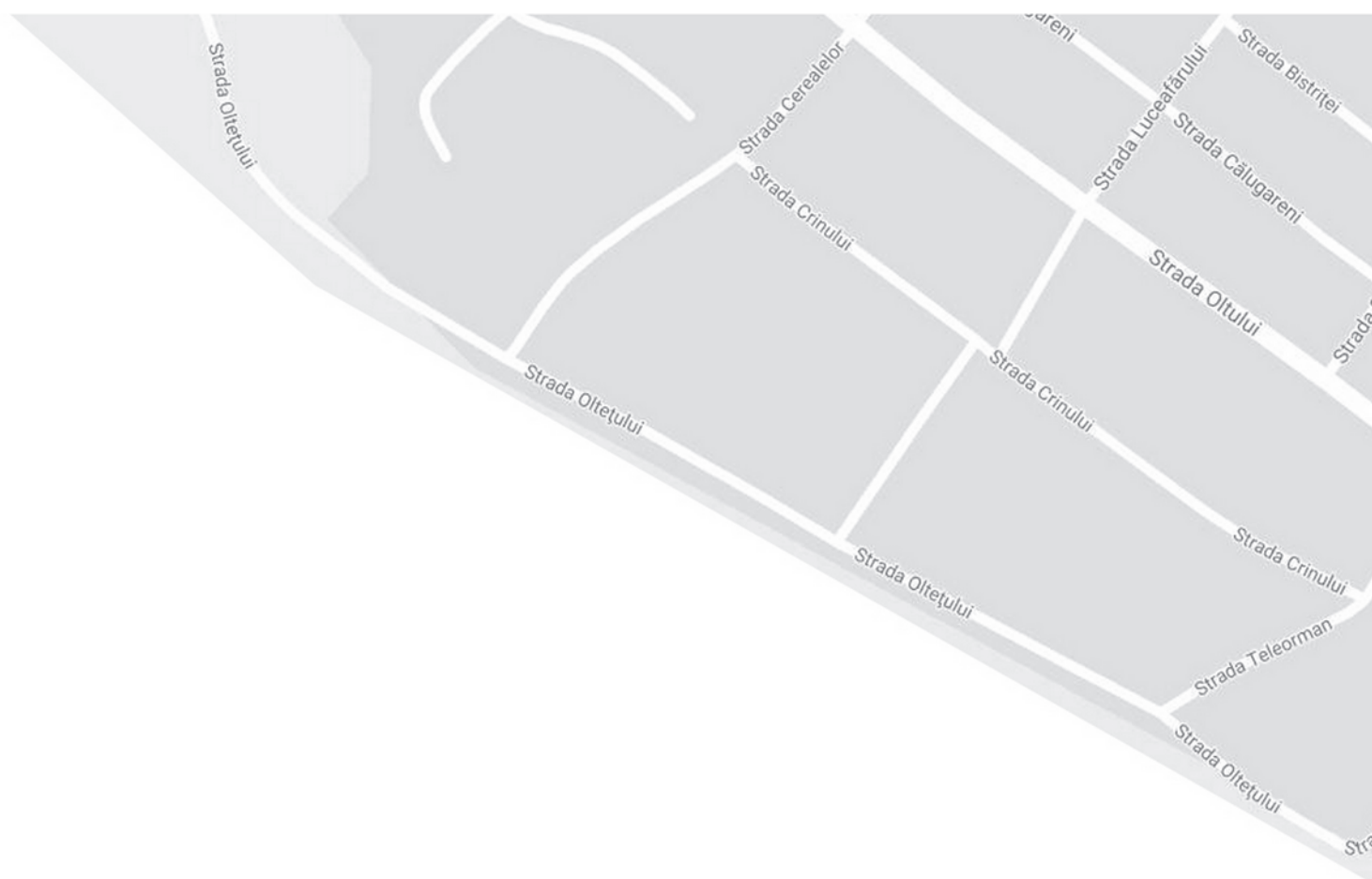
Anexa II-3/3**TERENURI INTRAVILANE**

Starea terenului	EURO/MP		
	Zona I	Zona II	Zona III
Teren curti constructii	20,4	16,3	10,2

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.

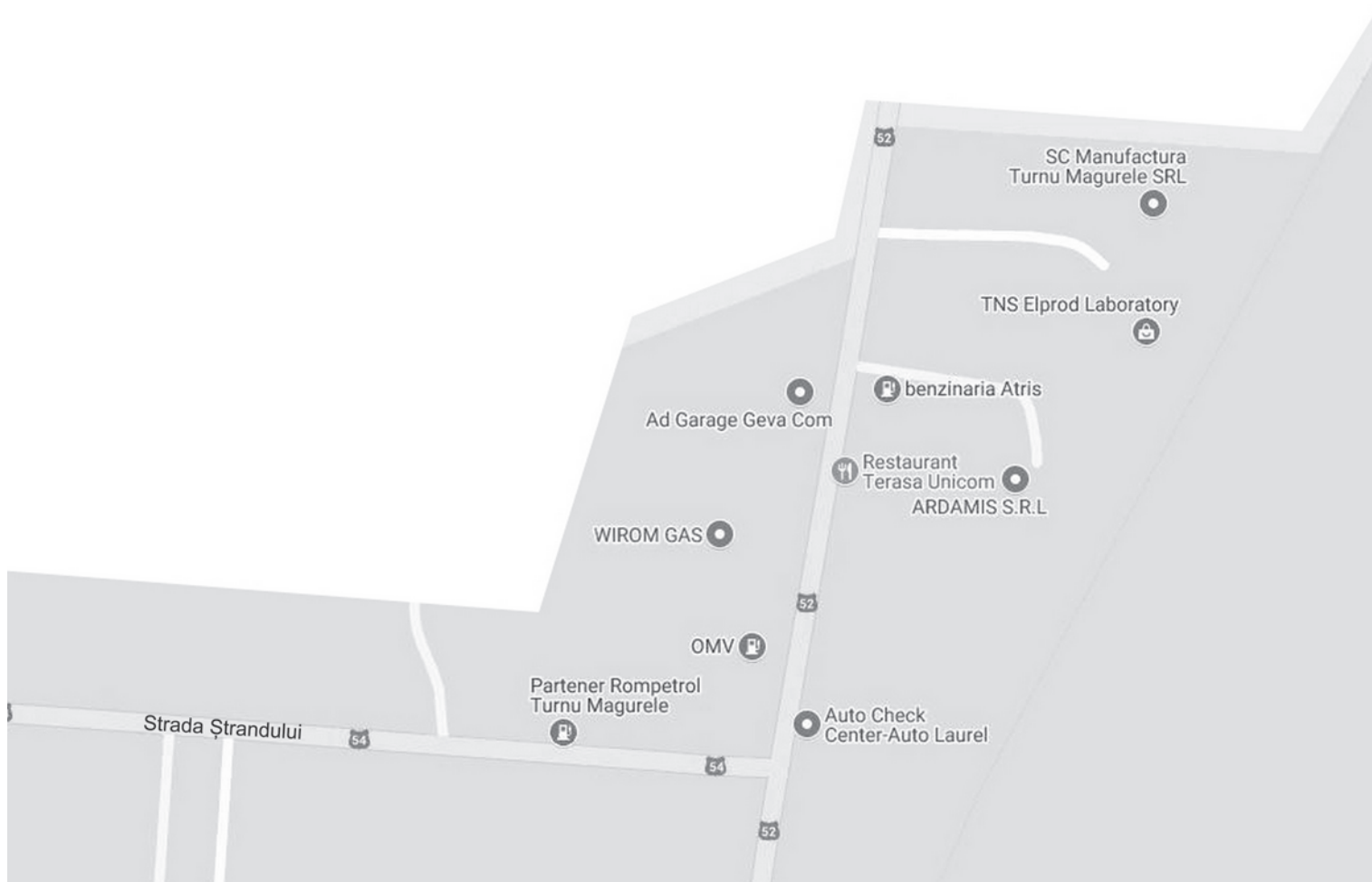
**PLANSE CU HARTA
MUNICIPIULUI TURNU MAGURELE**



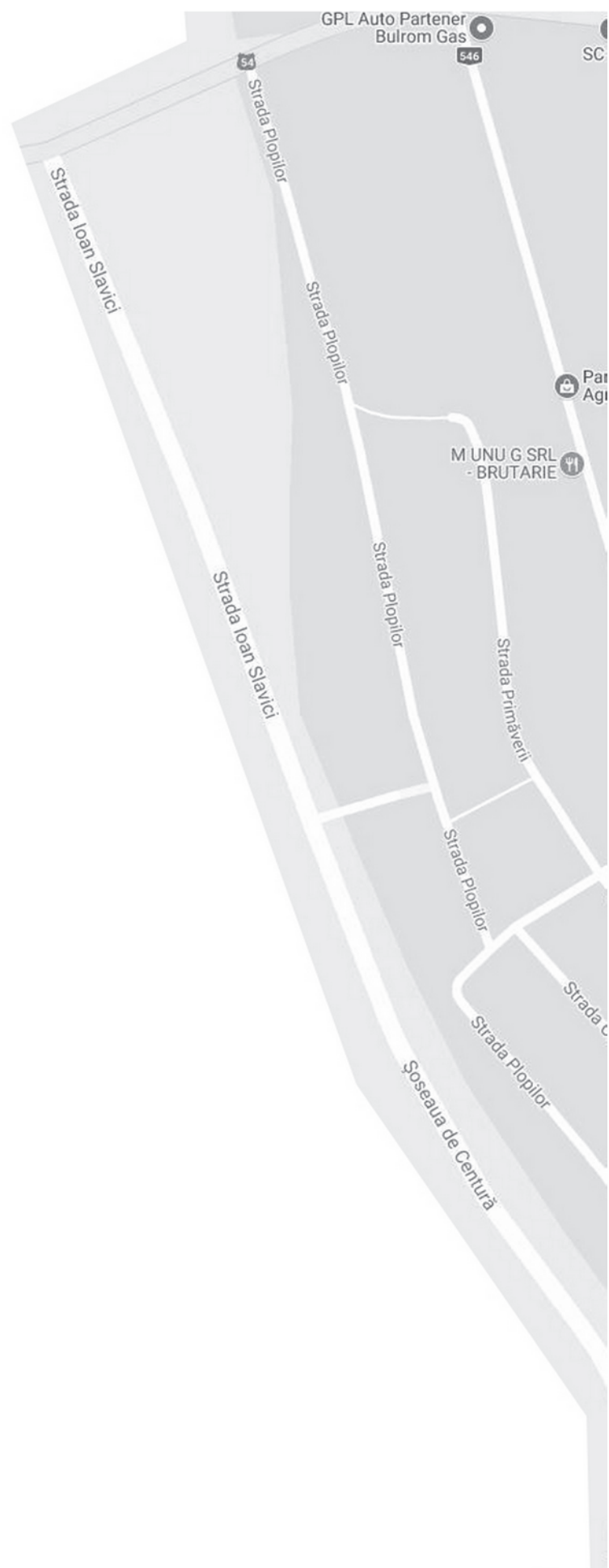


























III. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ROȘIORII DE VEDE

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, Manafilor, 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.**

ZONA I

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza apartament conventional:	14.300	20.000	25.050	33.450
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	9.600	13.650	17.050	22.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	10.700	14.900	18.650	24.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.400	15.750	19.800	26.500
Apartament construit dupa 1990	14.100	19.900	24.850	33.150
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	10.400	14.800	18.300	24.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.500	16.050	20.000	26.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.200	17.100	21.400	28.550
Apartament construit dupa 1990	15.200	21.500	26.800	35.750
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	9.900	14.150	17.450	23.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.000	15.300	19.050	25.450
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.500	16.150	20.200	27.150
Apartament construit dupa 1990	14.500	20.300	25.500	34.000
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	9.500	13.450	16.650	22.350
Apartament construit in perioada 1978-1983	10.400	14.700	18.100	24.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.100	15.500	19.400	26.050
Apartament construit dupa 1990	13.700	19.400	24.450	32.550

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, în sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

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:	11.750	16.500	21.300	28.250
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	8.150	11.300	14.450	19.250
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.650	12.200	15.700	20.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.250	13.150	16.750	22.450
Apartament construit dupa 1990	11.650	16.250	21.100	28.050
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	8.650	12.200	15.600	20.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	9.350	13.250	16.950	22.650
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.950	14.200	18.150	24.150
Apartament construit dupa 1990	12.550	17.650	22.650	30.300
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	8.250	11.700	14.800	19.850
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.950	12.650	16.200	21.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.450	13.350	17.250	22.950
Apartament construit dupa 1990	11.950	16.800	21.600	28.750
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	7.850	11.100	14.250	18.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.550	12.100	15.500	20.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.150	12.850	16.450	21.900
Apartament construit dupa 1990	11.250	16.050	20.500	27.350

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

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:	9.300	13.200	16.900	22.650
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	6.350	8.950	11.550	15.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.950	9.750	12.500	16.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.350	10.450	13.350	17.750
Apartament construit dupa 1990	9.200	13.100	16.700	22.450
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.950	9.750	12.400	16.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.450	10.650	13.550	18.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.100	11.250	14.350	19.250
Apartament construit dupa 1990	10.000	14.200	18.050	24.150
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.450	9.250	11.900	15.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.050	10.050	12.900	17.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.550	10.750	13.650	18.300
Apartament construit dupa 1990	9.500	13.400	17.200	22.850
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	6.250	8.850	11.250	15.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.850	9.550	12.300	16.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.250	10.350	13.100	17.550
Apartament construit dupa 1990	9.100	12.900	16.400	21.800

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii sanitare
Valori de baza per mp:	104	83	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	39	31	5	6
Anexe	7	5	2	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	55	43	5	6
anexe	11	7	2	2
Construite intre de 1951-1977				
cladire	70	56	5	6
anexe	14	11	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	83	65	5	7
Anexe	16	13	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	94	70	6	8
Anexe	18	14	2	3
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	116	103	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	44	39	5	6
Anexe	8	7	2	2
Construite intre 1940-1950				
Cladire	62	53	5	6
Anexe	13	11	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	80	69	5	6
Anexa	15	14	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	92	81	6	8
Anexa	18	15	2	3
Construite dupa 1990				
Cladire	105	91	6	9
Anexa	21	18	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 II

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii sanitare
Valori de baza per mp:	66	56	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
cladire	25	22	5	6
anexe	5	5	2	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	36	30	5	6
anexe	6	5	2	2
Construite intre de 1951-1977				
cladire	45	39	5	6
anexe	8	7	2	2
Construite intre 1978-1989				
cladire	52	45	5	7
anexe	11	8	2	2
Construite dupa 1990				
cladire	60	51	6	8
anexe	12	9	2	3
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	100	83	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
cladire	38	31	6	8
anexe	7	5	2	3
Construite intre 1941-1950				
cladire	52	43	6	8
anexe	11	7	2	3
Construite intre de 1951-1977				
cladire	68	55	6	8
anexa	14	11	2	3
Construit intre 1978-1989				
cladire	80	65	6	10
anexa	15	13	2	3
Construite dupa 1990				
cladire	90	74	7	12
anexa	17	15	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 paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii sanitare
Valori de baza per mp:	63	53	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	24	21	5	6
Anexe	5	5	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	34	29	5	6
Anexe	6	5	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	43	37	5	6
Anexe	8	7	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	50	43	5	7
Anexe	10	8	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	57	49	6	8
Anexe	11	9	2	3
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	95	79	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	36	30	6	8
Anexe	7	5	2	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	50	41	6	8
Anexe	10	7	2	3
Construite intre de 1951-1977				
cladire	65	52	6	8
anexa	13	10	2	3
Construit intre 1978-1989				
cladire	75	62	6	10
anexa	14	12	2	3
Construite dupa 1990				
cladire	86	71	7	11
anexa	16	14	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 I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje Lux	Finisaje Medii	Pentru instalatie de Gaze	Fara instalatii Gaze
Valori de baza per mp:	420	294	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	155	109	16	16
Anexe	32	22	4	4
Construite intre 1941-1950				
Cladire	218	152	16	16
Anexe	45	31	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	286	200	16	16
Anexe	57	41	4	4
Construite intre 1978-1989				
Cladire	332	232	17	17
Anexe	67	46	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	377	263	19	19
Anexe	75	53	5	5
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	317	220	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	117	83	12	12
Anexe	47	35	5	5
Construite intre 1941-1950				
Cladire	163	114	12	12
Anexe	66	46	5	5
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	214	152	12	12
Anexa	86	60	5	5
Construit intre 1978-1989				
Cladire	251	173	14	14
Anexa	100	70	6	6
Construite dupa 1990				
Cladire	283	199	16	16
Anexa	113	80	6	6

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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 TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Perioada	Finisaje superioare	Finisaje Medii	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Gaze
Valori de baza per mp:	358	251	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
cladire	133	93	16	16
anexe	53	38	4	4
Construite intre 1941-1950				
cladire	186	129	16	16
anexe	74	52	4	4
Construite intre de 1951-1977				
cladire	244	169	16	16
anexe	97	68	4	4
Construite intre 1978-1989				
Cladire	282	197	17	17
Anexe	114	81	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	322	224	19	19
Anexe	129	90	5	5
Cladiri cu structura din lemn				
Pret de baza per mp:	267	189	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	99	69	12	12
Anexe	41	29	5	5
Construite intre 1941-1950				
Cladire	138	96	12	12
Anexe	56	40	5	5
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	180	127	12	12
Anexa	73	51	5	5
Construit intre 1978-1989				
Cladire	211	150	14	14
Anexa	84	60	6	6
Construite dupa 1990				
Cladire	241	169	16	16
Anexa	95	68	6	6

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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 inscise 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

Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Perioada	Finisaje	Finisaje	Cu instalatie de	Fara instalatii
	medii	Inferioare	Gaze	Gaze
Valori de baza per mp:	284	199	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	106	73	16	16
Anexe	44	29	4	4
Construite intre 1941-1950				
Cladire	148	103	16	16
anexe	60	42	4	4
Construite intre de 1951-1977				
cladire	194	135	16	16
anexe	79	55	4	4
Construite intre 1978-1989				
Cladire	224	156	17	17
Anexe	89	64	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	256	179	19	19
Anexe	103	71	5	5
Cladiri cu structura din lemn				
Pret de baza per mp:	212	151	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	79	56	12	12
Anexe	31	23	5	5
Construite intre 1941-1950				
Cladire	111	78	12	12
Anexe	45	31	5	5
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	145	101	12	12
Anexa	58	42	5	5
Construit intre 1978-1989				
Cladire	167	118	14	14
Anexa	68	48	6	6
Construite dupa 1990				
Cladire	191	134	16	16
Anexa	76	55	6	6

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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 III-3/1

SPATII COMERCIALE SI BIROURI

EURO/MP

Amplasament	Spatii comerciale	Birouri	Hoteluri Restaurante	Chioscuri
Zona AI - Zona de interes comercial - Piata centrala - str. Rahova pana la str. Carpati - str. Dunarii pana la str. Dobrogeanu Ghenea - str. M. Kogalniceanu pana la Peco - str. Marasesti pana la str. Sf. Vineri - str. Renasterii - str. N. Balcescu	134	165	143	107
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	125	152	133	99
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. Ghenea nr. 102 si 95 pana la Ceaus Mitrea nr. 132 si 115) - str. Dobrogeanu Ghenea (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 - alea CFR (zona Intim)	98	126	106	78
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)	78	99	83	63
Zona D - spatii comerciale Gara de Nord	78	99	83	63

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	EURO/MP			
	Structura din zidarie Portanta	Structura din beton	Structura metalica	Alte Structuri
Spatii industriale	93	97	94	48
Depozite	54	59	57	29

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	EURO/MP		
	Zona I	Zona II	Zona III-IV
Teren curti constructii	15,3	9,2	7,1

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 ROȘIORII DE VEDE**









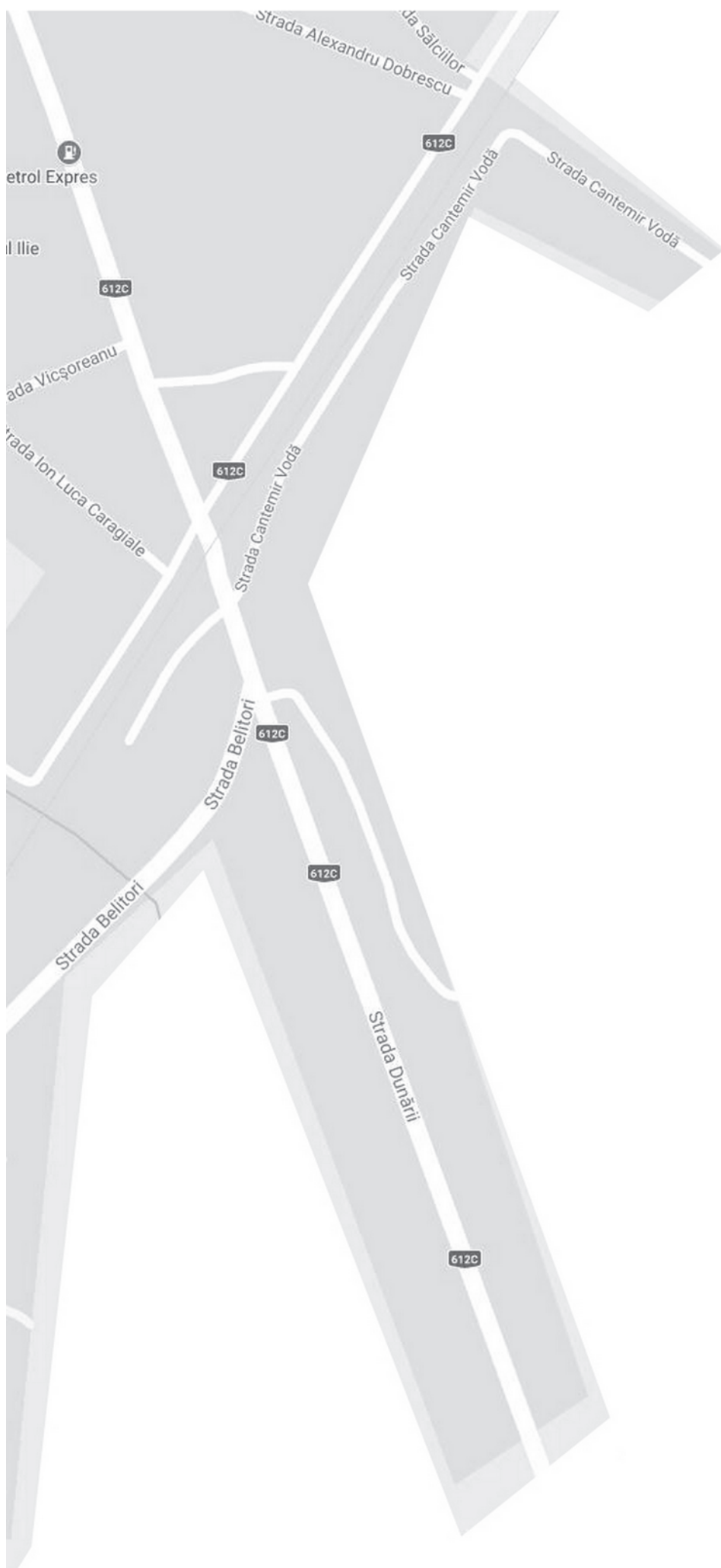












IV. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI VIDELE

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), Alea Pieteii, str. Pieteii, str. Republicii (nr. 1-7 si 2-12A)

ZONA II

Intr. Bisericii, str. Depozitelor, Alea FRE, str. Garii, Intr. Islazului, str. Izvorului, str. Livezilor, Ftd. 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), Alea Policlinicii, Intr. Postei, str. Postei, str. Primaverii, str. Rasaritului, str. Republicii (nr. 11-41 si 14-36), str. Salcamilor, Fundatura Salcamilor, Alea Schelei, Intr. Spitalului, str. Stadionului, Str. Stadionului Mic, Alea 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. Gradinitei, str. Liliacului, str. Trandafirului, str. Apicultorilor, str. Berzei, str. Caramidarii, str. Feroviarilor, Ftd. Feroviarilor, str. Frasinetului, intr. Frasinetului, str. Lalelelor, str. Nucilor, str. Piersicilor, str. Plopilor, str. Pompei, str. Rozelor, str. Sericului, str. Tabacariei, intr. Tabacariei, Ftd. 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. Iazului, intr. Iazului, 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:	6.400	8.950	11.350	15.050
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	4.300	6.150	7.650	10.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.700	6.650	8.400	11.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.000	6.950	8.950	11.850
Apartament construit dupa 1990	6.300	8.850	11.250	14.950
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.600	6.550	8.400	11.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.200	7.050	9.050	11.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.300	7.550	9.650	12.900
Apartament construit dupa 1990	6.700	9.450	12.100	16.050
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	4.400	6.350	7.900	10.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.900	6.750	8.600	11.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.200	7.250	9.150	12.250
Apartament construit dupa 1990	6.400	9.050	11.550	15.150
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	4.300	5.900	7.450	9.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.600	6.450	8.200	11.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.900	6.850	8.700	11.750
Apartament construit dupa 1990	6.200	8.650	11.050	14.600

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

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:	5.700	8.000	10.050	13.550
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	5.500	6.800	9.150
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.300	5.900	7.450	9.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.500	6.450	8.000	10.550
Apartament construit dupa 1990	5.600	7.900	9.950	13.350
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.300	5.900	7.450	9.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.500	6.450	8.000	10.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.900	6.850	8.600	11.550
Apartament construit dupa 1990	6.200	8.650	10.850	14.300
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	4.100	5.600	7.000	9.350
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.300	6.250	7.650	10.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.500	6.450	8.200	11.000
Apartament construit dupa 1990	5.800	8.250	10.150	13.700
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.900	5.300	6.700	8.950
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.200	5.800	7.300	9.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.400	6.250	7.750	10.300
Apartament construit dupa 1990	5.500	7.650	9.750	12.900

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, în sensul strict al utilizării prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea clădire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, clădirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

ZONA III

APARTAMENTE IN BLOCURI

EURO

Perioada	NUMAR DE CAMERE			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoarea de baza apartament conventional:	4.500	6.400	8.050	10.650
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.250	4.450	5.400	7.450
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.350	4.750	6.050	7.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.600	5.150	6.350	8.600
Apartament construit dupa 1990	4.500	6.400	7.950	10.650
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	3.350	4.750	5.800	7.850
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.800	5.150	6.350	8.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.000	5.450	6.850	9.100
Apartament construit dupa 1990	4.900	6.800	8.550	11.600
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	3.250	4.550	5.500	7.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.500	4.950	6.150	8.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.800	5.250	6.450	8.700
Apartament construit dupa 1990	4.600	6.400	8.150	10.950
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.150	4.350	5.200	7.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.350	4.650	5.700	7.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.600	5.050	6.250	8.250
Apartament construit dupa 1990	4.400	6.300	7.750	10.350

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP				
<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	Cu instalatie de Gaze <i>Se adauga:</i>	Fara instalatii sanitare <i>Se scade:</i>
Valori de baza per mp:	63	45		
Construite inainte de 1940				
Cladire	24	16	3	4
Anexe	5	4	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	34	23	3	4
Anexe	5	5	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	43	30	3	4
Anexe	8	5	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	49	36	4	5
Anexe	9	6	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	57	40	4	6
Anexe	12	7	2	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	106	73	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	40	28	5	6
Anexe	7	5	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	55	39	5	6
Anexe	11	7	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	73	51	5	6
Anexa	15	9	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	85	59	5	7
Anexa	16	12	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	95	67	6	8
Anexa	19	14	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 II

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	<i>Cu instalatie de Gaze</i>	<i>Fara instalatii sanitare</i>
Valori de baza per mp:	47	38	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	17	14	3	4
Anexe	4	3	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	25	19	3	4
Anexe	5	4	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	34	25	3	4
Anexe	6	5	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	38	30	4	5
Anexe	7	5	2	3
Construite dupa 1990				
Cladire	44	35	4	6
Anexe	8	6	2	3
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	80	65	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	30	24	5	6
Anexe	5	5	2	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	42	35	5	6
Anexe	7	6	2	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	55	44	5	6
Anexa	11	8	2	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	64	50	5	7
Anexa	13	9	3	4
Construite dupa 1990				
Cladire	72	57	6	8
Anexa	15	12	3	4

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 paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii sanitare
Valori de baza per mp:	39	31	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	15	12	3	4
Anexe	3	3	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	19	15	3	4
Anexe	4	4	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	25	21	3	4
Anexe	5	4	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	31	24	4	5
Anexe	5	5	2	3
Construite dupa 1990				
Cladire	36	28	4	6
Anexe	6	5	2	3
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	65	51	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	24	19	5	6
Anexe	5	4	2	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	35	27	5	6
Anexe	6	5	2	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	44	36	5	6
Anexa	8	6	2	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	50	41	5	7
Anexa	9	7	3	4
Construite dupa 1990				
Cladire	58	46	6	8
Anexa	12	8	3	4

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

Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Perioada	Finisaje lux	Finisaje medii	Pentru instalatie de Gaze	Fara instalatii Gaze
Valorit de baza per mp:	169	116	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	64	44	6	6
Anexe	15	11	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	87	62	6	6
Anexe	22	15	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	114	80	6	6
Anexe	29	19	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	133	92	7	7
Anexe	35	24	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	153	105	8	8
Anexe	39	27	3	3
Cladiri cu structura din lemn				
Valorit de baza per mp:	126	88	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	47	35	5	5
Anexe	12	8	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	66	46	5	5
Anexe	16	12	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	86	60	5	5
Anexa	22	15	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	100	70	6	6
Anexa	25	17	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	113	80	6	6
Anexa	29	19	2	2

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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 TIP VILASI ANEXE

EURO/MP

Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Perioada constructiei	Finisaje superioare	Finisaje medii	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Gaze
Valorit de baza per mp:	117	83	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	45	31	6	6
Anexe	11	7	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	62	43	6	6
Anexe	15	11	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	81	56	6	6
Anexe	21	14	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	93	65	7	7
Anexe	24	16	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	107	73	8	8
Anexe	27	18	3	3
Cladiri cu structura din lemn				
Valorit de baza per mp:	83	63	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	31	24	5	5
Anexe	7	5	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	43	34	5	5
Anexe	11	7	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	56	43	5	5
Anexa	14	11	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	65	49	6	6
Anexa	16	12	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	73	56	6	6
Anexa	18	14	2	2

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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 zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje medii	Finisaje inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Gaze
Valorit de baza per mp:	83	58	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	31	22	6	6
Anexe	7	5	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	43	30	6	6
Anexe	11	7	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	56	40	6	6
Anexe	14	9	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	65	45	7	7
Anexe	16	12	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	73	52	8	8
Anexe	18	13	3	3
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valorit de baza per mp:	58	44	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	22	16	5	5
Anexe	5	4	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	30	23	5	5
Anexe	7	5	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	40	30	5	5
Anexa	9	7	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	45	36	6	6
Anexa	12	8	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	52	40	6	6
Anexa	13	9	2	2

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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	EURO/MP		
	Zona I	Zona II	Zona III-IV
Spatii comerciale	114	84	67
Hoteluri / Pensiuni / Restaurante	123	91	71
Chioscuri	92	67	54
Spatii industriale	80	63	47
Depozite	47	38	29

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

Anexa IV-3/2**TERENURI INTRAVILANE**

Starea terenului	EURO/MP			
	Zona I	Zona II	Zona III-IV	Zona Industriala
Teren curti-constructii	10	6	6	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.

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:	4.200	5.650	7.450	9.750
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	2.850	4.000	5.100	6.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.050	4.350	5.300	7.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.150	4.550	5.600	7.750
Apartament construit dupa 1990	4.200	5.550	7.300	9.750
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	3.050	4.350	5.300	7.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.150	4.650	5.700	7.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.350	5.050	6.150	8.250
Apartament construit dupa 1990	4.400	6.200	7.850	10.350
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	2.850	4.150	5.200	6.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.050	4.450	5.500	7.550
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.150	4.750	5.700	7.950
Apartament construit dupa 1990	4.300	5.750	7.550	9.850
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	2.750	4.000	5.000	6.450
Apartament construit in perioada 1978-1983	2.950	4.350	5.300	6.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.150	4.450	5.500	7.650
Apartament construit dupa 1990	4.100	5.450	7.000	9.450

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

Comuna POENI - CENTRU

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Sanitare
Valori de baza per mp:	43	32	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	15	12	2	3
Anexe	3	3	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	22	16	2	3
Anexe	4	4	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	29	22	2	3
Anexe	5	4	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	35	25	3	4
Anexe	6	5	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	38	29	3	4
Anexe	7	5	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Pret de baza per mp:	76	46	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	29	17	4	5
Anexe	5	4	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	41	25	4	5
Anexe	7	5	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	52	32	4	5
Anexa	11	5	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	62	37	4	6
Anexa	12	6	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	68	42	5	6
Anexa	14	7	2	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 – 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:	36	25	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	14	9	2	3
Anexe	3	2	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	18	13	2	3
Anexe	4	3	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	24	16	2	3
Anexe	5	3	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	29	19	3	4
Anexe	5	4	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	34	23	3	4
Anexe	6	5	2	2
Pret de baza per mp:	65	45	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	25	16	4	5
Anexe	5	4	2	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	35	24	4	5
Anexe	6	5	2	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	45	32	4	5
Anexa	8	5	2	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	51	37	4	6
Anexa	9	6	2	3
Construite dupa 1990				
Cladire	59	42	5	6
Anexa	12	7	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.

Comuna POENI – CENTRU

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii GAZE
Valori de baza per mp:	117	83	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	45	31	5	5
Anexe	14	9	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	60	43	5	5
Anexe	18	13	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	81	56	5	5
Anexe	25	16	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	93	66	6	6
Anexe	29	19	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	106	73	6	6
Anexe	32	23	3	3
Cladiri cu structura din lemn				
Valori de baza per mp:	83	58	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	31	22	4,2	4,2
Anexe	9	6	2,1	2,1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	43	31	4,2	4,2
Anexe	13	8	2,1	2,1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	56	40	4,2	4,2
Anexa	16	12	2,1	2,1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	66	46	4,2	4,2
Anexa	19	14	2,1	2,1
Construite dupa 1990				
Cladire	73	52	5,2	5,2
Anexa	22	14	2	2

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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.

Comuna POENI – PERIFERIE

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii GAZE
Valori de baza per mp:	76	54	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	29	21	5	5
Anexe	6	5	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	41	29	5	5
Anexe	9	6	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	52	37	5	5
Anexe	13	8	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	60	43	6	6
Anexe	15	11	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	68	48	6	6
Anexe	17	12	3	3
Cladiri cu structura din lemn				
Pret de baza per mp:	54	38	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	21	14	4	4
Anexe	5	4	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	29	19	4	4
Anexe	6	5	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	37	25	4	4
Anexa	8	6	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	43	30	4	4
Anexa	11	7	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	48	36	5	5
Anexa	12	8	2	2

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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-7**TERENURI INTRAVILANE**

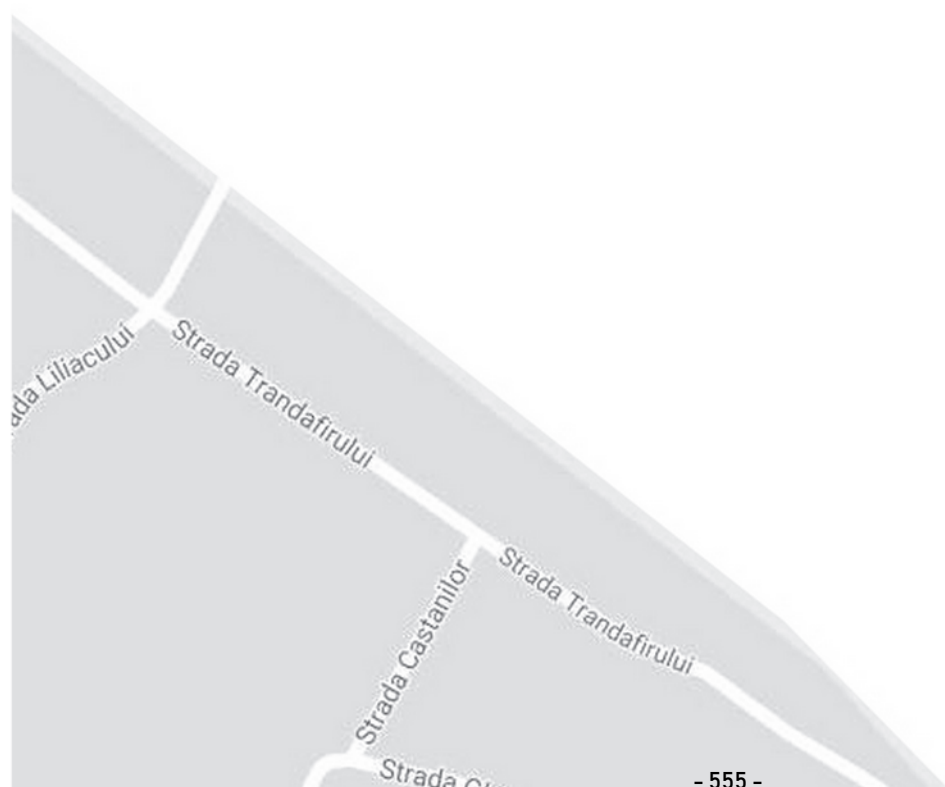
EURO/MP

Starea terenului	Zona	Zona
	centrala	Perifeica
Teren curti-constructii	2,8	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
ORĂȘULUI VIDELE**



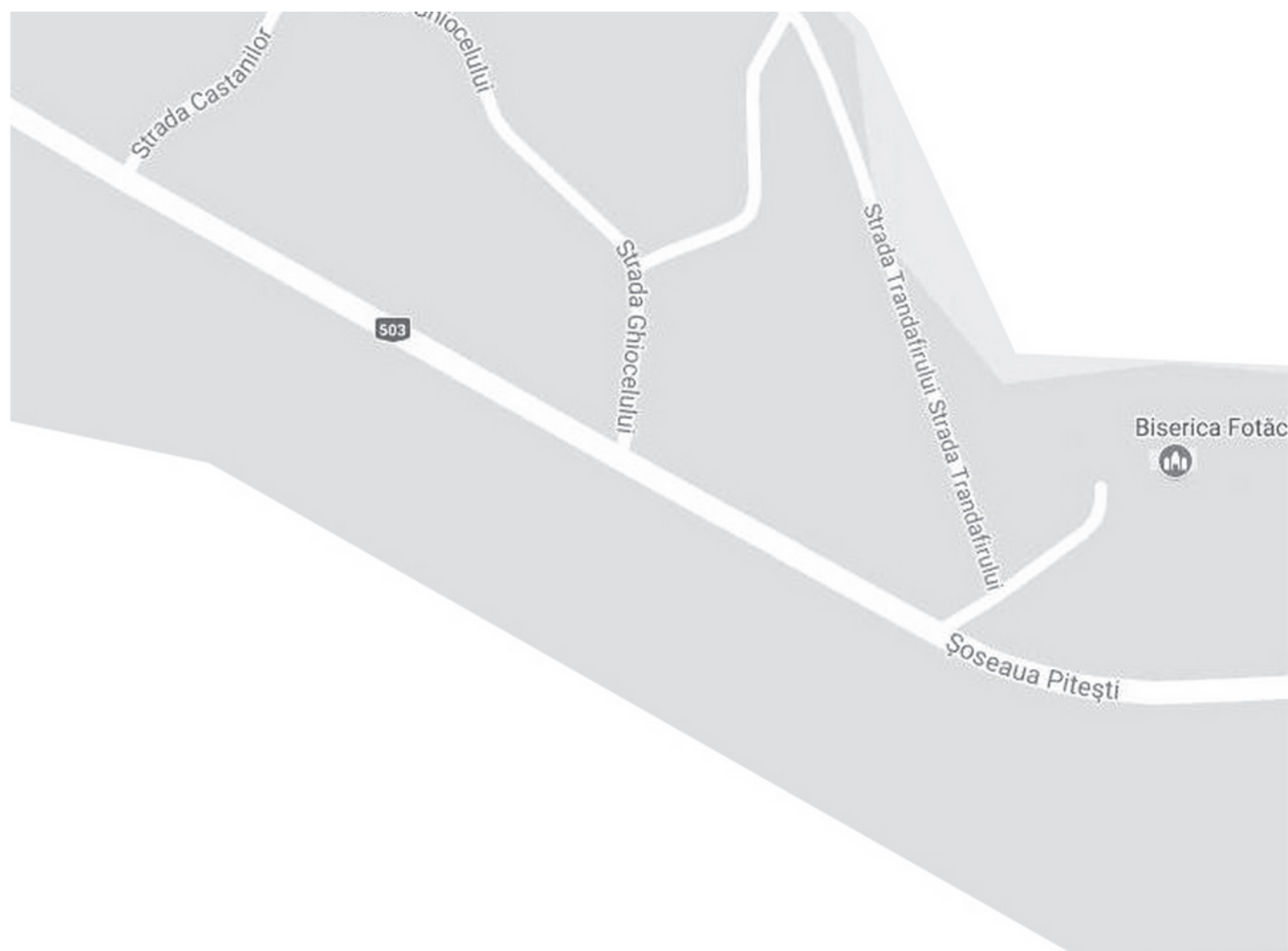


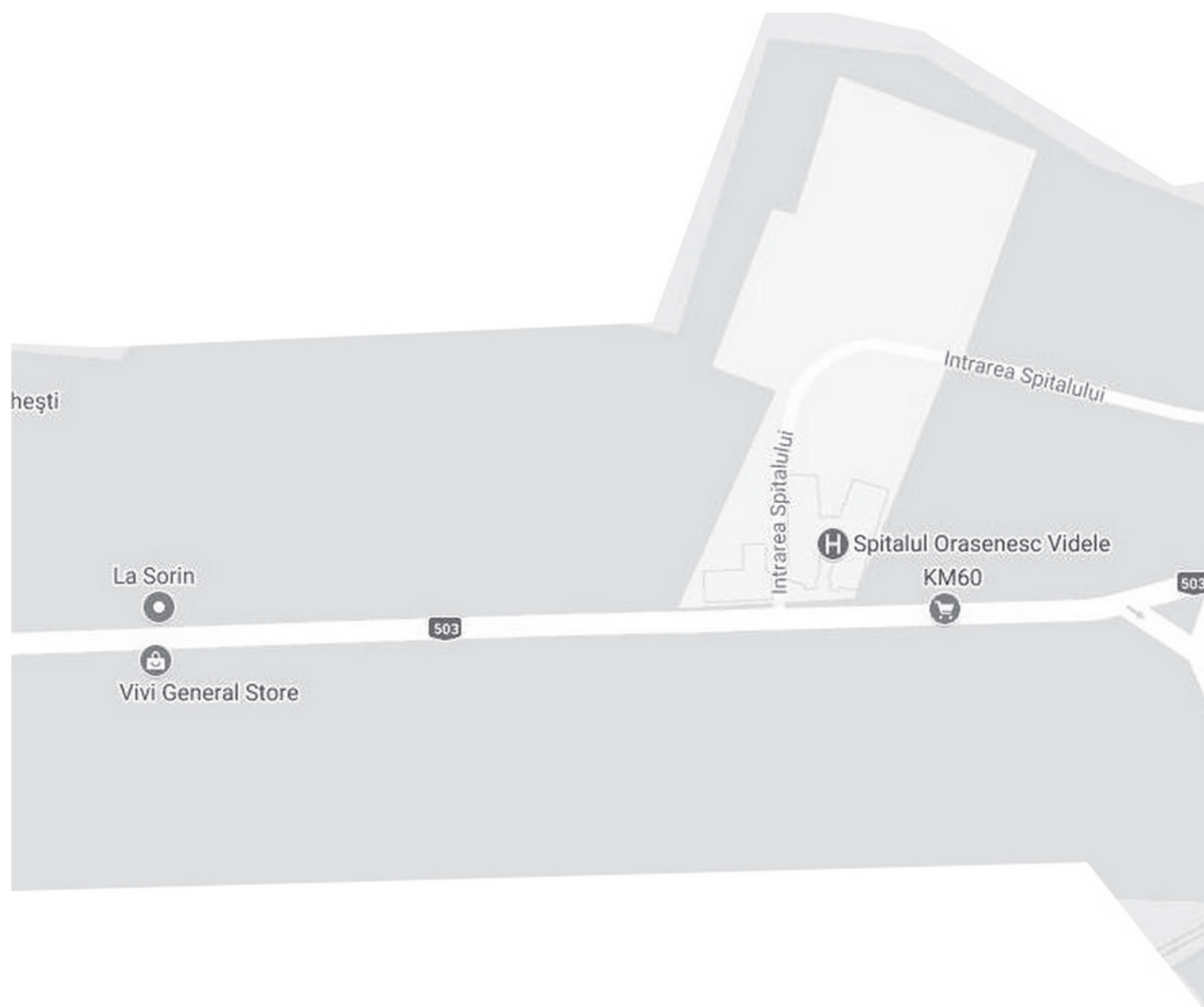












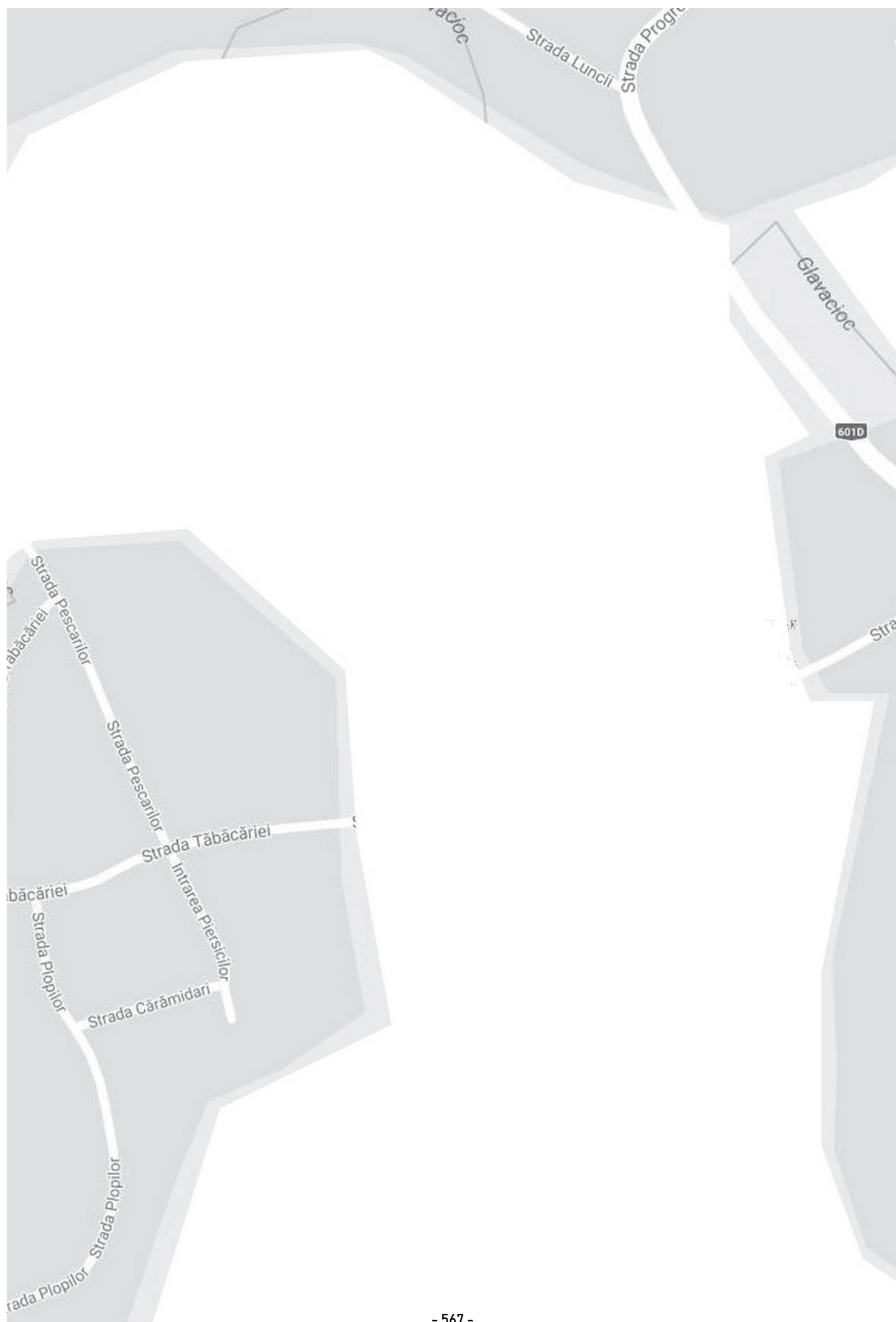










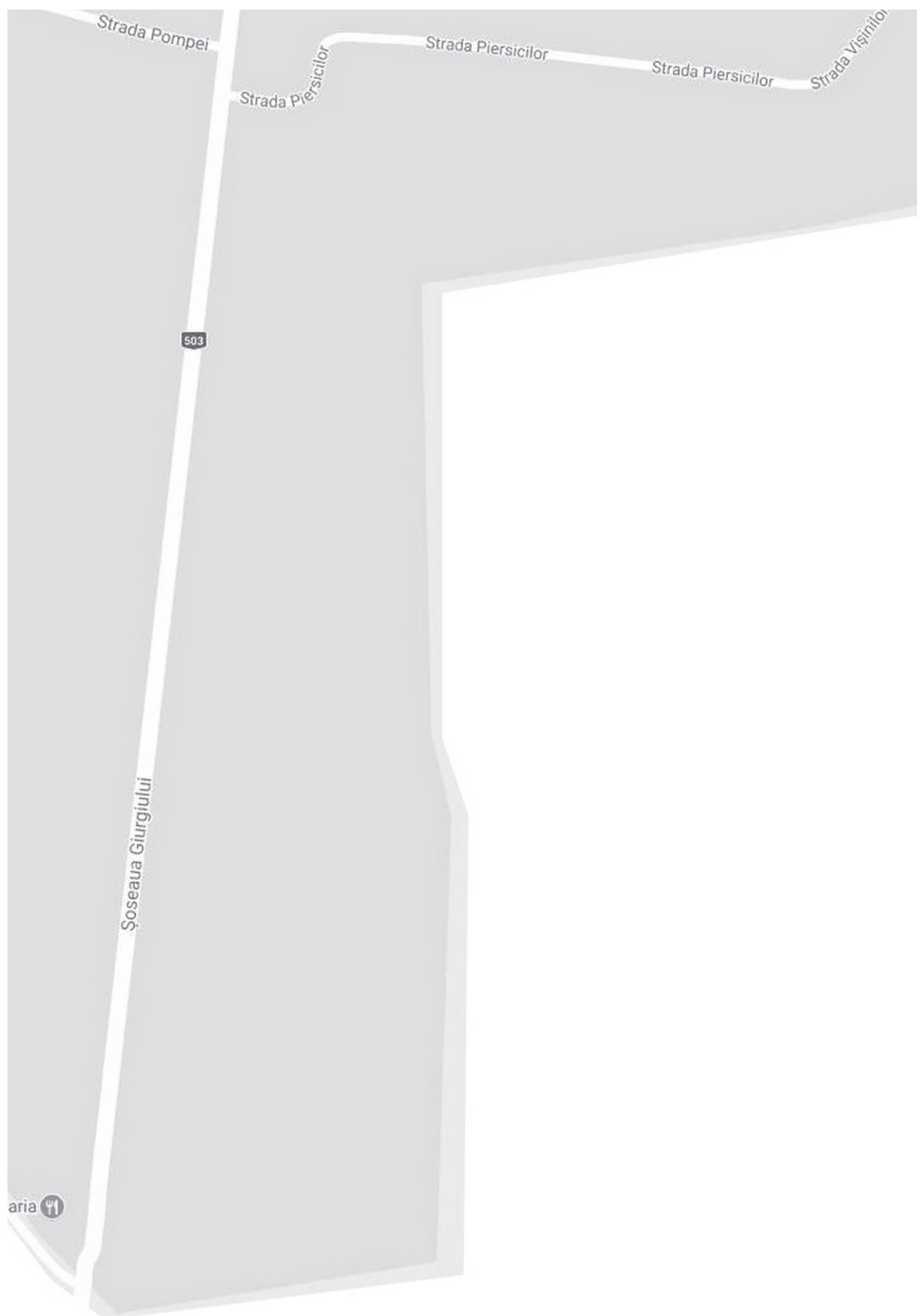


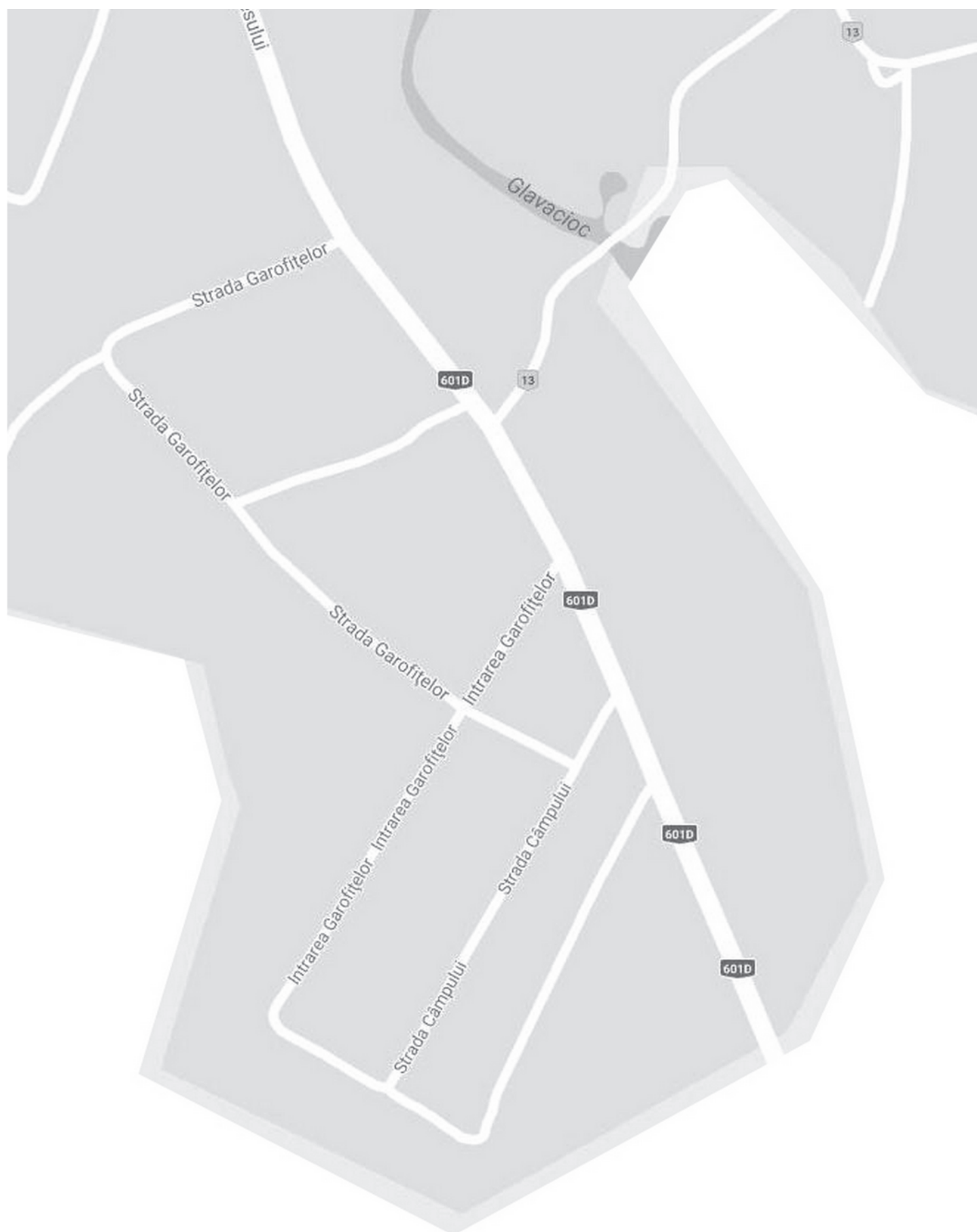






















V. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ZIMNICEA

ORASUL ZIMNICEA**Anexa V-A****ZONAREA STRAZILOR DIN ORASUL ZIMNICEA**

Zona	Delimitarea
	Zonarea strazilor din orasul Zimnicea
Zona Centru	Strazile din perimetrul delimitat de str.Turnu Magurele, Mircea Voda, B-dul Republicii si str.Nicolae Balcescu
Zona periferie	Strazile situate in afara perimetrului din zona centrala

ZONAREA BLOCURILOR 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 ; XVIIA – sc.A; XVIIIA – sc.A; XVIII B- 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:	8.500	12.050	15.150	20.100
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.800	8.350	10.250	13.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.300	8.950	11.250	14.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.700	9.550	12.000	15.900
Apartament construit dupa 1990	8.400	11.950	14.950	20.000
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.300	8.850	11.050	14.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.900	9.550	12.100	15.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.300	10.300	12.900	17.100
Apartament construit dupa 1990	9.100	12.800	16.000	21.500
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.100	8.450	10.550	14.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.600	9.150	11.350	15.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.900	9.750	12.300	16.250
Apartament construit dupa 1990	8.600	12.300	15.450	20.400
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.700	8.000	10.050	13.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.300	8.750	10.950	14.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.600	9.450	11.750	15.650
Apartament construit dupa 1990	8.400	11.650	14.600	19.450

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

ZONA II

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

	Numar de camere			
Perioada constructiei	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Pret de baza apartament standard:	7.800	11.150	14.200	18.950
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.300	7.450	9.650	12.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.900	8.250	10.550	14.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.100	8.750	11.250	14.950
Apartament construit dupa 1990	7.650	11.050	14.100	18.800
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.800	8.250	10.250	13.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.200	8.850	11.350	15.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.600	9.450	12.100	16.050
Apartament construit dupa 1990	8.300	11.850	15.150	20.300
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	5.500	7.650	9.850	13.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.000	8.450	10.750	14.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.300	8.950	11.350	15.350
Apartament construit dupa 1990	7.900	11.250	14.400	19.250
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.200	7.350	9.450	12.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.800	8.100	10.250	13.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.100	8.550	10.950	14.750
Apartament construit dupa 1990	7.500	10.850	13.700	18.350

NOTA:

In scopul eliminarii confuziilor legate de încadrarea unui apartament, ca fiind situat în vilă sau în bloc, facem precizarea ca, in sensul strict al utilizarii prezentului ghid, vila este considerata ca fiind acea cladire / casa, cu regim de înălțime maxim S+P+2E+M si cu un numar redus de apartamente pe nivel. Prin excludere, cladirile cu regim de înălțime peste cel menționat, sunt considerate blocuri.

ZONA CENTRU

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	Cu instalatie de gaze	Fara instalatii Sanitare
Valoare de baza per mp:	131	91	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	45	31	5	1
Anexe	8	5	2	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	60	43	5	1
Anexe	13	7	2	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	80	56	5	1
Anexe	15	11	2	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	93	65	6	1
Anexe	18	13	2	1
Construite dupa 1990				
Cladire	107	73	6	1
Anexe	22	15	2	1
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valoare de baza per mp:	174	123	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	64	45	6	10
Anexe	13	8	2	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	90	63	6	10
Anexe	17	13	2	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	118	84	6	10
Anexa	24	16	2	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	138	96	7	12
Anexa	28	19	2	3
Construite dupa 1990				
Cladire	157	110	8	14
Anexa	32	22	3	4

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 paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Sanitare
Valori de baza per mp:	93	69	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	36	27	5	6
Anexe	6	5	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	49	37	5	6
Anexe	9	7	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	64	48	5	6
Anexe	13	9	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	73	55	6	8
Anexe	15	11	2	3
Construite dupa 1990				
Cladire	85	63	6	9
Anexe	16	13	2	3
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	132	98	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	49	37	6	10
Anexe	9	7	2	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	67	51	6	10
Anexe	14	11	2	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	89	67	6	10
Anexa	17	14	2	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	104	77	7	12
Anexa	21	15	2	3
Construite dupa 1990				
Cladire	117	88	8	14
Anexa	24	17	3	4

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

Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Perioada	Finisaje lux	Finisaje medii	Pentru instalatie de gaze	Fara instalatii Gaze
Valoare de baza per mp:	489	343	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	180	127	16	16
Anexe	37	25	4	4
Construite intre 1941-1950				
Cladire	253	175	16	16
Anexe	51	36	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	332	233	16	16
Anexe	67	47	4	4
Construite intre 1978-1989				
Cladire	386	270	18	18
Anexe	77	55	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	440	309	20	20
Anexe	88	63	5	5
Cladiri cu structura din lemn				
Valoare de baza per mp:	367	257	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	136	94	10	10
Anexe	55	39	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	192	133	10	10
Anexe	76	55	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	251	174	10	10
Anexa	101	70	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	289	202	13	13
Anexa	116	82	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	330	231	15	15
Anexa	133	93	4	4

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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 PERIFERIE

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje superioare	Finisaje medii	Cu instalatie de gaze	Fara instalatii Gaze
Valoare de baza per mp:	440	291	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	163	108	16	16
Anexe	35	22	4	4
Construite intre 1941-1950				
Cladire	229	152	16	16
Anexe	46	31	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	332	233	16	16
Anexe	67	47	4	4
Construite intre 1978-1989				
Cladire	349	231	18	18
Anexe	69	46	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	398	261	20	20
Anexe	80	53	5	5
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valoare de baza per mp:	294	218	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	109	82	10	10
Anexe	22	16	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	152	113	10	10
Anexe	31	23	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	332	233	10	10
Anexe	66	47	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	232	171	13	13
Anexa	46	36	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	263	197	15	15
Anexa	52	39	4	4

Observatii :

- 1) Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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 V-3**SPATII COMERCIALE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

Denumire	EURO/MP	
	Zona Centru	Zona Periferie
Spatii comerciale	123	72
Hoteluri / Pensiuni / Restaurante	132	77
Chioscuri	99	58
Spatii industriale	71	44
Depozite	50	31

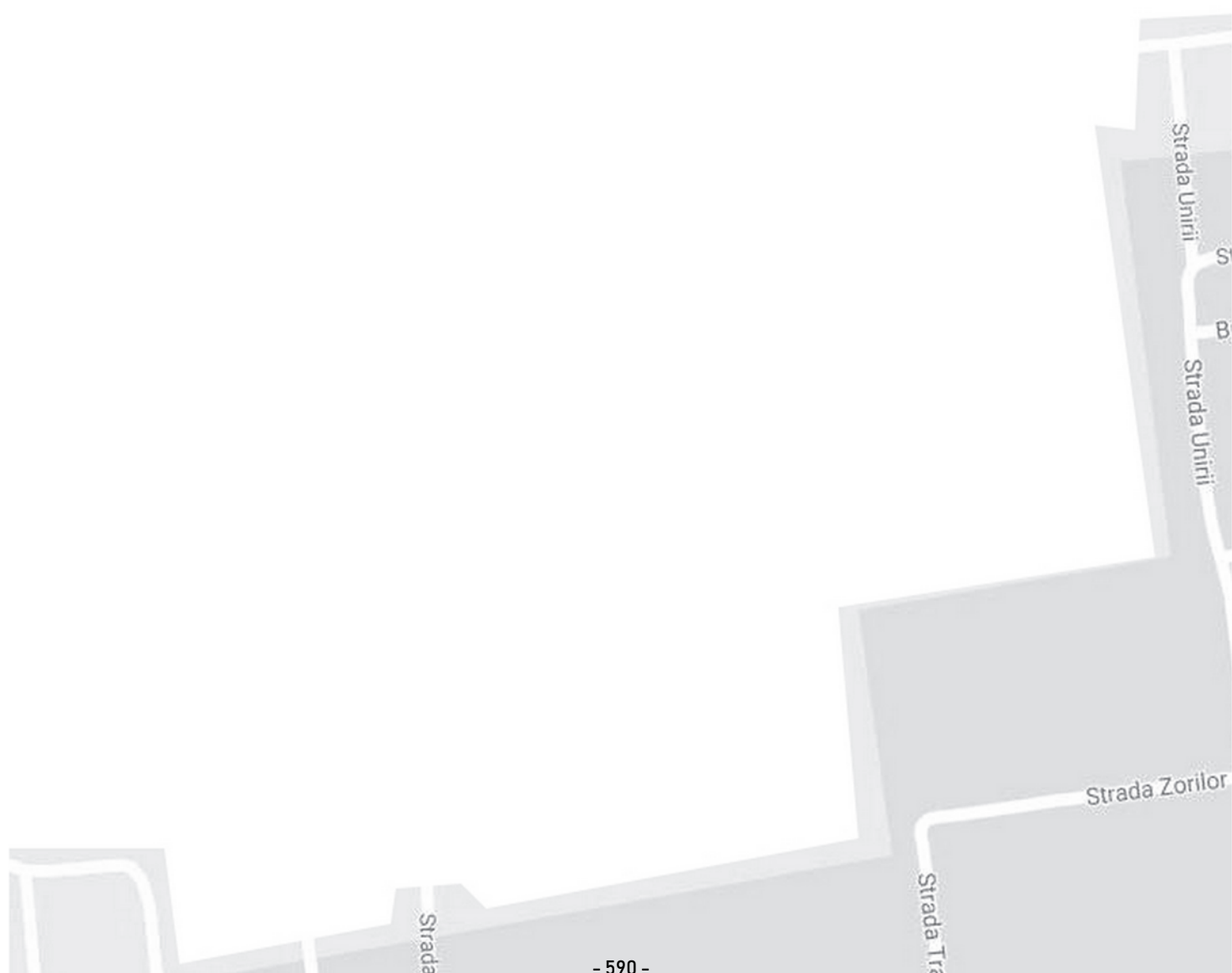
Valorile se refera la spatii avand pachetul complet de utilitati;
Pentru alte cazuri se folosesc corectii conform 2.2, Tabel 2.2.1.

Anexa V-4**TERENURI INTRAVILANE**

Starea terenului	EURO/MP	
	Zona Centru	Zona Periferie
Teren curti-constructii	7	4,5

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
ORAȘULUI ZIMNICEA**



Biofuel Energy

51A

51

DEPOZIT MATERIALE
DE CONSTRUCTII SC...

51

Strada Ion Creangă

Strada Ion Creangă

Bulevardul Republicii

Detașamentul
de Pompieri

Bulevardul Republicii

Strada Prundului

Strada Morii

Șos. Turnu Măgurele

51

Strada Duzilor

Strada Duzilor

Strada Duzilor

Strada Duzilor

Strada Prundului

Strada Zorilor

Strada Zorilor

Strada Zorilor

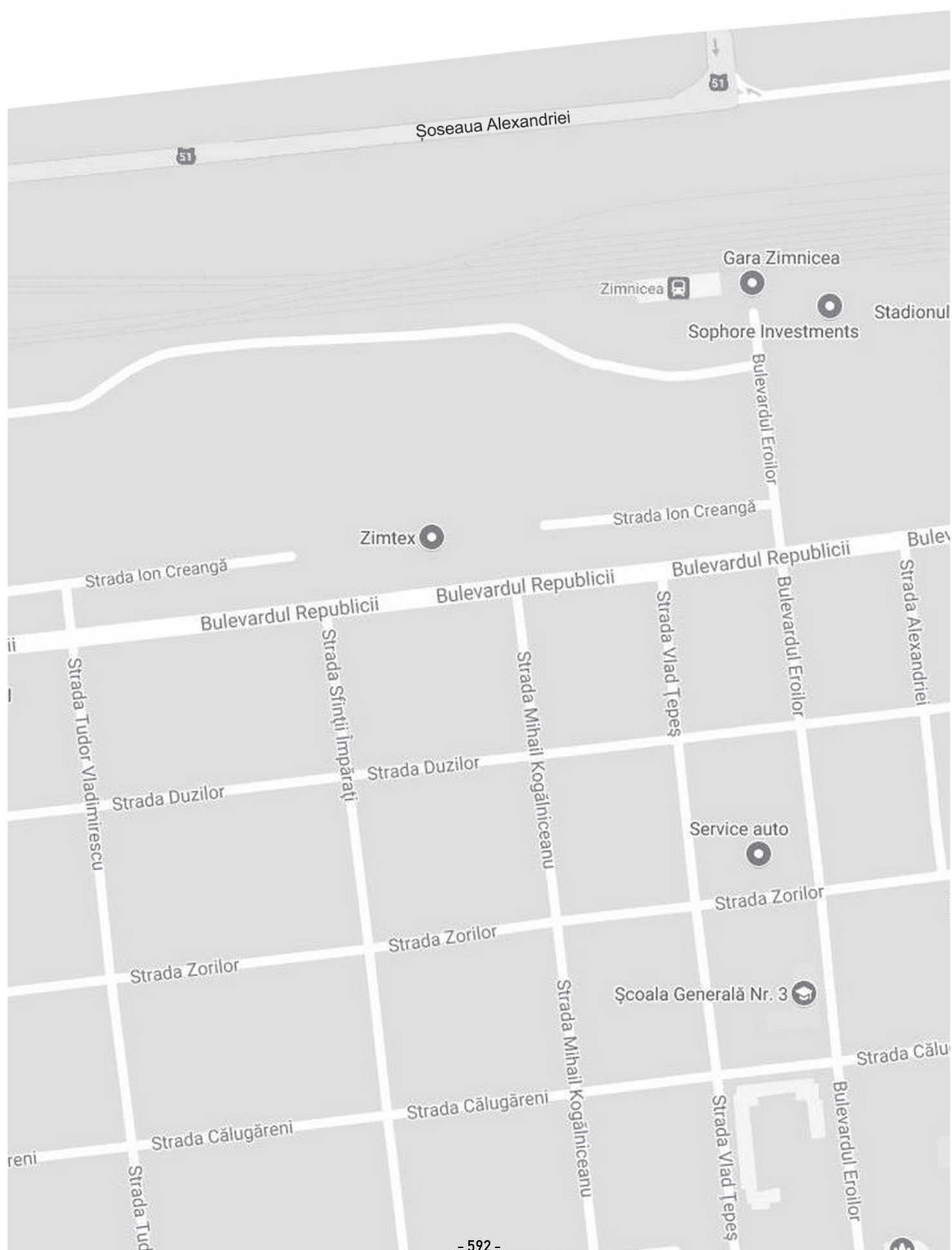
Termo Gyn

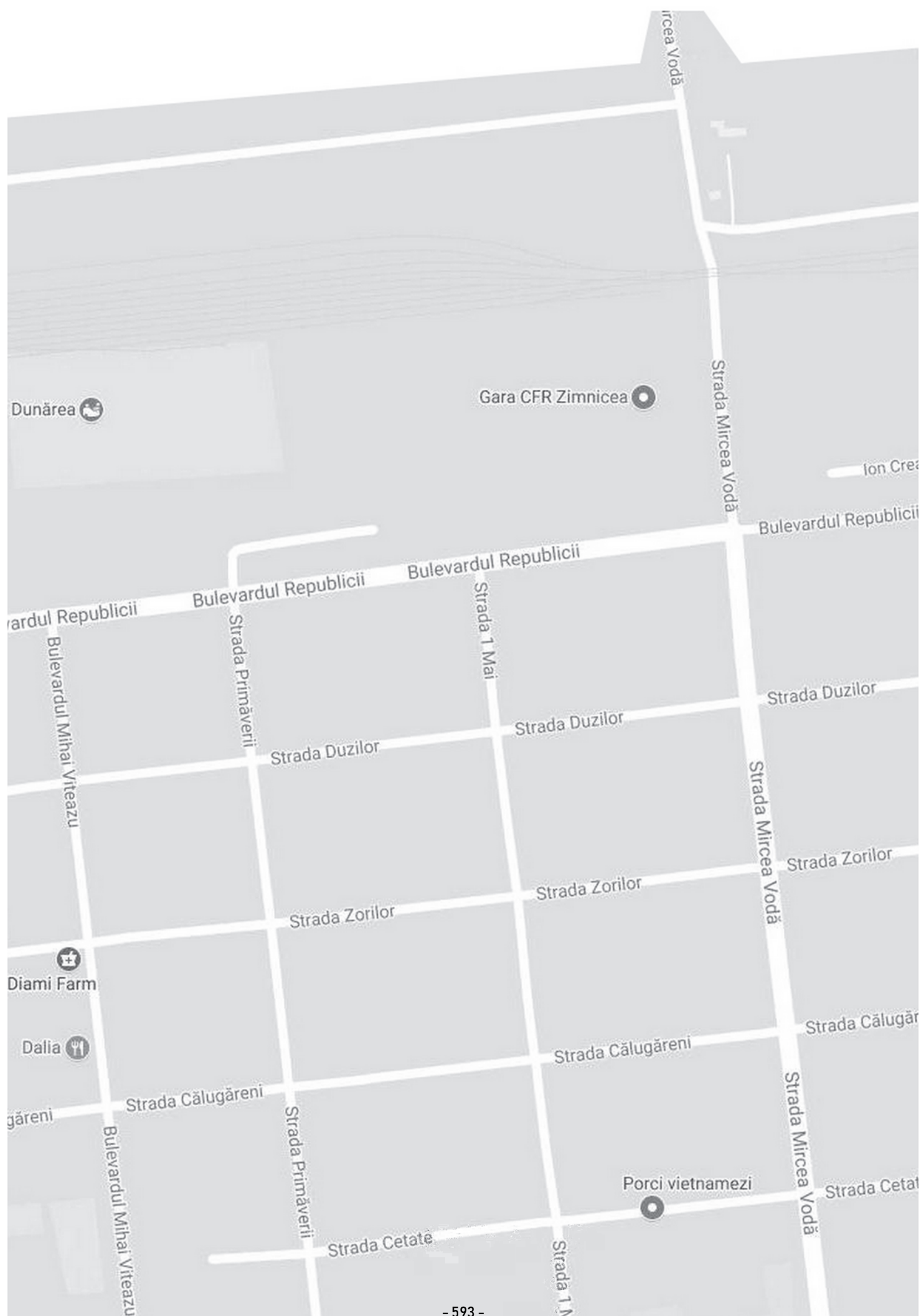
51

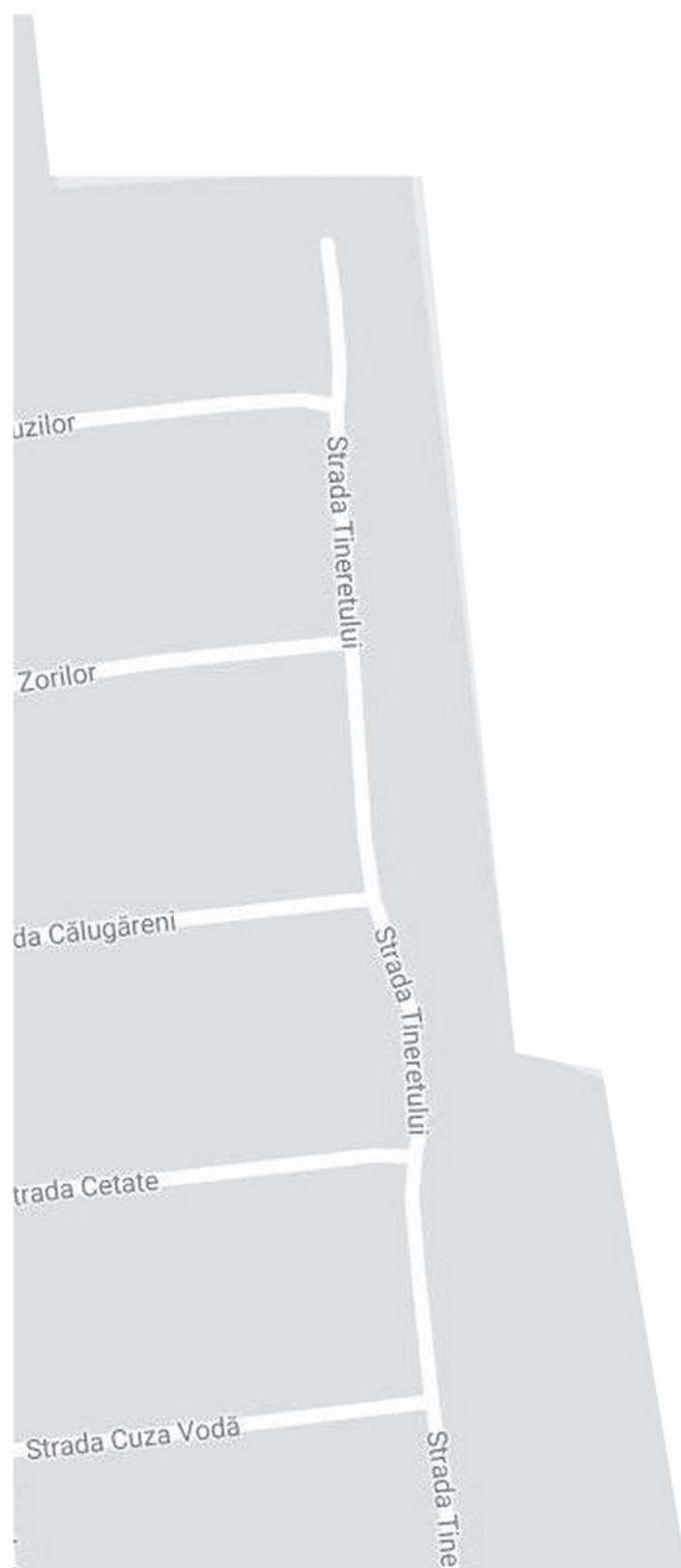
Strada Călugăreni

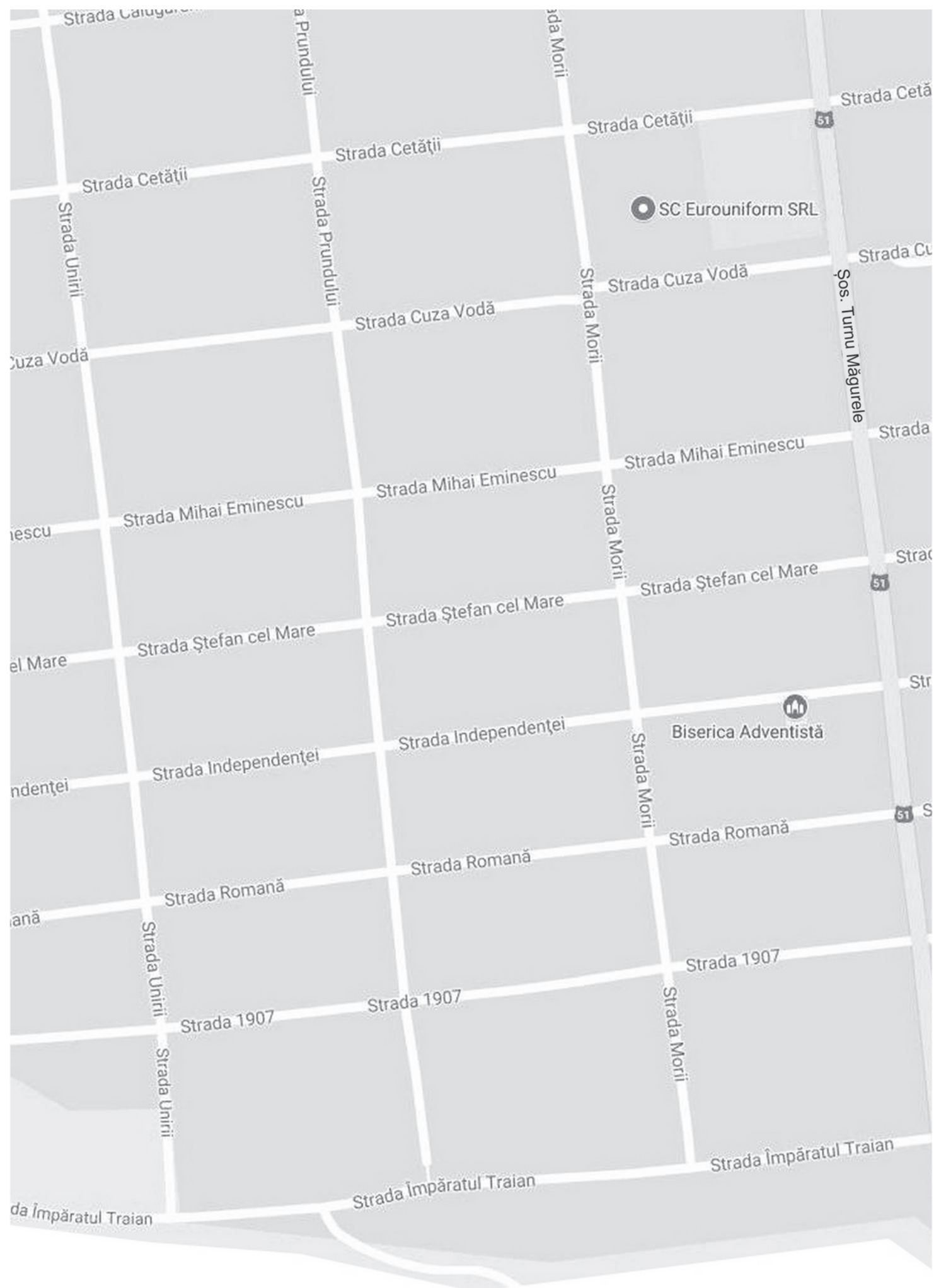
Strada Călugăreni

Strada Călugăreni

















**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 aplice 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.
	Circumscripția Judecătorei Alexandria	Anexa VI-1/1	607
	Circumscripția Judecătorei Turnu Magurele	Anexa VI-1/2	608
	Circumscripția Judecătorei Rosiorii de Vede	Anexa VI-1/3	609
	Circumscripția Judecătorei Videle	Anexa VI-1/4	610
	Circumscripția Judecătorei Zimnicea	Anexa VI-1/5	611
Categoria I Centru	Localități cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de până la 10 km de localitățile urbane	Anexa VI-2/1 construcții conventionale	612
Categoria I Periferie	Localități cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de până la 10 km de localitățile urbane	Anexa VI-2/2 Construcții conventionale	613
Categoria I Centru	Localități cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de până la 10 km de localitățile urbane	Anexa VI-2/3 construcții tip vila	614
Categoria I Periferie	Localități cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de până la 10 km de localitățile urbane	Anexa VI-2/4 Construcții tip vila	615
Categoria II Centru	Artere de circulație locală cu acces la artere de circulație majore (D.N.; D.J.; C.F.)	Anexa VI-2/5 construcții conventionale	616
Categoria II Periferie	Localități cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de până la 10 km de localitățile urbane	Anexa VI-2/6 construcții conventionale	617
Categoria II Centru, Periferie	Localități cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de până la 10 km de localitățile urbane	Anexa VI-2/7 Construcții tip vila	618
Categoria III Centru	Artere greu accesibile. Localități izolate	Anexa VI-2/8 Construcții conventionale	619
Categoria III Periferie	Artere greu accesibile. Localități izolate	Anexa VI-2/9 Construcții conventionale	620
Categoria III Centru	Artere greu accesibile. Localități izolate	Anexa VI-2/10 Construcții tip vila	621
Categoria III Periferie	Artere greu accesibile. Localități izolate	Anexa VI-2/11 Construcții 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; Dărvaș - com. Bujoreni, Prunaru-com. Bujoreni, Silstea-com. Vitanesti;

CATEGORIA III

Comune

Storobaneasa, Marzanesti, Rasmiresti, Babaita, Bogdana, Mavrodin, Calinesti, Frasinet, Nenciulesti

Sate

Beiu – 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, Urlui - 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 Magurele

CATEGORIA II

Comune

Lisa, Seaca, Traian, Ciuperceni, Crangu, Islaz, Lunca, Segarcea Vale, Lita, Dracea

Sate

Vinatori – com. Lisa, Navodari – com. Seaca, Poiana – com. Ciuperceni, Florica – com. Dracea, Zlata – com. Dracea, Secara – com. Crangu, Moldoveni – com. Islaz, Olteanca – com. Segarcea Vale.

CATEGORIA III

Comune

Putineiu, Salcia, Slobozia Mandra, Uda Clocociov, Saelele, Beciu, Plopii Stăvitești

Sate

Baduleasa – com. Putineiu, Cîrlomanu – com. Putineiu, Baneasa – com. Salcia, Tudor Vladimirescu – com. Salcia, Uda Paciurea-com. Uda Clocociov, Pleasov – com. Saelele, Prundu – com. Lunca, Segarcea Deal - com. Segarcea Vale, Brancoveanca – com. Plopii Slavitesti, Dudu - com. Plopii Slavitesti, Smardan – com. Beciu, Barsestii 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, Vede, Draganesti de Vede, Balaci

Sate

Perii Brosteni – com. Olteni, Meri – com. Vede, Dulceanca – com. Vede, Albesti – com. Vede, Cosoteni - com. Vede, Vacaresti – com. Draganesti de Vede, Magura cu Liliac – com. Draganesti de Vede, Tecuci – com. Balaci, Burdeni – com. Balaci.

CATEGORIA III***Comune***

Troianul, Calmatuii, Calmatuii de Sus, Crangeni, Vartoape, Stejaru, Radoiesti, Sfintesti, Didesti, Silistea Gumești, Zîmbreasca, Dracsenei, Saceni, Ciolanesti, Necsești, Beuca.

Sate

Dulceni – com. Troianu, Vatra – com. Troianu, Caravaneti – com. Calmatuii, Bujoru - com. Calmatuii, Nicolae Balcescu – com. Calmatuii, Ionascu – com. Calmatuii de Sus, Bacalesti - com. Calmatuii 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, Baldovinești - com. Ciolanesti, Ciolanestii Vale - com. Ciolanesti, Belciug – com. Necsești, Gardesti - com. Necsești, Plopi - com. Beuca.

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, Baci - 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, Obîrtu-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, Țăvîrlău - com. Poeni, Vatași - com. Poeni, Sarbenii de Jos - com. Sarbeni, Udeni – com. Sarbeni, Draghinesti – com. Gratia, Ciurari Deal – com. Gratia, Ciuperceni – com. Cosmesti, Sericu – com. Blejesti, Stufeni – com. Mereni.

Anexa VI-1/5

Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Zimnicea

CATEGORIA II

Comune

Suhaia, Piatra, Fîntînele, Smîrdioasa, Viîşoara, Năsturelu, Bujoru, Pietroşani,
Bragadiru, Conţeşti, Cervenia

Sate

Zimnicele – com. Năsturelu

CATEGORIA III

Comune

Frumoasa, Izvoarele

Sate

Pauleasca – com. Frumoasa, Şoimu – comuna Smîrdioasa

ZONA CENTRU**Anexa VI-2/1**

Valori pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul rural

Categorია 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 paianta, chirpici, valatuci					
construite dupa 1990					
Cladire	46	41	36	44	39
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	43	38	34	42	36
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	40	35	32	38	34
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	35	31	28	34	30
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	27	24	21	25	23
Anexa	5	4	4	5	4
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)					
construite dupa 1990					
Cladire	62	53	48	59	51
Anexa	10	8	8	9	8
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	59	51	46	56	49
Anexa	10	8	8	9	8
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	53	46	42	51	44
Anexa	9	8	7	8	8
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	48	42	38	45	40
Anexa	8	7	6	8	7
construite inainte de 1940					
Cladire	37	33	30	35	31
Anexa	6	5	5	6	5
Teren curti constructii	2,55				

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 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 paianta, chirpici, valatuci					
construite dupa 1990					
Cladire	38	34	30	36	32
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	36	32	29	35	30
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	33	29	25	32	27
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	30	24	23	28	24
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	23	18	17	21	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	53	46	42	51	44
Anexa	9	8	7	8	8
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	51	45	41	50	43
Anexa	8	7	6	8	7
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	46	41	36	44	39
Anexa	8	7	6	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	42	36	34	41	35
Anexa	7	6	5	7	6
construite inainte de 1940					
Cladire	32	28	24	30	25
Anexa	6	5	5	6	5
Teren curti constructii	1,73				

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 proprie
		Buna	Proasta		
Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat					
Construite dupa 1990					
Cladire	112	74	68	82	67
Anexa	14	9	8	10	8
Construite intre 1978 – 1989					
Cladire	107	70	63	77	63
Anexa	14	9	8	10	8
Construite intre 1951 – 1977					
Cladire	97	64	58	71	58
Anexa	12	8	7	8	7
Construite intre 1941 – 1950					
Cladire	86	57	52	63	52
Anexa	11	7	6	8	6
Construite inainte de 1940					
Cladire	66	44	41	49	41
Anexa	8	5	5	6	5
Cladiri cu structura din lemn					
Construite dupa 1990					
Cladire	79	52	47	58	47
Anexa	11	7	6	8	6
Construite intre 1978 – 1989					
Cladire	75	51	45	55	45
Anexa	9	6	5	7	5
Construite intre 1951 – 1977					
Cladire	68	45	41	51	41
Anexa	9	6	5	7	5
Construite intre 1941 – 1950					
Cladire	60	41	37	45	37
Anexa	8	5	5	6	5
Construite inainte de 1940					
Cladire	47	32	29	35	29
Anexa	6	4	4	5	4
Teren curti constructii	2,6				

Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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 zidarii portante si plansee din beton armat					
construite dupa 1990					
Cladire	112	74	67	82	67
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	107	70	63	77	63
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	97	64	58	70	58
Anexa	12	8	7	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	86	57	52	62	52
Anexa	11	7	6	8	6
construite inainte de 1940					
Cladire	67	44	41	49	41
Anexa	8	5	5	6	5
Cladiri cu structura din lemn					
construite dupa 1990					
Cladire	79	51	47	57	47
Anexa	11	7	6	8	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	75	50	45	54	45
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	68	45	41	51	41
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	60	41	37	45	37
Anexa	8	5	5	6	5
construite inainte de 1940					
Cladire	47	32	29	35	29
Anexa	6	4	4	5	4
Teren curti constructii	1,9				

Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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

Categoriea II

(categoria localitatii functie de situarea in judet)-artere de circulatie locale cu acces la DN, DJ, CF.

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		
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci					
construite dupa 1990					
Cladire	35	30	27	34	29
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	34	30	25	33	28
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	30	25	24	29	24
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	27	24	21	25	23
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	19	17	15	18	16
Anexa	5	4	4	5	4
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)					
construite dupa 1990					
Cladire	48	42	38	45	40
Anexa	8	7	6	8	7
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	45	40	35	43	38
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	42	36	34	41	35
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	37	33	30	35	31
Anexa	6	5	5	6	5
construite inainte de 1940					
Cladire	30	24	23	28	24
Anexa	5	4	4	5	4
Teren curti constructii	1,9				

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre 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

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 paianta, chirpici, valatuci					
construite dupa 1990					
Cladire	27	24	21	25	23
Anexa	5	5	4	5	5
construite intre 1978- 1989					
Cladire	24	22	18	24	21
Anexa	5	4	4	5	4
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	24	19	18	23	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
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)					
construite dupa 1990					
Cladire	41	35	33	39	34
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	39	34	31	37	33
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	35	31	28	34	30
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	32	28	24	30	25
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	24	21	18	24	19
Anexa	5	4	4	5	4
Teren curti constructii	1,4				

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 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

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 zidarii portante si plansee din beton armat					
construite dupa 1990					
Cladire	88	57	51	63	51
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	82	54	49	60	49
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	75	50	45	54	45
Anexa	12	8	7	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	66	45	41	50	41
Anexa	11	7	6	8	6
construite inainte de 1940					
Cladire	52	35	32	38	32
Anexa	8	5	5	6	5
Cladiri cu structura din lemn					
construite dupa 1990					
Cladire	60	41	37	45	37
Anexa	11	7	6	8	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	56	39	35	43	35
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	52	35	33	39	33
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	47	32	29	35	29
Anexa	8	5	5	6	5
construite inainte de 1940					
Cladire	36	24	22	27	22
Anexa	6	4	4	5	4
Teren curti constructii	1,9				

Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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

Categorია 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		
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci					
construite dupa 1990					
Cladire	27	24	21	25	23
Anexa	5	5	4	5	5
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	24	22	18	24	21
Anexa	5	4	4	5	4
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	24	19	18	23	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
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)					
construite dupa 1990					
Cladire	41	35	33	39	34
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	39	34	31	37	33
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	35	31	28	34	30
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	32	28	24	30	25
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	24	21	18	24	19
Anexa	5	4	4	5	4
Teren curti constructii	1,4				

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

Categorია III (categoria localitatii functie de situarea in judet) artere greu accesibile - localitati izolate

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 paianta, chirpici, valatuci					
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	35	30	27	34	29
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	34	30	25	33	28
Anexa	5	5	4	5	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	30	25	24	29	24
Anexa	5	5	4	5	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	27	24	21	25	23
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	1,0				

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 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		
Tipul constructiv	Finisaje lux si intretinere buna	Finisaje superioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze
		buna	Proasta	
Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
construite dupa 1990				
Cladire	80	52	48	58
Anexa	13	8	8	9
construite intre 1978 – 1989				
Cladire	76	50	46	55
Anexa	13	8	8	9
construite intre 1951 – 1977				
Cladire	69	46	42	50
Anexa	12	8	7	8
construite intre 1941 – 1950				
Cladire	60	42	38	45
Anexa	11	7	6	8
construite inainte de 1940				
Cladire	48	33	30	35
Anexa	8	5	5	6
Cladiri cu structura din lemn				
construite dupa 1990				
Cladire	55	38	34	42
Anexa	9	6	5	7
construite intre 1978 – 1989				
Cladire	53	36	34	41
Anexa	8	5	5	6
construite intre 1951 – 1977				
Cladire	50	34	30	36
Anexa	8	5	5	6
construite intre 1941 – 1950				
Cladire	45	30	27	34
Anexa	7	5	4	5
construite inainte de 1940				
Cladire	34	23	19	24
Anexa	6	4	4	5
Teren curti constructii	1,4			

Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara centrala termica proprie
		buna	proasta		
Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat					
construite dupa 1990					
Cladire	80	52	48	58	48
Anexa	13	8	8	9	8
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	76	50	46	55	46
Anexa	13	8	8	9	8
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	69	46	42	51	42
Anexa	12	8	7	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	60	42	38	45	38
Anexa	11	7	6	8	6
construite inainte de 1940					
Cladire	48	33	30	35	30
Anexa	8	5	5	6	5
Cladiri cu structura din lemn					
construite dupa 1990					
Cladire	55	38	34	42	34
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	53	36	34	41	34
Anexa	8	5	5	6	5
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	50	34	30	36	30
Anexa	8	5	5	6	5
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	45	30	27	34	27
Anexa	7	5	4	5	4
construite inainte de 1940					
Cladire	34	23	19	24	19
Anexa	6	4	4	5	4
Teren curti constructii	1,0				

Valorile pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă si 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.

Anexa VI-3/1**SPATII COMERCIALE IN LOCALITATI RURALE**

EURO/MP

Denumire	Structura	Categoria 1	Categoria 2	Categoria 3
Spatii comerciale	Zidarie	62	52	42
Spatii comerciale	Chirpici	46	41	35
Magazin mixt	Zidarie	62	52	42
Magazin mixt	Chirpici	46	41	35
Bufet	Zidarie	72	62	52
Bufet	Chirpici	56	50	41
Chiosc	Lemn	37	34	28
Chiosc	Metalica	48	43	35

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	176	142	113
Spatii industriale, depozite, mori	alte mat.	123	100	80
Grajduri	zidarie	58	47	38
Grajduri	chirpici	42	34	27
Saivan	zidarie	20	16	13
Saivan	chirpici	14	12	9
Hala pasari	zidarie	92	72	58
Birouri administratie	zidarie	61	49	34
Birouri administratie	chirpici	38	31	23
Atelier intretinere	zidarie	71	42	32

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	212	180
Spatii industriale, depozite, mori	alte mat.	177	152
Grajduri	zidarie	69	59
Grajduri	chirpici	50	45
Saivan	zidarie	24	22
Saivan	chirpici	17	15
Hala pasari	zidarie	110	99
Birouri administratie	zidarie	73	66
Birouri administratie	chirpici	45	41
Atelier intretinere	zidarie	87	79

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 ținut 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 orase;
- 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 utilizări
- 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 localităților mari (municipii/orașe)

Euro/ha

Nr crt.	Amplasament	Criterii de particularizare		
		Categoria I (A)	Categoria II (B)	Categoria III (C+D)
		- 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
1.	Alexandria	4.550	3.200	2.250
2.	Roșiorii de Vede	3.900	2.450	1.850
3.	Turnu Magurele	4.550	2.800	1.850
4.	Videle	3.450	2.450	1.850
5.	Zimnicea	3.900	3.000	2.250

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)
		- 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
1.	Circum.Jud. Alexandria	3.450	2.450	2.000
2.	Circum.Jud.Roșiorii de Vede	3.450	2.450	1.800
3.	Circum.Jud.Turnu Magurele	3.450	2.450	1.800
4.	Circum.Jud.Videle	3.450	2.450	1.800
5.	Circum.Jud.Zimnicea	3.450	2.850	2.250

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 CU VEGETATIE FORESTIERA

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

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

Categorii de terenuri ocupate cu vegetatie forestiera si Valorile minime orientative pe hectar sunt:

- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de brad si/sau molid **5.500 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de pin..... **5.000 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii **4.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de stejar si/sau gorun **8.000 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de fag **6.700 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de tei, plop, salcie si/sau anin **4.000 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii **3.700 euro/ha;**
- **Padure cu vegetatie forestiera predominant mixta (foioase si conifere).....****3.800 euro/ha;**
- **Plantatii de duzi, tei, salcami si/sau plop 3.000 euro/ha;**
- **Lastarisuri 2.000 euro/ha.**



