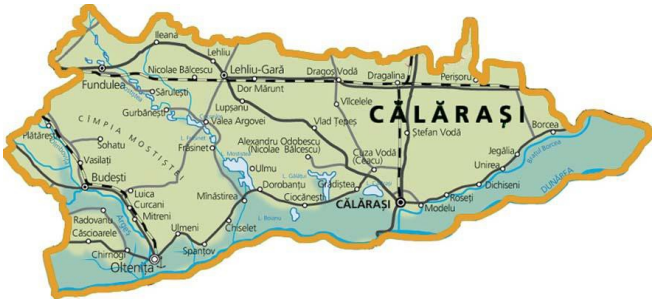
Camera Notarilor Publici Bucuresti

Str. H.M. Berthelot nr.42A, Sector 1, Bucuresti, cod: 010169, tel: 021-311-7290, 021-311-7281, 021-212-3651

STUDIU DE PIATA

pentru anul 2021
privind valorile minime imobiliare în judetele:

Calarasi



Giurgiu



Teleorman



Ialomita



- 2021 -

C U P R I N S

1. CALARASI 1

2. GIURGIU 115

3. IALOMITA 229

4. TELEORMAN 419

STUDIU DE PIATA

pentru anul 2021

privind valorile minime imobiliare in

Judetul CALARASI

- 2021 -

C U P R I N S

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA 5

Capitolul 2. CORECTII 11

Capitolul 3. Circumscriptia 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. Circumscriptia JUDECATORIEI OLTENITA 51
4.1. Valori minime ale apartamentelor situate in blocurile din municipiul Oltenita 53
4.1.1. Zonarea Municipiului Oltenita 54
4.1.2. Valori minime ale apartamentelor situate in blocurile din orasul Budesti 55
4.2. Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural 56
4.2.1. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN 56
4.2.2. Zonarea localitatilor rurale 57
4.2.3. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL 58
4.3.1. Terenuri 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. Circumscriptia JUDECATORIEI LEHLIU-GARA 85

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

Capitolul 6. TERENURI CU VEGETATIE FORESTIERA 111

Harta Judetului CALARASI 113

CAPITOLUL 1 - PREZENTARE GENERALA

1. 1. BENEFICIARUL LUCRARII

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

1.2. AUTORUL LUCRARII

S.C. G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUĂRI SRL

Bd. Ion Mihalache nr.339, bl.15, sc.E, ap. 130, cam.2, sector 1, Bucuresti
Nr. de Ordine la Registrul Comertului : J40/12165/2013, CUI: 32308298

1.3. OBIECTUL LUCRARII

"Studiu de piață pentru anul 2021 privind valorile minime imobiliare în Municipiul București și Județele Ilfov, Călărași, Giurgiu, Ialomița și Teleorman."

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

1.4. SCOPUL LUCRARII

Lucrarea mentionata a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege,** in conformitate cu prevederile **Contractului de Prestari Servicii nr. 40 / 07.10.2020**, incheiat intre beneficiar si autorul lucrarii.

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

Din cauza diferitelor imperfecţiuni, pieţele funcţionează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă şi cerere şi cu un nivel constant de activitate. Imperfecţiunile obişnuite ale pieţei se referă la fluctuaţii ale ofertei, la creşteri sau diminuări bruşte ale cererii, sau la asimetria informaţiilor deţinute de participanţii de pe piaţă. Deoarece participanţii de pe piaţă reacţionează la aceste imperfecţiuni este posibil, la un moment dat, ca o piaţă să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul.

1.5. BAZA LEGALA

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

1.6. METODOLOGIA

Autorii lucrarii, au studiat terminologia 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 Internaţional 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 puţin o dată pe an studii de piaţă care trebuie să conţină informaţii privind valorile minime consemnate pe piaţa 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 piaţă reprezintă colectarea informaţiilor de pe piaţa imobiliară în ceea priveşte oferta/cererea şi valorile de piaţă corespunzătoare proprietăţilor imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art.111 din Codul fiscal. Acesta trebuie să conţină informaţii privind valorile minime consemnate pe piaţa imobiliară în anul precedent în funcţie de tipul proprietăţii imobiliare, de categoria localităţii unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localităţii/rangul localităţii*".

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

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

- Legea nr.114/1996 – Legea locuinţei, republicată în dec. 1997;
- Metodologia pentru Evaluarea Clădirilor şi Construcţiilor, aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.32/N/1995;
- Legea nr.18/1991 – Fond funciar, republicată în 1998;
- S.T.A.S. 4908-85 – Arii şi volume convenţionale;
- Decretul-Lege nr.61/1990;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienţii de uzură fizică pentru clădiri şi construcţii speciale;
- Indicii de actualizare întocmiţi de INCERC şi aprobaţi prin Ordin MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din România.
- Evaluarea proprietăţii imobiliare – Appraisal Institute, ed. română 2011;
- Standarde Internaţionale de Evaluare – IVSC;
- Inspecţia proprietăţilor în scopul evaluării, ing. C.Şchiopu, Ed.IROVAL 2008;
- Ghid practic de evaluare imobiliară – Ed. Tribuna Economică;
- Colecţia: Buletine Tehnice Documentare – EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Experţilor 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 tranzacţie.

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

Potrivit dispoziţiilor art. 5 alin. (1) litera c) din acelaşi act normativ în atribuţiile Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfăşurarea activităţii 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 determinarii valorii de piata pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc. , pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun.

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

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

ANEVAR

1.7. STRUCTURA LUCRARII

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

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

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

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

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

Pentru cladirile individuale si anexele acestora, spatiile comerciale si de birouri si pentru spatiile industriale si de depozitare, valorile minime au fost exprimate in **Euro** pentru **un mp arie 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 2021, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

- cresterea ușoară 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 usor ascendent, in special pe zona spatiilor mari de birouri ;
- stabilizarea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spatii comerciale :

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

Pentru segmentul spatii industriale : cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

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

1.9. TERMENI UTILIZATI

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

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

Suprafata utila – este suprafata desfasurata, mai putin suprafata aferenta peretilor. Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, bai, WC, dus, bucatarie, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei. Nu se cuprind: suprafata logiilor si a balcoanelor, pragurile golurilor de usi, ale trecerilor cu deschideri pana la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum si suprafetele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m² pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palierele, nu se cuprind in suprafata utila a locuintei.

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

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

Aria 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 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 unui tip de instalatie (energie electrica/ apă-canal/ incalzire/ gaze)	0,974
2.	Lipsa tuturor instalatiilor	0,90
3.	Lipsa finisajelor	0,75
4.	Lipsa anvelopei (inchideri, compartimentari, invelitoare etc.)	0,85
5.	Finisaje inferioare	0,90
6.	Finisaje superioare	1,15
7.	Incadrare in cladire cu risc seism ridicat	0,70
8.	Stare tehnica foarte buna	1,10
9.	Stare tehnica satisfacatoare	0,95
10.	Apartamente situate la demisol/subsol	0,70
11.	Apartamente situate la mansarda	0,75
12.	Apartamente situate in blocuri reabilitate termic	1,05
13.	Apartamente confort sporit	1,10
14.	Apartament confort II	0,80
15.	Apartament confort III	0,70

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

CONFORT	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Sporit	$S_U \geq 37$ mp	$S_U \geq 55$ mp	$S_U \geq 78$mp	$S_U \geq 100$mp
I	30mp$\leq S_U <$37mp	50mp$\leq S_U <$55mp	65mp$\leq S_U <$78mp	80mp$\leq S_U <$100mp
II	23mp$\leq$ Su <30mp	36mp$\leq S_U <$50mp	48mp$\leq S_U <$65mp	60mp$\leq S_U <$80mp
III	$S_U <$ 23 mp	$S_U <$ 36 mp	$S_U <$ 48 mp	$S_U <$ 60 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*)	130 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	370 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	130 euro/mp

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

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

Tabel 2.2.1.

Nr. crt.	Tipul corectiei	Coeficient de corectie
1.	Lipsa unui tip de instalatie (en.electrica/ apă-canal/ incalzire/ gaze)	0,974
2.	Lipsa tuturor instalatiilor	0,90
3.	Lipsa finisajelor	0,75
4.	Lipsa anvelopei(inchideri, compartimentari, invelitoare etc)	0,85
5.	Lipsa planseului (placa) peste etaj	0,95
6.	Finisaje inferioare	0,90
7.	Finisaje superioare	1,15
8.	Incadrare in cladire cu risc seism ridicat	0,70
9.	Stare tehnica foarte buna	1,10
10.	Stare tehnica satisfacatoare	0,95
11.	Spaţii situate la demisol / subsol	0,70
12.	Spaţii situate la mansardă	0,75
13.	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	370
2.	Boxa/Pivnita	130
3.	Garaj suprateran *)	130
4.	Piscine/bazin inot	320
5.	Terase amenajate	95
6.	Foisoare din lemn	110

*) 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 - anexe ale locuintelor individuale, se vor utiliza valorile unitare minime inscrise in tabele;
2. Calculul se va realiza in functie de Ad (aria desfasurata - mp).
3. Pentru determinarea Ariei desfasurate (Ad) sau a Suprafetei construite desfasurate (Scd) a cladirii, se poate utiliza coeficientul de transformare obtinut prin raportarea Suprafetei construite a parterului (Sc) la suprafata utila (Su) sau la suprafata totala (Stot) a acestuia si inmultirea acestui coeficient cu suprafetele utile (sau totale) ale celorlalte niveluri si insumarea rezultatelor obtinute pentru fiecare nivel al cladirii.

Ex.: $Sc_{etaj} = Su_{etaj} \times c$ sau $Sc_{etaj} = S\,tot_{etaj} \times c$, unde:
$c = Sc_{parter} / Su_{parter}$ sau $c = Sc_{parter} / S\,tot_{parter}$, iar in final:

$$\mathbf{Ad = Scd = Sc_{parter} + Sc_{etaj}}$$

2.3. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE PENTRU TERENURI INTRAVILANE

Terenurile din intravilan reprezinta acea grupa care cuprinde terenurile situate in interiorul perimetrului construibil 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 definitiva;
- prin teren ocupat de constructie se intelege intreaga suprafata de teren, imprejmuită sau nu, pe care exista o constructie definitivă (V_{TOC}).

a) Corectii pentru categoria de folosinta:

Tabel 2.3.1.

Nr. crt.	Categorie teren intravilan	Coeficient de corectie
1.	Curti-constructii	Valorile sunt cele prevazute in ghid pentru terenurile ocupate de constructii (V Toc)
2.	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	0,7 x (V_{TOC})
3.	Arabil	0,85 x (V Toc)
4.	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,8 x (V Toc)
5.	Pasuni, fanete	0,8 x 0,8 x (V Toc)
6.	Terenuri cu vegetaţie forestieră	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 x VTOC
10.	Zonă monumente cu valoare istorică cf. listă C.N.M.I. / 1993	0,60 x VTOC
11.	Teren neconstruibil / Spatii verzi	0,60 x VTOC

NOTA: *Curectiile de la poz. 1, 2 si 3 se refera la lipsa utilitatilor in mod efectiv de pe teren si drept consecinta, sunt aplicabile in situatia in care utilitatile sunt disponibile pe drumul public la care terenul are acces.*

c) Corecţii pentru forma / proportii si orientare:

Nr. Crt.	Tipul corecţiei	Corecţie
1	Teren colț la două străzi	1,05
2	Raportul laturilor foarte favorabil (1/1; 1/2; 1/3)	1,05
3	Raportul laturilor favorabil (1/4; 1/5)	1,00
4	Raportul laturilor nefavorabil (sub 1/5)	0,95
5	Front la calea publică sub 10 m	0,95
6	Forme neregulate / greu de organizat	0,95
7	Orientare favorabila	1,03

2.4. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE TERENURILOR EXTRATRAVILANE

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

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

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

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

❖ **Observatie**

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

$$Valoarea\ corectată = Valoarea\ de\ bază\ x\ k_1\ x\ k_2\ x\ ...\ x\ k_n$$

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 2021 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR , precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Modul de utilizare al 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. Libertăţii până la Prel. Bucuresti)
9.	Fdt.Toamnei
10.	Bdul Nicolae Titulescu
11.	Intr.Grivitei
12.	Prel.Bucuresti (de la str.Panduri pâna la capăt şi 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. Bucureşti)
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 Rezidenţial

Zona III

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

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

76.	Str.Magura
77.	Str.Mihai Viteazul
78.	Str.Mircea cel Batran
79.	Str.Muncel
80.	Str.Muncii
81.	Str.Muresului
82.	Str.Musetelului
83.	Str.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. Micşunelelor
119.	Fdt. Romani
120.	Fdt . Merilor I
121.	Fdt .Merilor 2
122.	Str. Lamâiţei

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

Denumire strada		Zona
B-dul	PAVEL MERCEA (sculptor)	D
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
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	11.450	16.300	20.750	27.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.400	19.150	24.100	32.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	15.000	20.750	26.050	34.700
Apartament construit dupa 1990	15.600	22.400	28.100	37.400
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	12.200	17.600	22.100	29.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	14.450	20.850	26.050	34.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	15.750	22.600	28.100	37.500
Apartament construit dupa 1990	16.900	23.950	30.300	40.450
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	11.650	16.750	20.950	28.050
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.800	19.450	24.750	33.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	15.100	21.150	26.400	35.650
Apartament construit dupa 1990	16.150	22.800	28.750	38.350
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	11.150	15.900	19.850	26.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.200	18.750	23.850	31.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.350	20.400	25.300	33.750
Apartament construit dupa 1990	15.300	21.800	27.500	36.500

(EURO)

Zona II -Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	6.750	10.000	17.050	22.450
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.800	11.700	20.150	26.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.750	12.900	21.600	28.550
Apartament construit dupa 1990	9.300	13.800	23.300	30.800
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	7.250	10.900	18.450	24.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.650	12.800	21.050	28.550
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.400	13.800	23.300	30.800
Apartament construit dupa 1990	9.900	14.950	25.250	33.200
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	6.850	10.450	17.500	22.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.250	12.100	20.650	27.050
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.900	13.000	22.200	29.350
Apartament construit dupa 1990	9.500	14.100	24.100	31.650
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.650	9.800	16.700	22.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.700	11.600	19.750	23.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.550	12.600	21.300	28.100
Apartament construit dupa 1990	9.100	13.550	23.000	30.200

(EURO)

Zona III -Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	5.850	8.900	15.000	16.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.850	10.550	17.850	19.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.450	11.350	19.150	21.250
Apartament construit dupa 1990	7.950	12.100	20.650	22.900
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	6.300	9.750	16.300	18.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.350	11.250	19.150	21.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.200	11.950	20.650	23.000
Apartament construit dupa 1990	8.700	13.150	22.350	24.850
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	6.050	9.150	15.300	17.150
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.050	10.750	18.250	20.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.650	11.450	19.650	21.900
Apartament construit dupa 1990	8.300	12.450	21.150	23.450
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	5.750	8.800	14.900	16.250
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.700	10.150	17.500	19.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.350	11.050	18.950	20.850
Apartament construit dupa 1990	7.750	11.850	20.200	22.600

**** Blocuri IMC** (EURO)

	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Valoare minima	3.350	4.800	7.350	9.800

*** **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	2.850	4.050	6.050	7.850

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 2021 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	
CALARASI	**Cladire**	**Anexa**	**Cladire**	**Anexa**	**Cladire**	**Anexa**
ZONA I	185	30	82	18	255	75
ZONA II	135	22	62	12	205	65
ZONA III	102	12	45	12	180	50

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.***

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	77	18	50	13	162	37
Categoria II	62	13	37	11	137	32

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	60	30	20

3.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Euro/mp

Categorie localitate rurala	Categoria I-a	Categoria a II-a
Valoare minima	7	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 2021 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 / Pensiuni / Restaurante	Depozitare/ Industrie	Magalzine	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensiuni / Restaurante	Depozitare/ Industrie	Magazine / Chioschuri
Calarasi								
Zona I	130	139	70	103	113	120	32	91
Zona II	107	114	65	86	92	98	30	73
Zona III	85	92	59	68	74	80	27	60

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/ VECHIME	Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	86	70	65	55	75	61	57	46
Categoria II-a	75	62	57	47	65	53	48	41

- 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	**35**

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 şi Dezvoltării Rurale cât şi ofertele majorităţii agenţiilor imobiliare ce operează pe piaţa terenurilor extravilane.

Întrucât cererea şi oferta de terenuri extravilane este caracterizată de o mare varietate s-a operat o selecţie funcţie de particularităţile de amplasament şi utilitate.

Astfel. amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- Zona adiacentă cailor rutiere importante
- Extravilanul localitatilor

Particularităţile ce individualizează terenurile extravilane funcţie de utilitate economică au fost grupate astfel:

- Terenuri cu destinatie comercial – industriala situate adiacent infrastructurii rutiere. posibil de transferat in intravilan
- Terenurile cu destinaţie exclusiv agricolă
  - arabile
  - plantatii (pomi fructiferi)
- Terenuri neproductive: poluate, amplasate în zone inundabile. cu restricţii de utilizare sau care necesită investiţii mari pentru reabilitare economică.

În ceea ce proveşte categoria de terenuri cu destinaţie exclusiv agricolă s-a impus o departajare funcţie de :

- Clasa de fertilitate a solului
- Apropierea amplasamentului de localităţi
- Existenţa infrastructurii specifice (drumuri de exploatare. irigaţii).

3.5.2. Sinteza valorilor minime pentru terenurile extravilane, folosinta agricola

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

Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
1.	DN 3 Varianata Nord Rocada Prel. Bucuresti	Calarasi	12.800

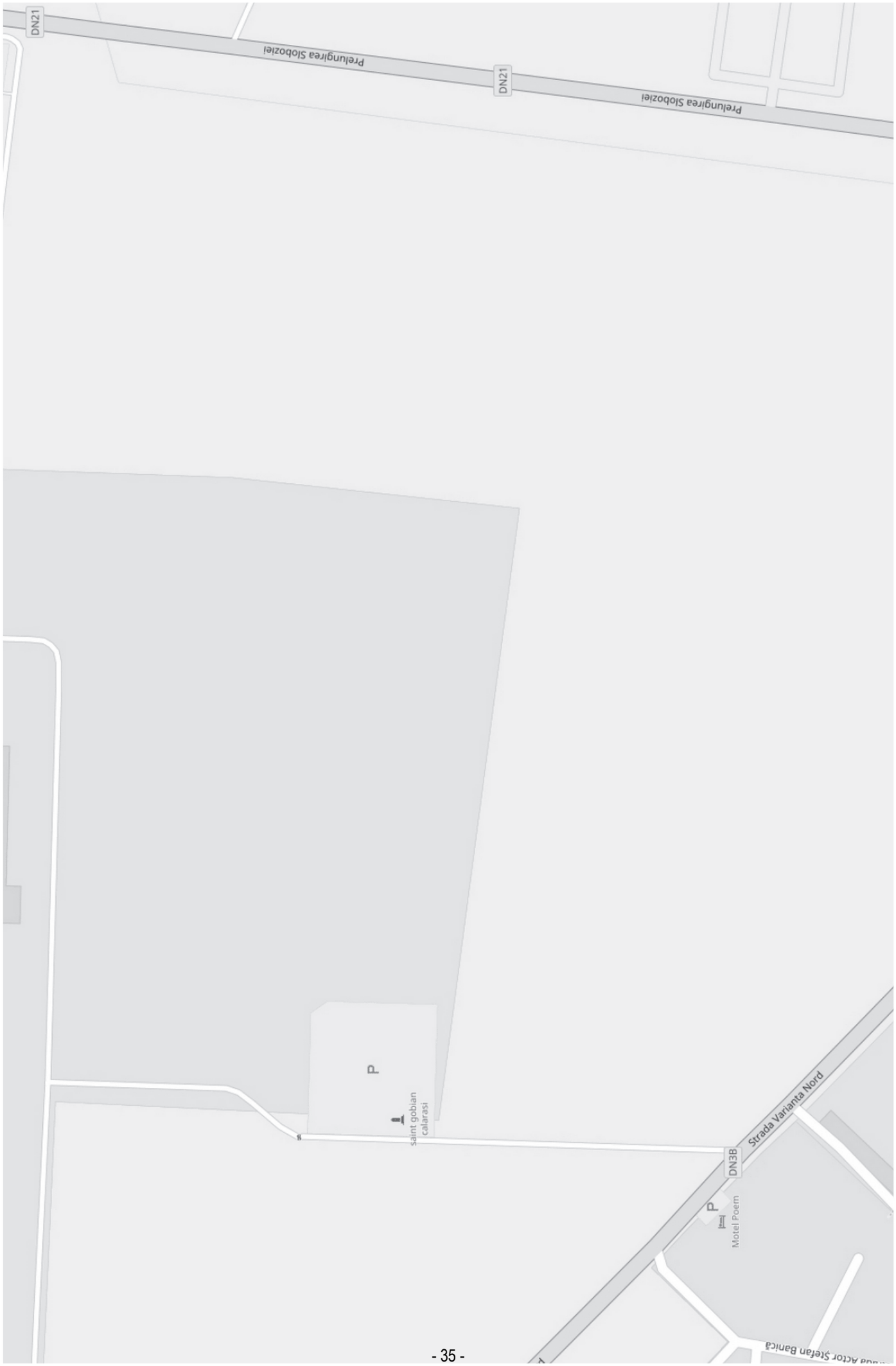
3.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr.crt.	Amplasament	*Euro/ha*
1	Alexandru Odobescu	2.170
2	Borcea	2.170
3	Ciocanesti	2.170
4	Cuza-Voda	2.730
5	Dichiseni	2.170
6	Dorobantu	2.170
7	Dragalina	2.730
8	Gradistea	2.170
9	Independenta	2.170
10	Jegalia	2.170
11	Modelu	2.730
12	Perisoru	2.730
13	Roseti	2.170
14	Stefan cel Mare	2.170
15	Stefan Voda	2.170
16	Ulmu	2.170
17	Unirea	2.170
18	Valcelele	2.170
19	Vlad Tepes	2.170
20	Municipiul Calarasi	4.140

PLANSE CU HARTA MUNICIPIULUI CALARASI


Prelungirea Mihai Viteazu
IZOCON
Strada Varianta Nord
Strada Mușețelului
Strada Mihai Viteazu
Strada Zefirului
Strada Macului
Strada Dîgului
Strada Sulfinei
DN3B
Prelungirea București
DN3D
Strada Luceafărului
Petrom
Strada Dumbravei
Strada Năvodari
Strada Pescăruș
Strada Dropiei
Prelungirea Luceafărului
Strada Generał Constantin Panțazi


Strada Varianta Nord
Strada Lămâiței
Strada Merilor
Strada Violonist Ion Voicu
Km 25 + 700
DN3B
Strada Varianta Nord
Strada Varianta Nord
DN3B
Strada Varianta Nord
Zahăr
S.C. PROPAN S.A.
Strada Mușețelului
H16
H14
Strada Cocârlței
Strada Macului


DN21
Prelungirea Sloboziei
DN21
Prelungirea Sloboziei
P
saint gobian
calarasi
DN3B
Strada Varianta Nord
P
Motel Poem


Prelungirea Bucureşti
Prelungirea Bucureşti
DN3D
Aleea Tineretului
Şcoala 8 Mircea Vodă
Strada Luceafărului
Strada Cocârlei
Aleea Bisericii
Biserica Ortodoxă
Strada Victoriei
Strada Năvodari
Strada Zăvoiului
Strada Dumbravei
Strada Cânepii
Strada Pescăruș
Strada Dropiei
Călărași


Strada Panduri
Strada Sulfinei
Strada Victoriei
Strada Macului
Strada Florilor
Strada Zefirului
Strada Zăvoiului
Strada Belșugului
Strada Mușețelului
Strada Policlinicii
Strada Magudiei
Strada Parcului
Strada Bărăganului
Strada Știrbei Vodă
Strada Dunărea
Strada Borcea
Strada Lalelelor
Strada Nucilor
Strada Romani
Strada Locomotivei
Strada Luceafărului
Strada Dumbravei
Strada Nufărului
Prelungirea București
Cimitir
COMISARIAT MILITAR
Cuvioasa Paraschiva
PENNY Market
GRADINITA
Școala 11 - Tudor Vladimirescu
Biserica Sf Ioan Botezătorul
Policlinica 2
ACASĂ
Marcu Ionica
Grup Școlar Danubius
RoRec - Centru de colectare DEEE
DGASCP CĂLĂRAȘI
Stație pompare apă
Polar
Piața agroalimentară
SF. Mina
Bancpost
Casa de Copii
Garaj
DISTRIGAZ
BCR
Parcul Florilor
Icom Oil
LukOil
DN3D
ANL
Grădinita


Prelungirea Slobozlei
DN21
Petrom
DN3B
Rom Petrol Partner
Imperial Lux
Strada Slobozlei
DN3B
Strada Varianta Nord
DN3B
Strada Varianta Nord
Strada Oborului
Strada Aeroportului
Strada Aeroportului
Strada Dacia
Strada N. Titulescu


Călărași
Strada Turturelelor



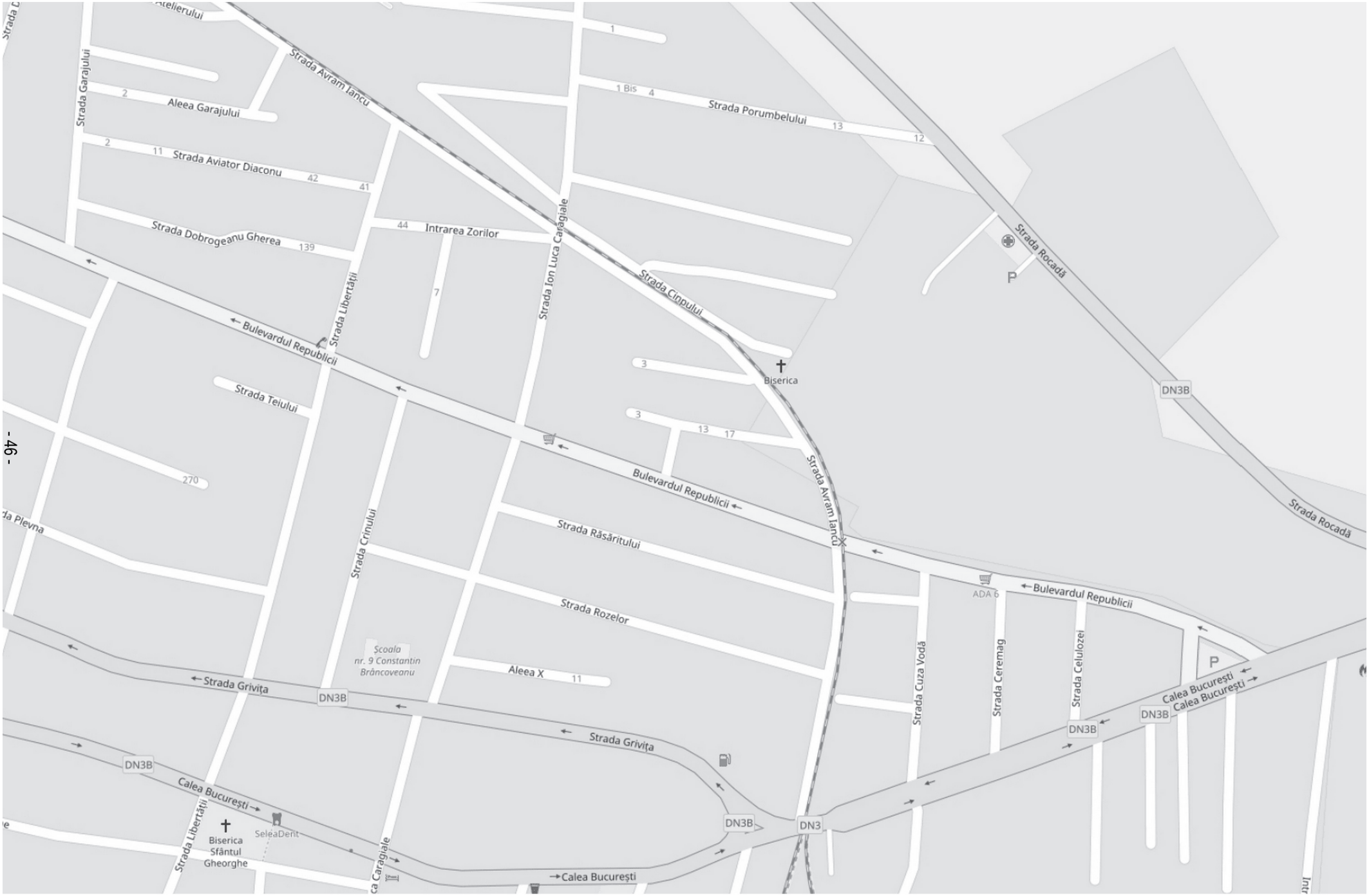

Strada Stadionului
Bulevardul Republicii
Raiffeisen Bank
Bulevardul Cuza Vodă
Fancourier
Strada Dorobanți
Strada Grivița
Strada Tudor Vladimirescu
Calea București
Ventura
Bizzare
Strada Flacăra
Bulevardul N. Titulescu
Aleea Grădiniței
Aleea Centralei
Gradinita nr 3
CONFORT
COMPLEX COMERCIAL
Prelungirea București
Profi
Raiffaisen bank
BCR
Strada N. Titulescu
Strada Cornișei
Telekom-CTA 2
DN3D
Strada Stejarului
Strada Jirlău
Strada Crișana
Strada Trandafirilor
Strada Cornișei
Bazar
Petrom
ANL
Orizont
Ambulanta
Grupul Școlar Dan Mateescu
Liceul Teoretic Mihai Eminescu
Liceul Agricol Sandu Aldea
Școala 10 Mihai Viteazul
Școala 5. Nicolae Titulescu
Țara Copilăriei
INFINITY SQUASH&FITNESS
H2O pool&bar
Călărași


Strada Rocadă
Strada Cloșca
Strada Cărămidar
Strada Eremia Grig
Strada Ecaterina Teodoroiu
Strada Oborului
Strada Andrei Șaguna
Strada Horia
ADA 2
Cimitirul Creștin Sfântul Gheorghe
Școala Gheorghe Florea
Grupul Școlar Industrial De Transporturi Auto
Cimitirul central
Strada Nicolae Bălcescu
Strada Slobozieiei
Strada Doctor Babeș
Strada Călugăreni
Biserică
Bulevardul Gării
Călărași Sud
Strada Oborului
Piața Gării
Strada Eroilor
Strada Mărăști
Strada Berzei
Strada Victoriei
Helikon
Colegiul Național Barbu Știrbei
49
Bulevardul Republicii
Strada Eroilor
Ipj Călărași
Kaufland
P
Strada Viitor
Strada Rahova
DC Dunărea Călărași
Strada Alexandru Sahia
Strada Tudor Vladimirescu
Bulevardul Republicii
Strada Unirii
Strada Gheorghe Lazăr
Strada Viitor
Strada Rahova
Strada Școlii
DN3D

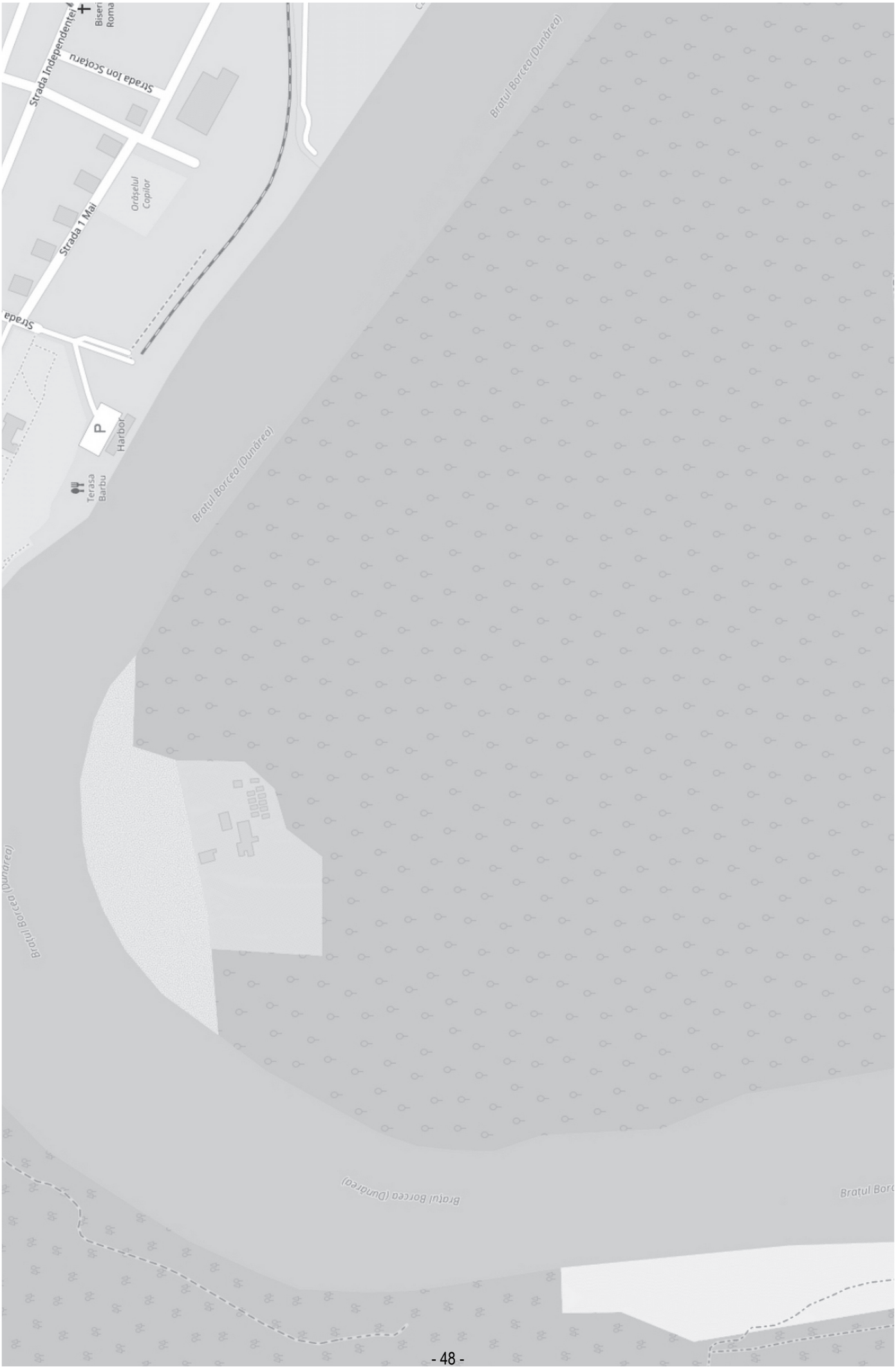

Strada Rocadă
DN3B
Aleea Bujorului
Strada Aurel Vlaicu
Cimitirul Sfântul Lazăr
Strada Rocadă
Strada Dobrogei
DN3B
Strada Rocadă


Grădina
Zoologică
Călărași
Parcul
Dumbrava
Strada Progresul
Energy
Club
ALDIS
DN3B
DN3B


Strada Griviţa
Strada Plevna
Strada Viitor
Bulevardul Republicii
Strada Mărăşeşti
Catena
Clasic
Calea Bucureşti
Strada Eroilor
Strada Pompierilor
Biserica Volna
Parcul Intim
Intim
Strada Flacăra
Strada Rahova
Cmi Oftalmologic Dr. Paris Cristina
Tribunalul şi Judecătoria Călăraşi
DN3B
Strada Sloboziei
Strada 13 Decembrie
Strada Ion Heliade Rădulescu
Raiffeisen Bank
Scoala 4 Carol 1 (gimnaziul)
Sala Regatului a Martorilor lui Iehova
Strada Dobrogei
Călăraşi Hospital
Prefectura Călăraşi
BCR
Biserica Sf Ioan (Alexe)
Strada Progresul
Bucureşti
Colegiul Economic
Muzeul Dunării de Jos
Bulevardul 1 Mai
Muzeul Dunării de Jos. Secţia de Arheologie şi Tezaur
Casa Heliade
Călăraşi
Parc Primărie
Biserica
Muzeul Dunării de Jos. Secţia de Etnografie şi Artă Populară
Primăria
Terasa Rustic
Atent Plus Clinic
Piata Veche
Strada Portului
Parcul Mare
Liceul Economic
Strada Pieţei
Strada Sfântul Nicola
Strada 1 Mai


Strada Garajului
Aleea Garajului
Strada Avram Iancu
Strada Porumbelului
Strada Aviator Diaconu
Strada Dobrogeanu Gherea
Intrarea Zorilor
Strada Libertății
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Cinpului
Strada Rocadă
Bulevardul Republicii
Biserica
DN3B
Strada Teiului
Strada Crinului
Strada Răsăritului
Strada Rozelor
Aleea X
Școala nr. 9 Constantin Brâncoveanu
Strada Griviței
Calea București
Biserica Sfântul Gheorghe
SeleaDent
DN3
ADA 6
Strada Cuza Vodă
Strada Ceremag
Strada Celulozei
P


Călărași
Calea București
Calea București
DN3B
DN3B
Calea București
Calea București
DN3B
Strada Măgureni


Strada Independenței
Strada Ion Scoțaru
Orășelul Copilor
Strada 1 Mai
Brațul Borcea (Dunărea)
Harbor
Terasa Barbu
Brațul Borcea (Dunărea)
Brațul Borcea (Dunărea)
Brațul Borcea (Dunărea)


Strada Independenței
Călărași
Școala nr. 6 Pompei Samariteon
Strada Ostrovului
Strada Muncel
Strada Muncel
Strada Crețoaiei
Strada Muncii
Strada Primăverii
Strada Muncii
Parcul Aurora
Strada Aurora
Victoria
Strada Frunzelor
Strada Toamnei
Strada Independenței
Strada Mihail Kogălniceanu
Romply - hală producție
Romply - birouri
P
Strada Ion Luca
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Gheorghe Doja
Strada Anton Pann
Strada M. Eminescu
Strada Libertății
Strada Silozului
Silozul Călărași port
Brațul Borcea (Dunărea)
2A


Strada Păcii
Strada Vlad Țepeș
Strada Păcii
Prelungirea Petroșani
Strada Rândunelelor
Strada V. Conta
Strada Petroșani
Strada Dimitrie Cantemir
Strada D. Bolintineanu
Strada Lupeni
Strada Păcii
Strada Viilor
Intrarea Petroșani
Strada Agricultori
Biserica Sf Nicolae (Măgureni)

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	9.100	10.100	12.950	18.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.350	12.550	16.550	21.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.200	13.000	16.250	22.100
Apartament construit dupa 1990	10.000	14.150	17.850	23.850
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	7.550	11.200	14.000	18.850
Apartament construit in perioada 1978-1983	9.100	13.000	16.450	22.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.800	14.700	17.850	23.850
Apartament construit dupa 1990	10.600	15.350	19.250	25.850
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	7.200	10.500	13.250	18.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.650	12.150	15.700	21.050
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.300	13.350	17.000	22.850
Apartament construit dupa 1990	10.000	14.350	18.400	24.500
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.800	9.900	12.450	17.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.350	11.750	14.850	20.050
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.000	12.550	16.250	21.700
Apartament construit dupa 1990	9.500	13.750	17.700	23.650

(EURO)

Zona II Oltenita	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	6.300	8.800	11.350	15.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.500	10.450	13.300	17.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.200	11.250	14.250	19.200
Apartament construit dupa 1990	8.400	11.950	15.450	20.850
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	6.800	9.450	12.100	16.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.100	11.150	14.250	19.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.600	11.950	15.450	20.950
Apartament construit dupa 1990	9.250	13.050	16.800	22.450
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	6.500	9.050	11.550	15.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.600	10.650	13.600	18.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.300	11.450	14.750	19.850
Apartament construit dupa 1990	8.700	12.400	15.950	21.400
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.200	8.600	11.050	14.850
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.400	10.200	13.100	17.550
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.000	10.950	14.000	18.900
Apartament construit dupa 1990	8.500	11.650	15.150	20.400

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	4.300	6.250	8.150	10.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.000	7.200	9.500	12.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.550	7.750	10.200	13.750
Apartament construit dupa 1990	5.950	8.500	11.050	14.700
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	4.600	6.650	8.650	11.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.250	7.650	10.200	13.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.850	8.500	11.050	14.700
Apartament construit dupa 1990	6.250	9.100	11.800	16.050
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	4.400	6.350	8.250	11.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.150	7.300	9.650	13.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.650	7.850	10.400	14.050
Apartament construit dupa 1990	6.050	8.800	11.250	15.100
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	4.200	6.050	7.850	10.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.000	7.100	9.200	12.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.250	7.500	9.850	13.500
Apartament construit dupa 1990	5.650	8.400	10.850	14.600

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 2021 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	
OLTENITA	**Cladire**	**Anexa**	**Cladire**	**Anexa**	**Cladire**	**Anexa**
Zona A	103	22	50	10	254	127
Zona B	73	16	42	8	205	101
Zona C	64	10	31	8	177	76
Zona D	49	10	26	8	150	64
BUDESTI	50	10	26	8	244	103

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. Crivăţ
3. Spantov
4. Luica
5. Vasilati
6. Gălbinaşi
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	103	20	64	16	206	103
Categoria I	101	20	42	11	205	101
Categoria II	73	16	30	11	182	86
Categoria III	40	11	20	11	150	76

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	34,4	14,6	11,4	11,4	11,4

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	5,2	4,2	3,2	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 2021 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Anexa nr.4.4.1

SPATII IN MEDIUL URBAN

(Comerciale, de Birouri, Industriale, de Depozitare)

-Valori in Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA	Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori			
	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensiuni / Restaurante	Depozitare/ Industrie	Magalzine	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensiuni / Restaurante	Depozitare/ Industrie	Magazine / Chioschuri
Oltenita, Zona A	190	203	70	152	146	156	33	116
Oltenita, Zona B	135	144	65	108	102	110	32	82
Oltenita, Zona C	55	59	47	43	42	45	32	34
Oltenita, Zona D	32	34	32	26	32	34	32	26
Oras Budesti	108	115	55	87	82	87	33	65

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 agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	87	70	65	55	74	61	57	46
Categoria II-a	75	62	57	47	65	53	48	41
Categoria II-a	67	55	48	41	58	45	42	36

-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	35

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 şi Dezvoltării Rurale cât şi ofertele majorităţii agenţiilor imobiliare ce operează pe piaţa terenurilor extravilane.

Întrucât cererea şi oferta de terenuri extravilane este caracterizată de o mare varietate s-a operat o selecţie funcţie de particularităţile de amplasament şi utilitate.

Astfel. amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- Zona adiacentă cailor rutiere importante
- Extravilanul localitatilor

Particularităţile ce individualizează terenurile extravilane funcţie de utilitate economică au fost grupate astfel:

- Terenuri cu destinatie comercial – industriala situate adiacent infrastructurii rutiere. posibil de transferat in intravilan
- Terenurile cu destinaţie exclusiv agricolă
  - arabile
  - plantatii (pomi fructiferi)
- Terenuri neproductive: poluate, amplasate în zone inundabile. cu restricţii de utilizare sau care necesită investiţii mari pentru reabilitare economică.

În ceea ce proveşte categoria de terenuri cu destinaţie exclusiv agricolă s-a impus o departajare funcţie de :

- Clasa de fertilitate a solului
- Apropierea amplasamentului de localităţi
- Existenţa infrastructurii specifice (drumuri de exploatare. irigaţii).

4.5.2. Sinteza valorilor minime pentru terenuri extravilane, folosinta agricola

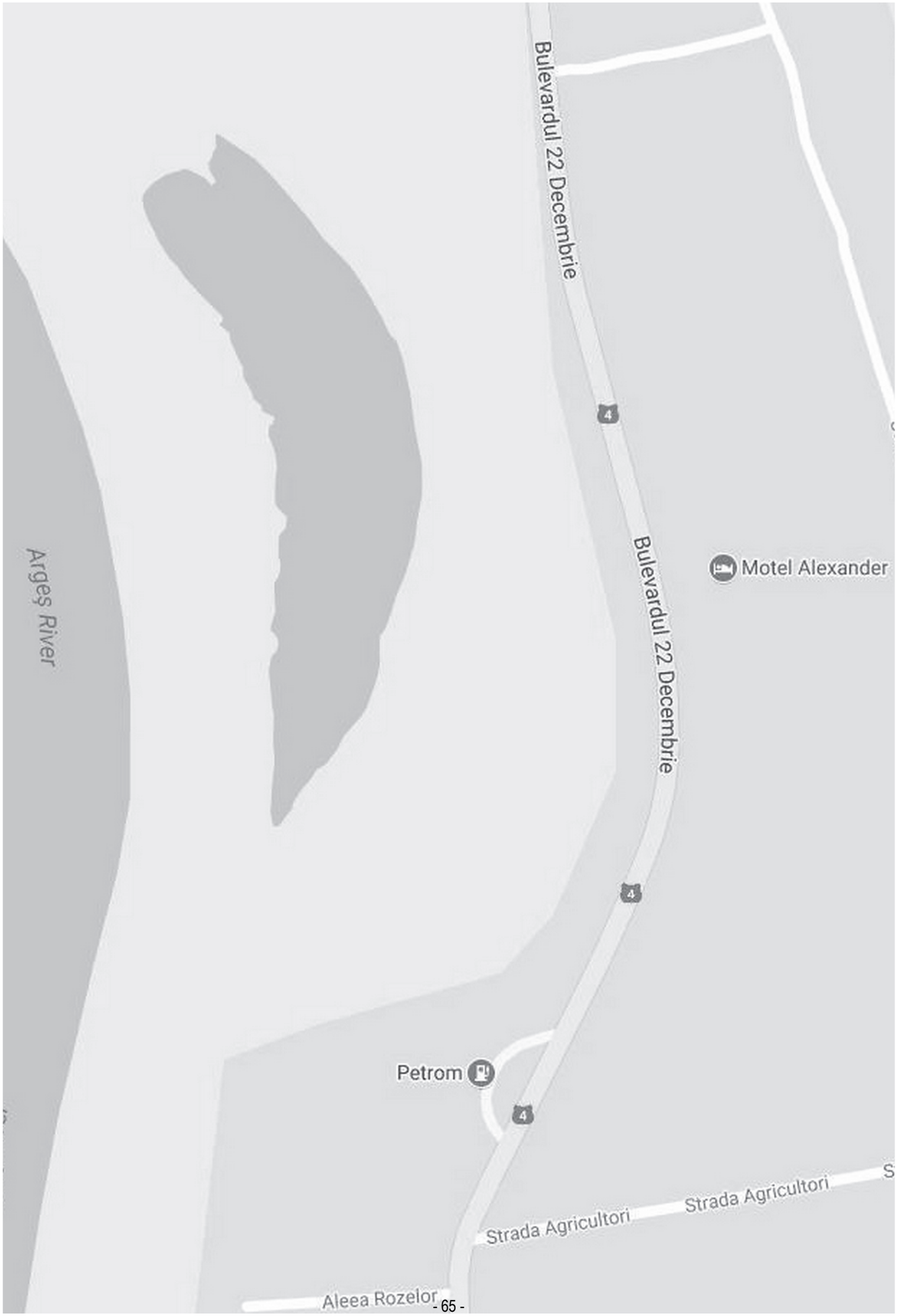
Teren adiacent căilor rutiere majore sau la limita construită a localităţilor (posibil de transferat în intravilan)

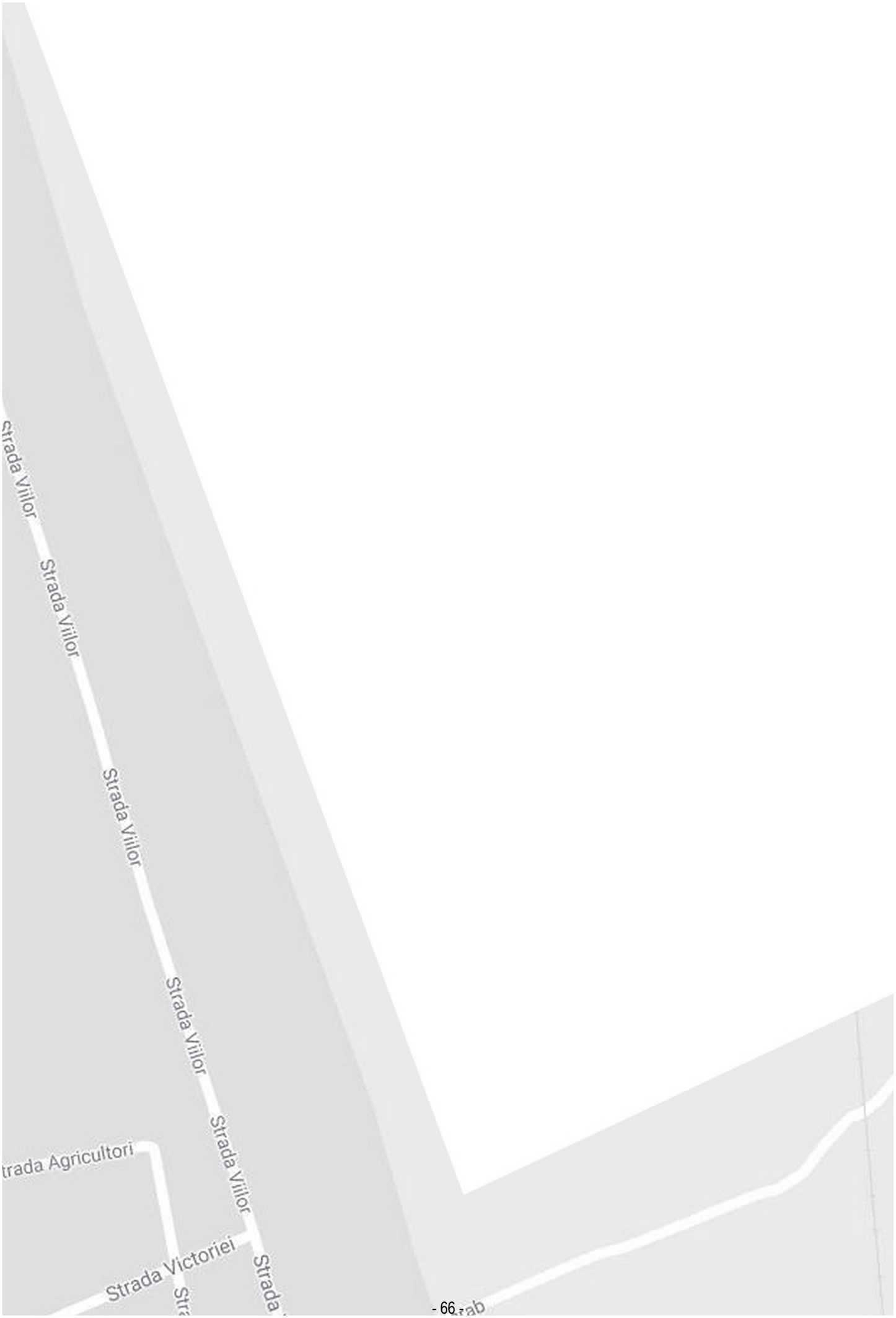
Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
1	DN 4	Oltenita	26.450
2	DN 4	Frumusani	26.450
3	DN 4	Budesti	26.450

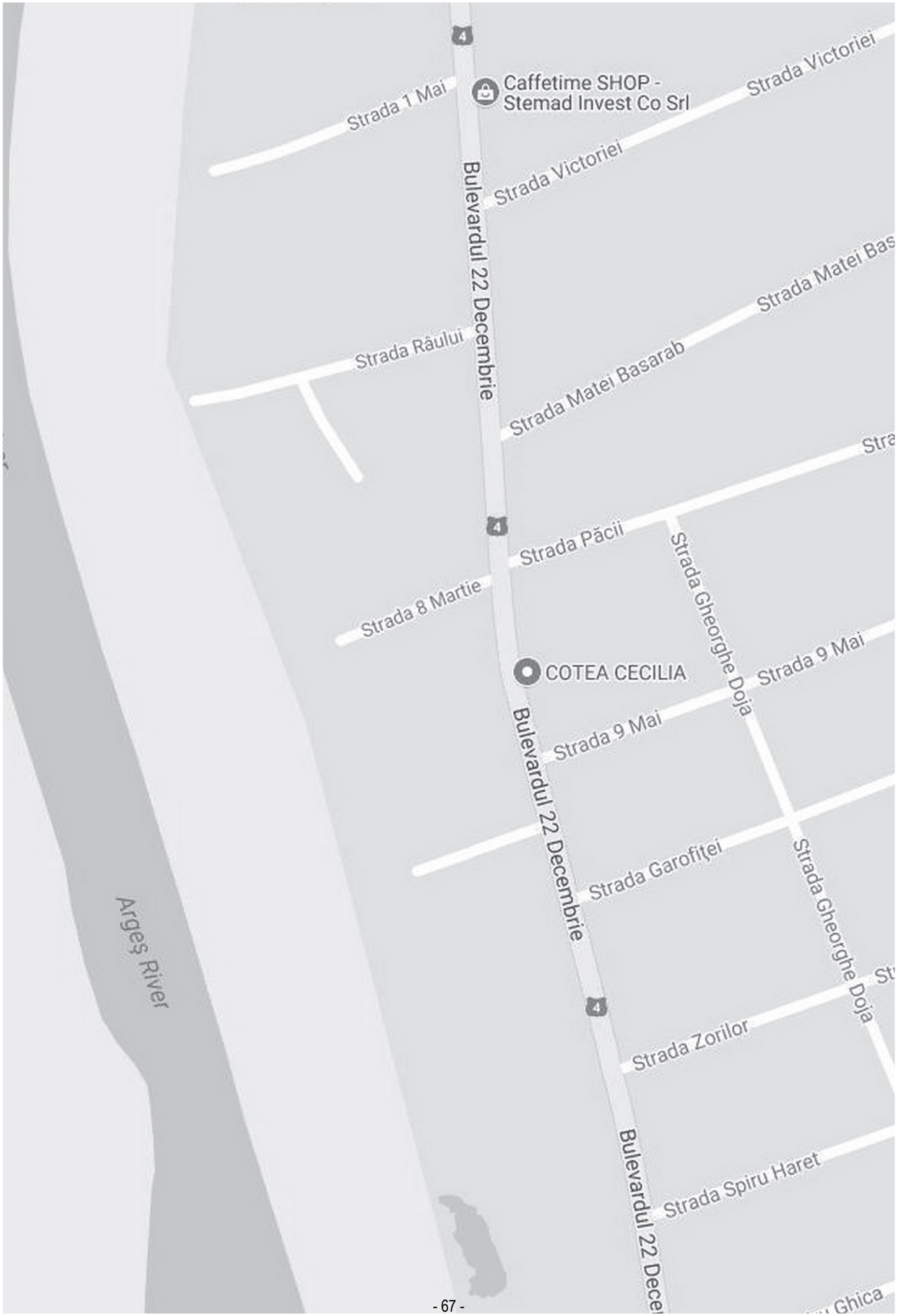
4.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

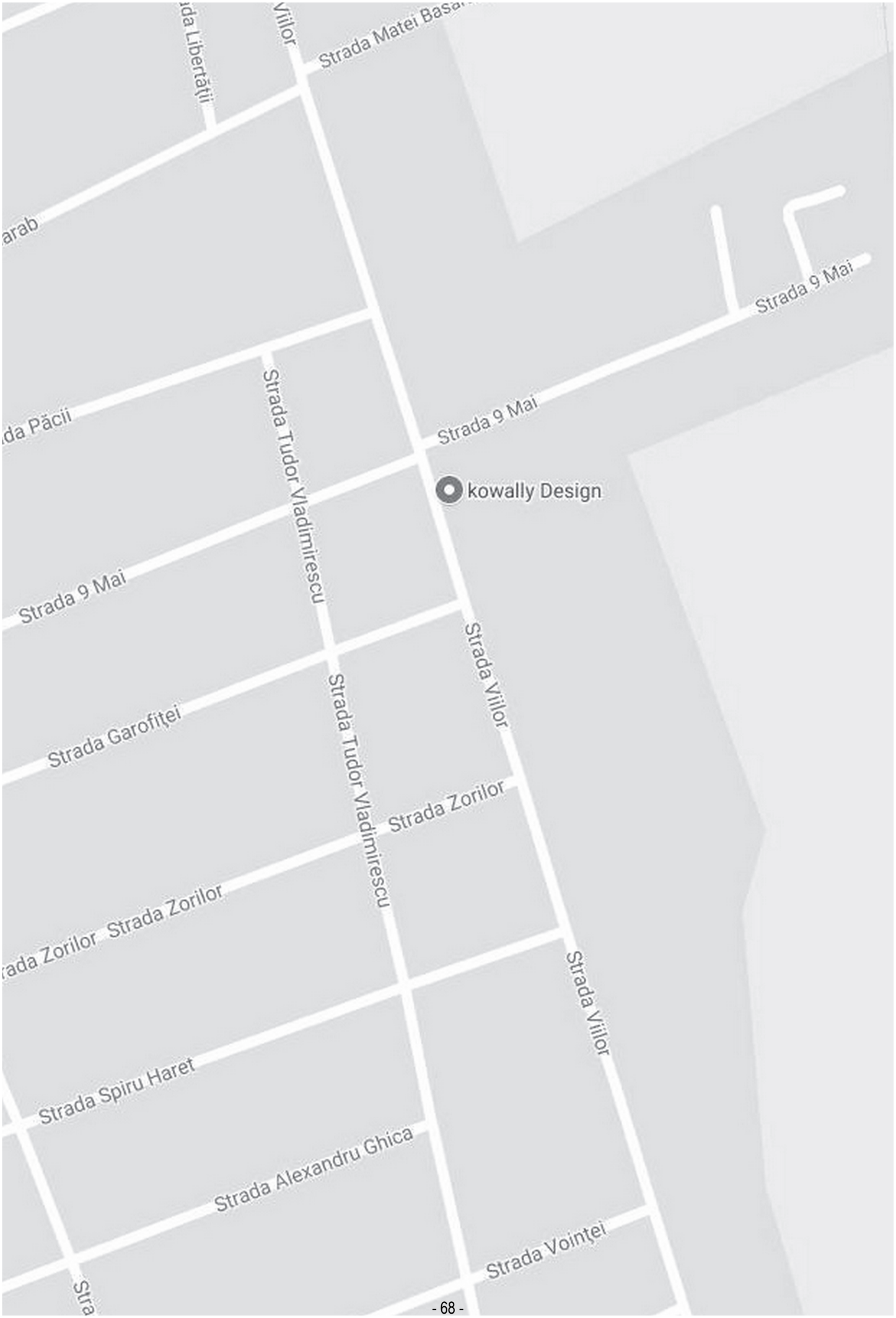
Nr. crt.	Amplasament	Euro/ha
1	Budesti	2.730
2	Cascioarele	2.170
3	Chirnogi	2.170
4	Chiselet	2.170
5	Crivat	2.170
6	Curcani	2.170
7	Frumusani	4.140
8	Fundeni	2.170
9	Galbinasi	2.170
10	Luica	2.170
11	Manastirea	2.170
12	Mitreni	2.170
13	Nana	2.730
14	Oltenita	3.050
15	Plataresti	2.170
16	Radovanu	2.170
17	Sohatu	2.170
18	Soldanu	2.170
19	Spantov	2.170
20	Vasilati	2.170
21	Ulmeni	2.730

PLANSE CU HARTA ORASULUI OLTENITA

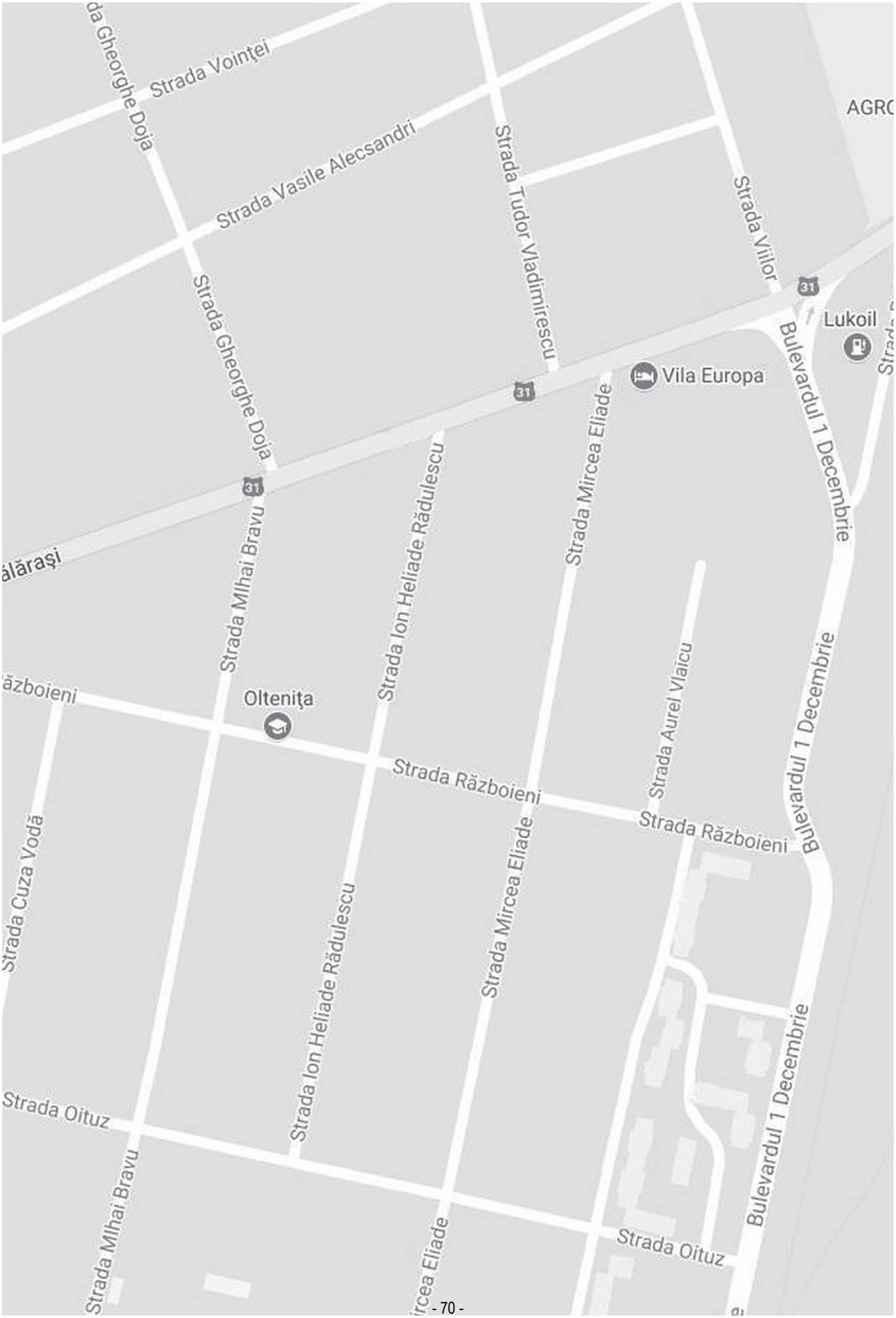

Bulevardul 22 Decembrie
Bulevardul 22 Decembrie
Motel Alexander
Argeș River
Petrom
Strada Agricultori
Strada Agricultori
Aleea Rozelor


Strada Viilor
Strada Viilor
Strada Viilor
Strada Viilor
Strada Viilor
trada Agricultori
Strada Victoriei

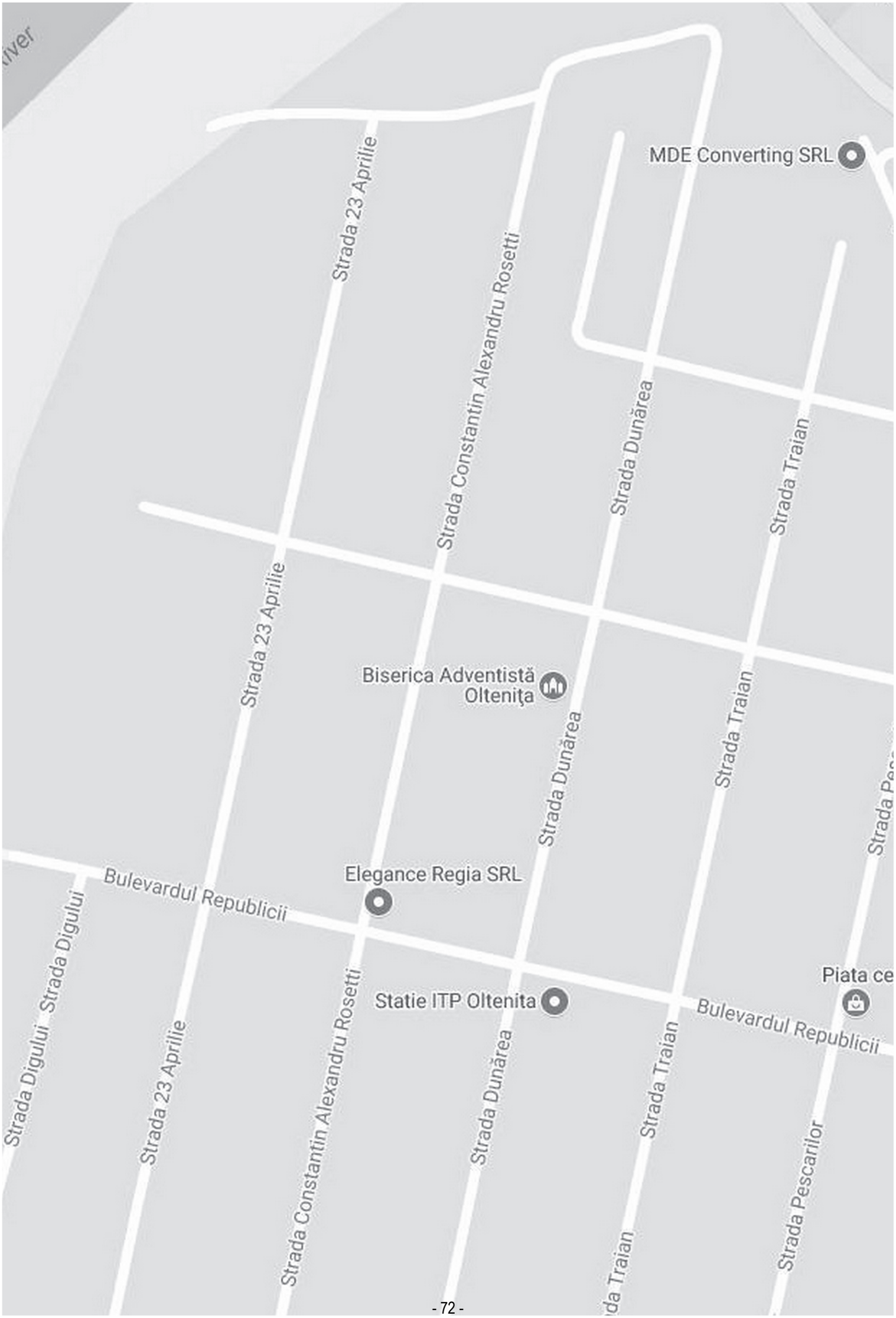

Caffetime SHOP -
Stemad Invest Co Srl
Strada 1 Mai
Strada Victoriei
Strada Victoriei
Bulevardul 22 Decembrie
Strada Râului
Strada Matei Basarab
Strada Matei Bas
Strada Păcii
Strada 8 Martie
Strada Gheorghe Doja
COTEA CECILIA
Strada 9 Mai
Strada 9 Mai
Bulevardul 22 Decembrie
Strada Garofiţei
Strada Gheorghe Doja
Argeş River
Strada Zorilor
Strada Spiru Haret
Bulevardul 22 Dece
Ghica


Strada Matei Basa
Strada Libertății
Strada Viilor
arab
Strada 9 Mai
da Păcii
Strada Tudor Vladimirescu
Strada 9 Mai
kowally Design
Strada 9 Mai
Strada Viilor
Strada Garofiței
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Zorilor
rada Zorilor Strada Zorilor
Strada Viilor
Strada Spiru Haret
Strada Alexandru Ghica
Strada Voinței


Argeş River
Strada Alexandru
Strada Voinţei
Strada Vasile Alecsandri
Minimarket La Piticu
MoneyGram
Şoseaua C
PANOVIA PROD SA
Strada Speranţei
Strada R
DUNĂREA S.A
Park
Parcul nou
Strada Oituz
Şcoala Generală
numărul 2
San Cris Laboratories
Muzeul de Artă al
municipiului Olteniţa
Strada Cuza Vodă
4
31


Strada Voinţei
Strada Vasile Alecsandri
Strada Gheorghe Doja
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Viilor
AGRO
Lukoil
Vila Europa
Bulevardul 1 Decembrie
Strada Mircea Eliade
Strada Mihai Bravu
Strada Ion Heliade Rădulescu
Strada Aurel Vlaicu
Olteniţa
Strada Războieni
Strada Cuza Vodă
Strada Oituz

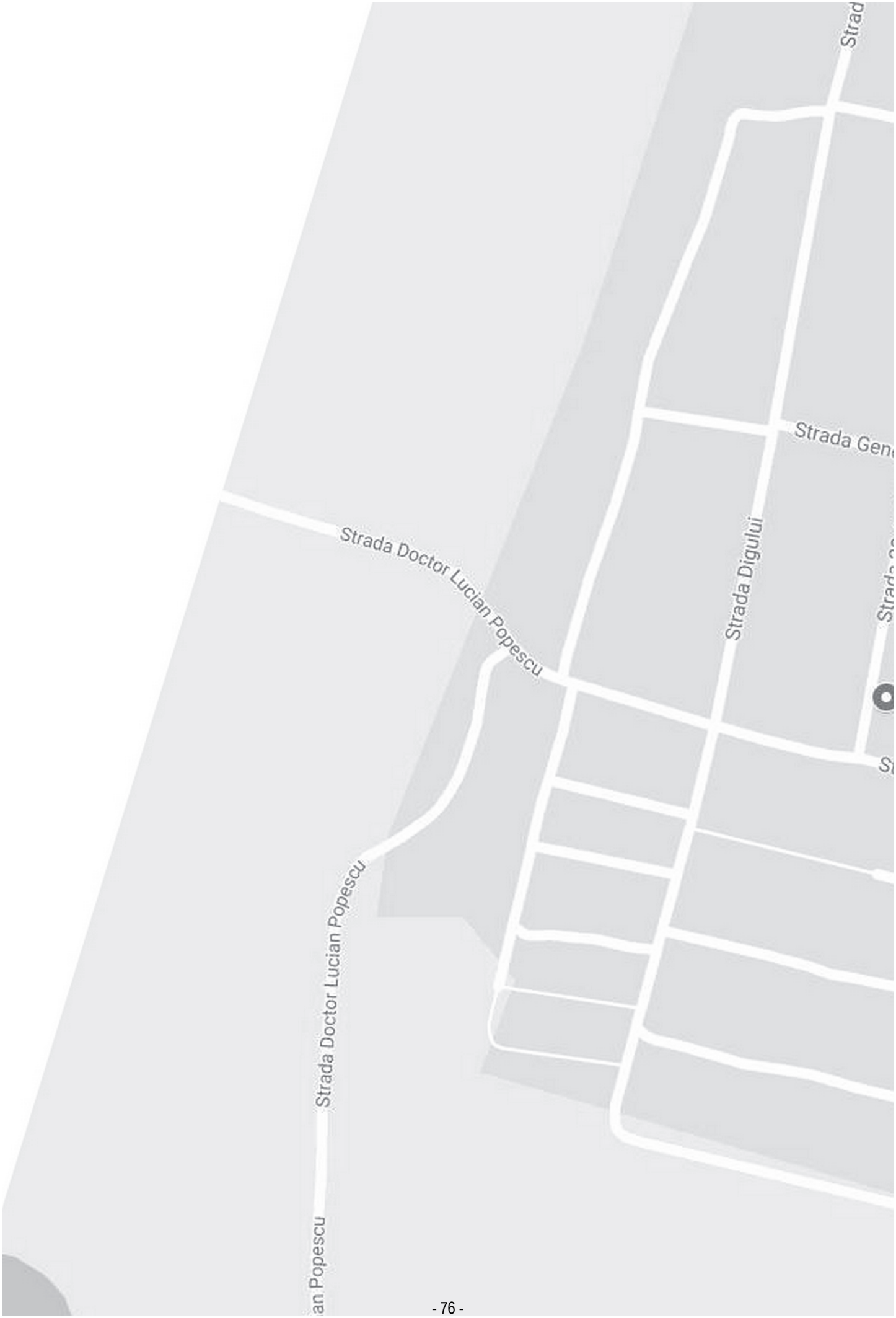

AD GARAGE
AUTO TEST
Șoseaua Călărași
Intrarea Călărași
Intrarea Călărași
Intrarea Călărași
Intrarea Călărași
Intrarea Călărași
Intrarea Călărași
Remat Oltenita
Step One

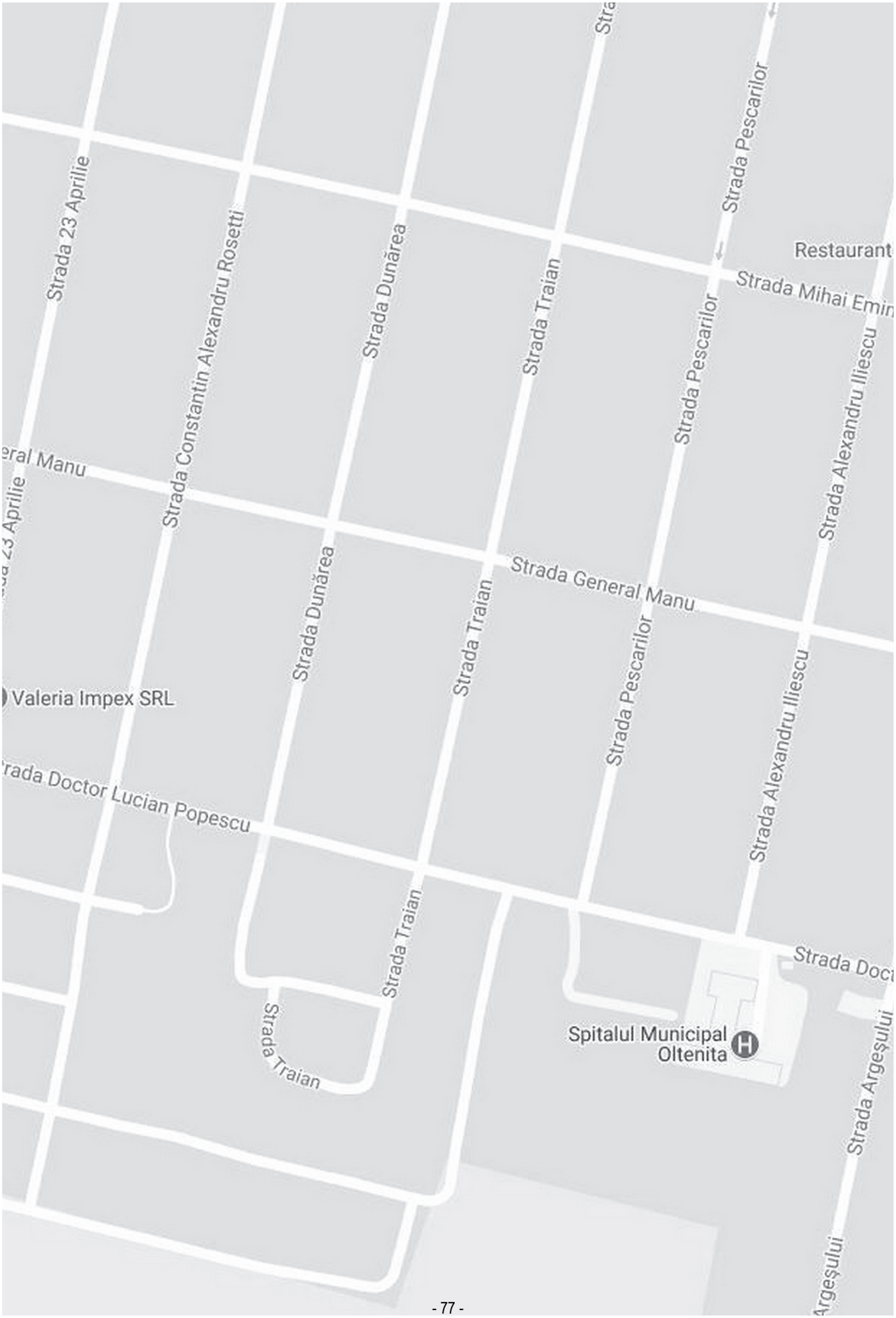

MDE Converting SRL
Strada 23 Aprilie
Strada Constantin Alexandru Rosetti
Strada Dunărea
Strada Traian
Biserica Adventistă
Olteniţa
Elegance Regia SRL
Bulevardul Republicii
Statie ITP Oltenita
Piata ce
Strada Digului
Strada Pescarilor

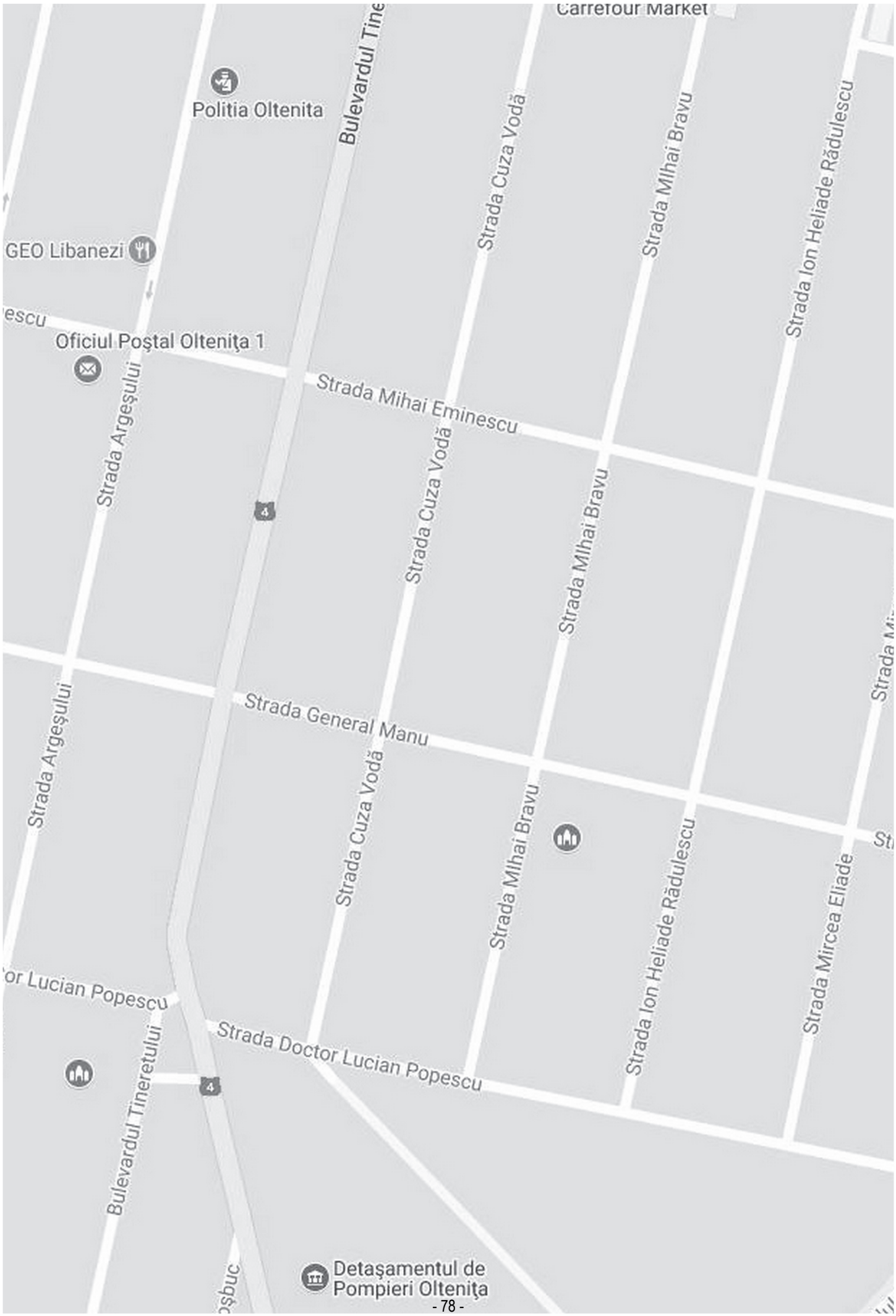

Pizza Roma
Parcul Mare Oltenița
Strada Argeșului
Strada Cuza Vodă
Union
Bulevardul Ma
Soseaua Chirnogi
Strada Pescarilor
Strada Alexandru Iliescu
Faraon
Strada Mihai B
Agroland OLTENITA
Raiffeisen Bank
Restaurant Comtot
Golden
Pepco
Sky Bets Sport
Western Union
FANCourier
Banca Transilvania
Penny Market
Monumentul soldaților ruși căzuți la Oltenița
Angels
Judecătoria Oltenița
Primăria Oltenița
Bulevardul Republicii
Restaurant Modern Oltenita


Strada Mihai Bravu
Strada Ion Heliade Rădulescu
Strada M
Bulevardul 1 Decembri
Bulevardul Mărăşeşti
Bulevardul Mărăşeşti
Strada Ion Heliade Rădulescu
Strada Mircea Eliade
Strada Stadionului
Bulevardul 1 Decembrie Bulevardul 1 Decembrie
Strada Depozitelor
Strada Mircea Eliade
AUTOGARA OLTENIŢA
Bulevardul 1 Decembrie
Fortuna
Bulevardul Repu


Intrarea Călărași
Strada Stadionului
Strada Stadionului
Intrarea Călărași
Intrarea Călărași
Intrarea Călărași


Strada Doctor Lucian Popescu
Strada Digului
Strada Doctor Lucian Popescu

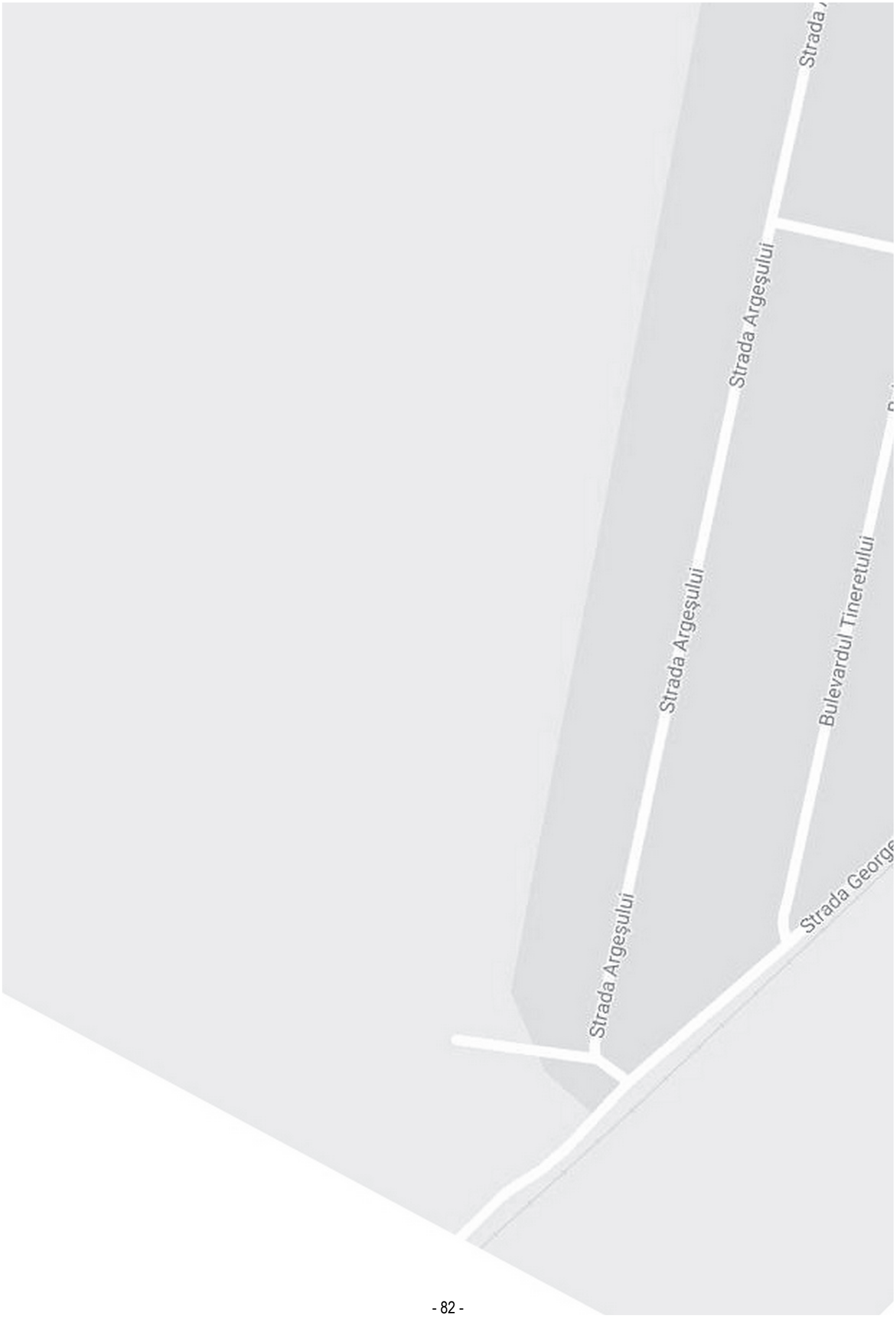

Strada 23 Aprilie
Strada Constantin Alexandru Rosetti
Strada Dunărea
Strada Traian
Strada Pescarilor
Strada Alexandru Iliescu
Restaurant
Strada Mihai Emin
Strada General Manu
Valeria Impex SRL
Strada Doctor Lucian Popescu
Strada Traian
Spitalul Municipal Oltenita
Strada Argeşului


Carrefour Market
Politia Oltenita
Bulevardul Tine
Strada Cuza Vodă
Strada Mihai Bravu
Strada Ion Heliade Rădulescu
GEO Libanezi
escu
Oficiul Poştal Oltenița 1
Strada Mihai Eminescu
Strada Argeşului
Strada General Manu
Strada Mircea Eliade
or Lucian Popescu
Strada Doctor Lucian Popescu
Bulevardul Tineretului
Detaşamentul de Pompieri Oltenița


Oltenița
Strada Mircea Eliade
Strada Luceafărului
Gas Station
Lidl Discount SRL
Bulevardul 1 Decembrie
Intrarea Călărași
Intrarea Călărași
Strada Luceafărului
Bulevardul 1 Decembrie


Intrarea Călărași
Intrarea Călărași

Strada Doctor Lucian Popescu
Strada Doctor Luci


Strada Argeşului
Strada Argeşului
Bulevardul Tineretului
Strada Argeşului


Liceul Tehnologic
Nicolae Bălcescu
Bulevardul 1 Decembrie
Bulevardul 1 Decembrie
Strada George Coşbuc
Strada Macului
Şoseaua Portului
4

CAPITOLUL 5

CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI LEHLIU GARA

5.1. APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2021 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	3.700	6.900	10.800	13.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.750	8.350	12.750	16.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.050	9.050	13.700	17.600
Apartament construit dupa 1990	5.450	9.600	14.850	18.950
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	4.400	7.700	13.900	15.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.050	8.950	13.700	17.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.450	9.700	14.850	18.750
Apartament construit dupa 1990	5.900	10.600	15.850	20.250
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	4.100	7.200	11.000	14.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.850	8.550	13.050	16.650
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.250	9.050	13.900	17.850
Apartament construit dupa 1990	5.450	9.800	15.100	19.150
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	3.900	8.950	10.700	13.450
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.650	8.200	12.500	15.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.950	8.850	13.500	16.950
Apartament construit dupa 1990	5.350	9.600	14.450	18.400

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	4.650	6.800	9.150	11.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.300	9.450	12.750	16.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.900	10.350	13.700	17.300
Apartament construit dupa 1990	7.300	11.200	14.850	18.750
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	6.000	8.850	11.650	16.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.600	10.350	13.700	17.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.300	11.100	14.850	18.750
Apartament construit dupa 1990	7.700	11.950	15.850	20.250
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	5.450	8.450	11.000	14.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.500	9.700	13.050	16.550
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.000	10.600	13.900	17.850
Apartament construit dupa 1990	7.400	11.400	15.100	19.150
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	5.150	7.800	10.700	13.350
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.100	9.350	12.500	15.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.600	10.100	13.500	17.100
Apartament construit dupa 1990	7.000	10.650	14.250	18.150

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 2021 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	
Lehliu Gara Fundulea	**Cladire**	**Anexa**	**Cladire**	**Anexa**	**Cladire**	**Anexa**
Zona I						
Pana in 1977	128	25	54	12	204	128
1978 - 1990	138	28	62	14	251	138
dupa 1990	172	34	77	16	305	172
Zona II						
Pana in 1977	86	18	36	9	167	86
1978 - 1990	101	20	40	10	194	101
dupa 1990	128	25	49	12	224	128
Zona III						
Pana in 1977	57	13	25	9	123	57
1978 - 1990	69	15	30	10	141	69
dupa 1990	79	18	40	12	182	79

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 – oraş Fundulea
11. Alexandru Ioan Cuza - ora Fundulea
12. Razvani – oras Lehliu Gara

CATEGORIA II

Sate:

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

CATEGORIA III

Sate:

1. Frasinet
2. Valea Argovei
3. Gurbanesti
4. Danesti – com. Frasinet
5. Curatesti – com. Frasinet
6. Frasinetul de Jos – com. Frasinet
7. Tariceni – com. Frasinet
8. Luptatori – com. Frasinet
9. Valadieasca – com. Valea Argovei
10. Ostrovu – com. Valea Argovei
11. Lunca – com. Valea Argovei
12. Silista - com. Valea Argovei
13. Libertatea - com. Dichiseni
14. Codreni – com. Gurbanesti
15. Cotofanca – com. Gurbanesti
16. 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	79	11	31	8	112	78
1978 - 1990	101	14	40	10	144	101
dupa 1990	131	18	49	12	182	131
Categoria II						
Pana in 1977	62	9	28	7	101	62
1978 - 1990	76	10	32	9	121	76
dupa 1990	91	12	40	10	152	91
Categoria III						
Pana in 1977	49	7	20	5	91	49
1978 - 1990	55	9	25	6	108	55
dupa 1990	71	10	30	7	131	71

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	20,8	16,6	10,4

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	5,2	3,2	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 AGROZOOTEHNICE, SPATII DE DEPOZITARE.

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

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2021 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	Magalzine	Complex Comercial / Birouri	Hoeluri / Pensiuni / Restaurante	Depozitare/ Industrie	Magazine / Chioschuri
Zona I	65	69	48	53	55	59	32	44
Zona II	55	59	32	44	43	46	27	34
Zona III	32	34	32	26	32	34	27	26

Anexa nr. 5.4.2.

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

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME	Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	55	48	42	33	46	42	33	30
Categoria II-a	43	39	33	27	37	33	27	23
Categoria III-a	32	29	24	20	28	24	20	17

-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	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 şi Dezvoltării Rurale cât şi ofertele majorităţii agenţiilor imobiliare ce operează pe piaţa terenurilor extravilane.

Întrucât cererea şi oferta de terenuri extravilane este caracterizată de o mare varietate s-a operat o selecţie funcţie de particularităţile de amplasament şi utilitate.

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- Zona adiacentă cailor rutiere importante ;
- Extravilanul localitatilor.

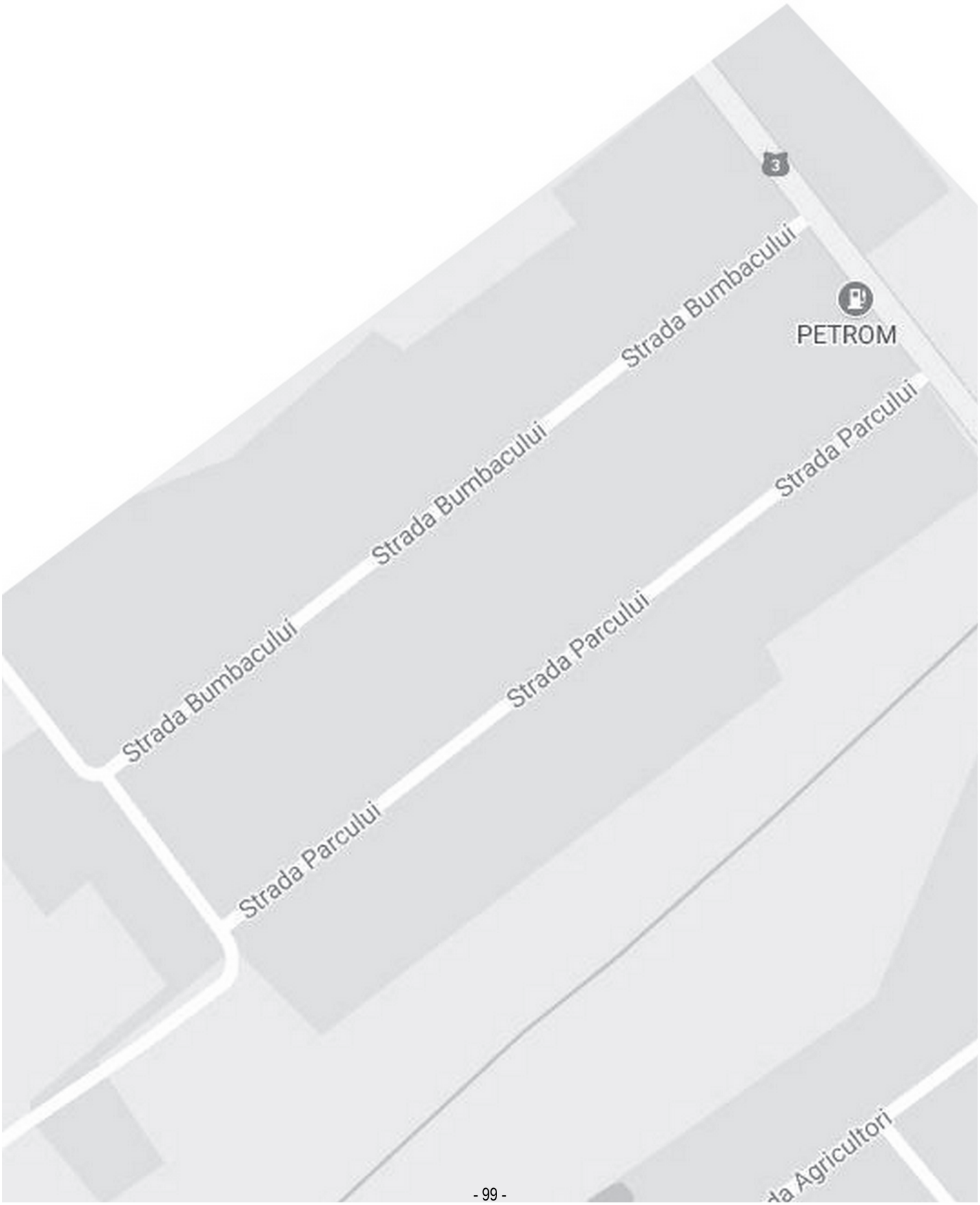
5.5.2. Sinteza valorilor minime pentru terenurile extravilane, folosinta agricola Teren adiacent căilor rutiere majore sau la limita construită a localităţilor (posibil de transferat în intravilan)

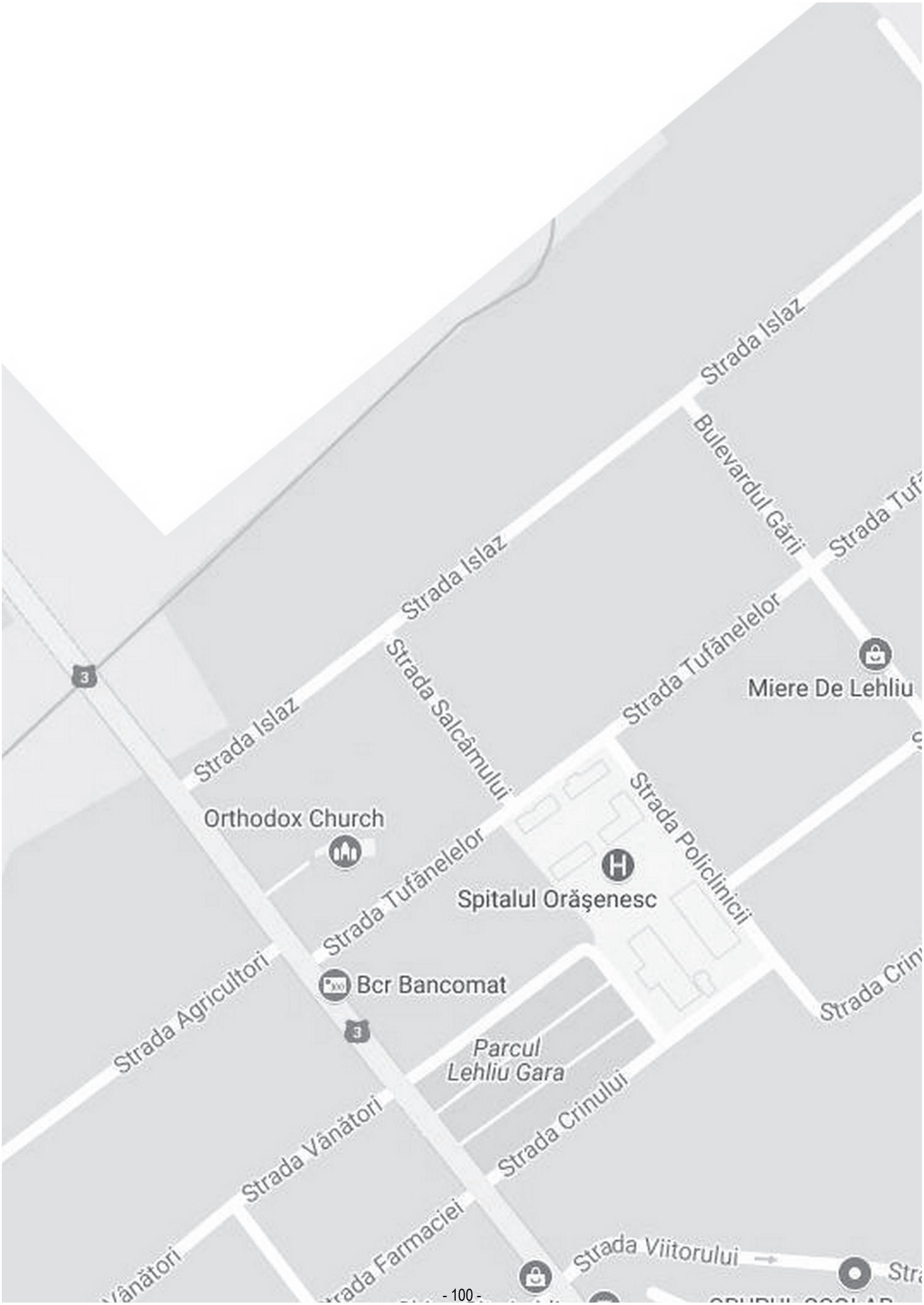
Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
	A2	Fundulea	23.200
		Lehliu Gara	23.200

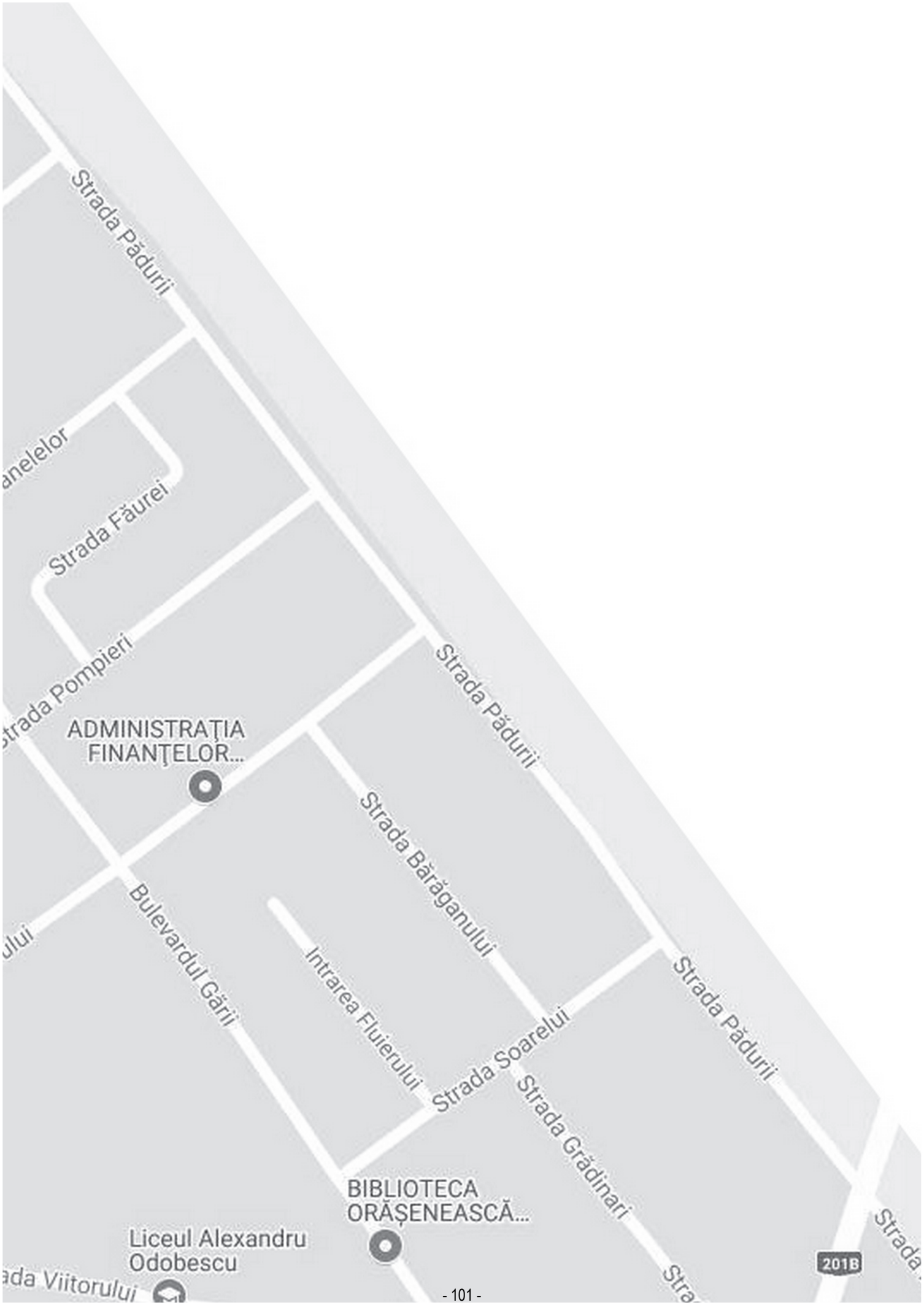
5.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

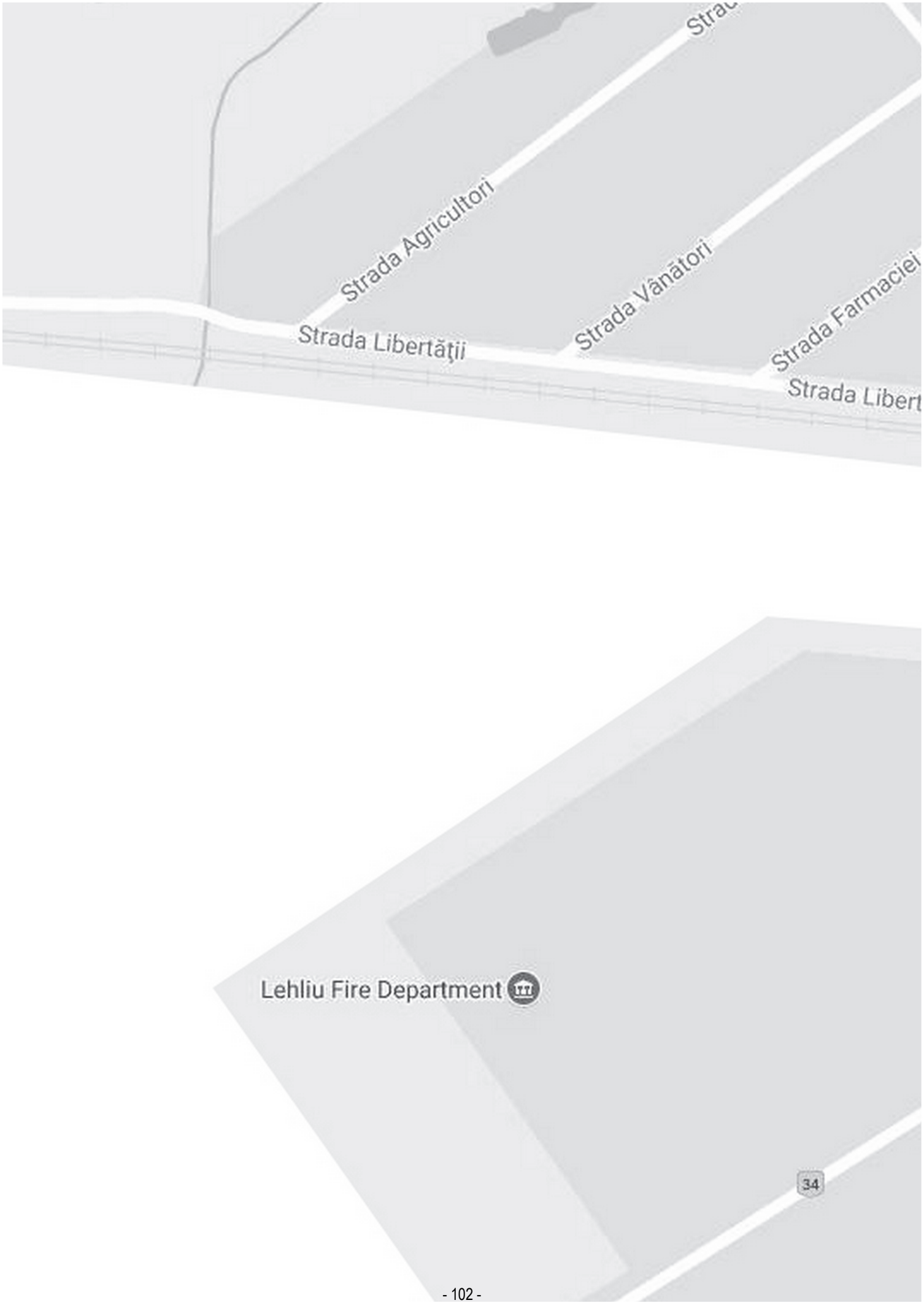
Nr.crt.	Amplasament	Euro/ha
1.	Belciugatele	3.610
2.	Dor Marunt	2.740
3.	Dragos Voda	2.620
4.	Frasinet	2.400
5.	Fundulea	4.160
6.	Gurbanesti	2.400
7.	Ileana	2.400
8.	Lehliu Sat	3.070
9.	Lehliu Gara	3.070
10.	Lupsanu	2.400
11.	Nicolae Balcescu (Lehliu)	2.620
12.	Sarulesti	2.400
13.	Tamadau	2.400
14.	Valea Argovei	2.400

PLANSE CU HARTA
ORASULUI LEHLIU GARA


3
PETROM
Strada Bumbacului
Strada Bumbacului
Strada Bumbacului
Strada Parcului
Strada Parcului
Strada Parcului
da Agricultori

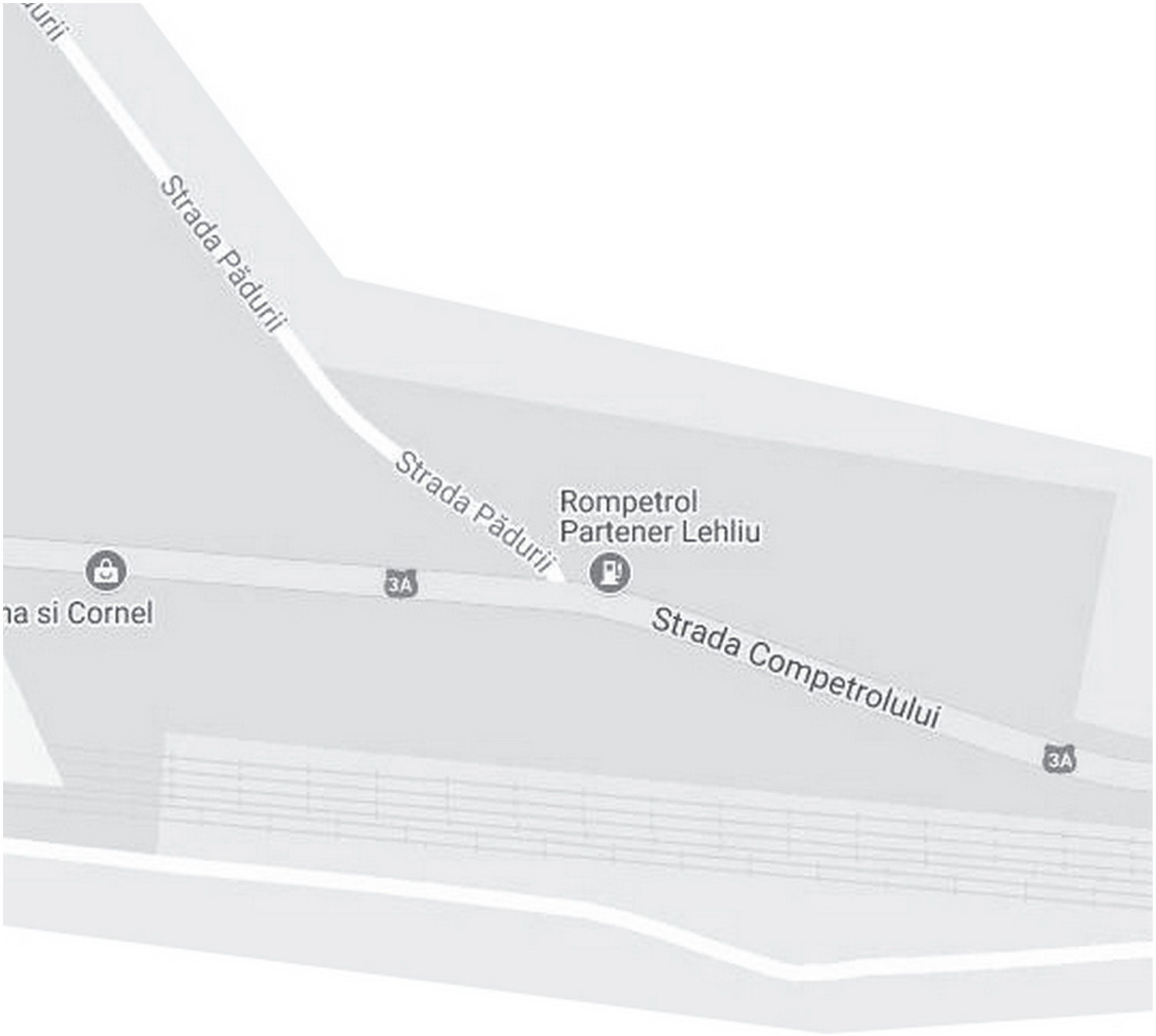

Strada Islaz
Strada Islaz
Bulevardul Gării
Strada Tufă
Strada Islaz
Strada Salcâmului
Strada Tufănelelor
Miere De Lehliu
Strada Islaz
Orthodox Church
Strada Tufănelelor
Strada Policlinicii
Spitalul Orăşenesc
Strada Agricultori
Bcr Bancomat
Strada Crin
Parcul
Lehliu Gara
Strada Vânători
Strada Crinului
Strada Farmaciei
Strada Viitorului
Vânători

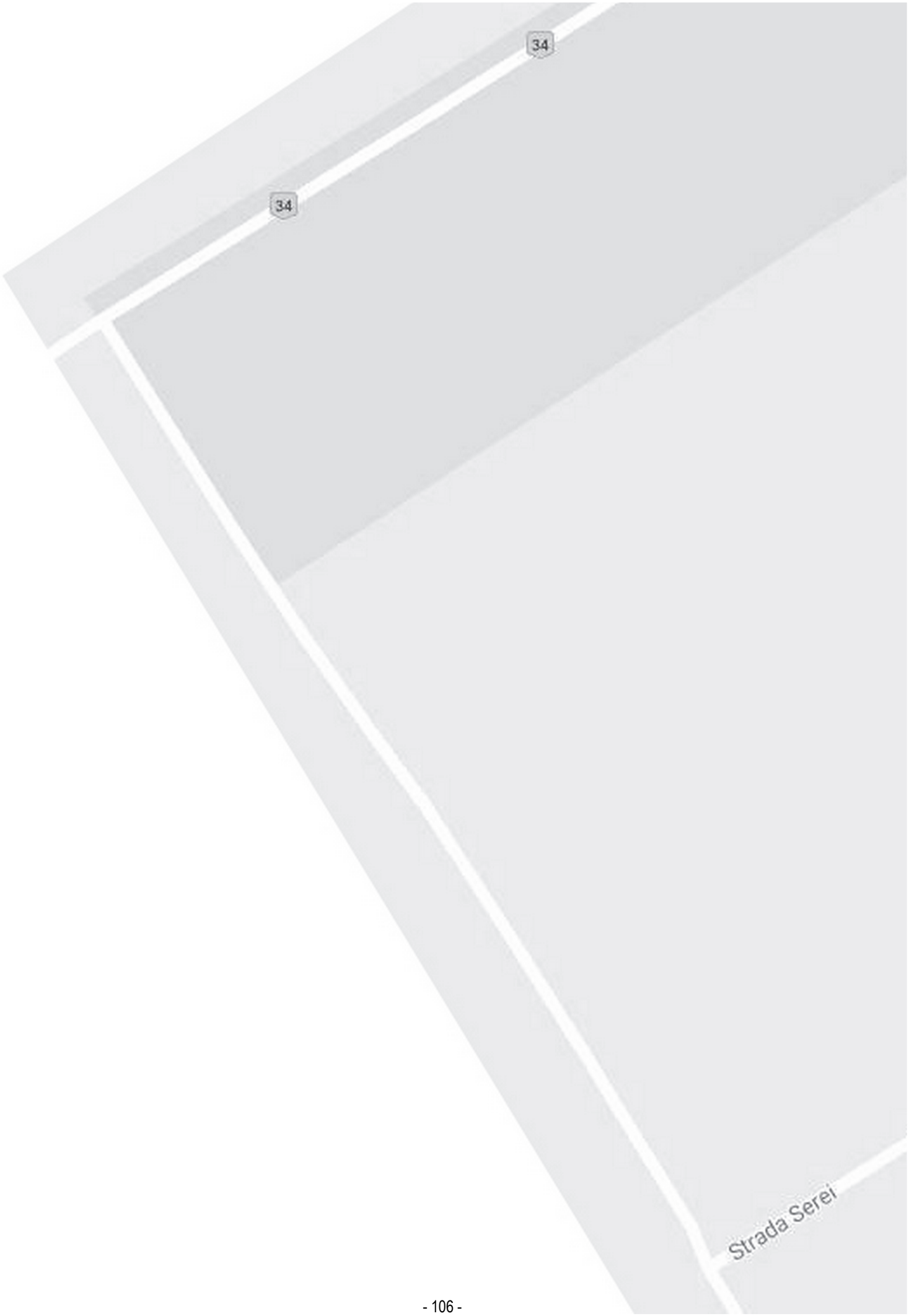

Strada Pădurii
anelelor
Strada Făurei
Strada Pompieri
ADMINISTRAȚIA FINANȚELOR...
Strada Pădurii
Strada Bărăganului
Bulevardul Gării
Intrarea Fluierului
Strada Soarelui
Strada Pădurii
Strada Grădinari
BIBLIOTECA ORĂȘENEASCĂ...
Liceul Alexandru Odobescu
ada Viitorului
201B

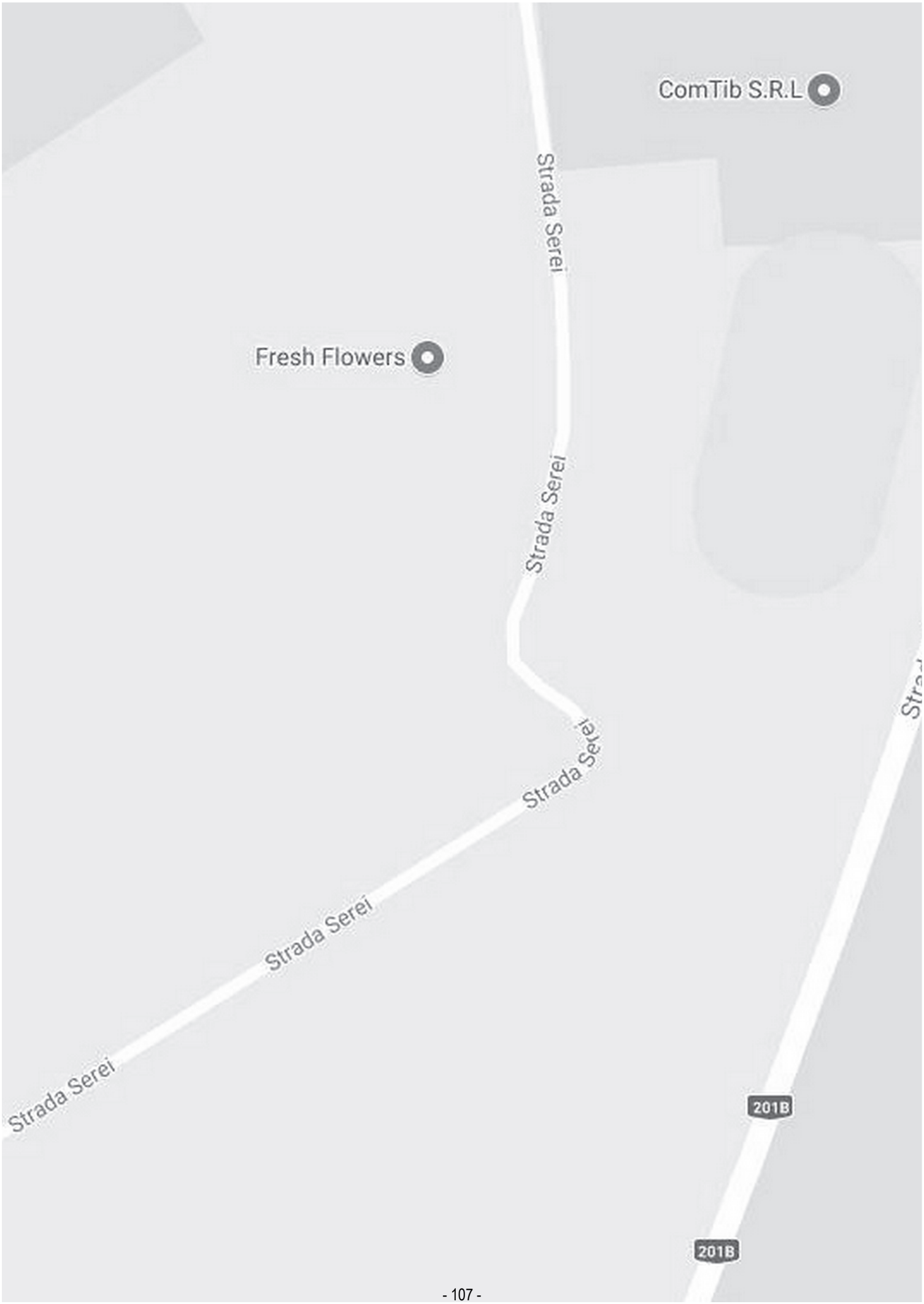

Strada Agricultori
Strada Vânători
Strada Libertăţii
Strada Libert
Lehliu Fire Department
34

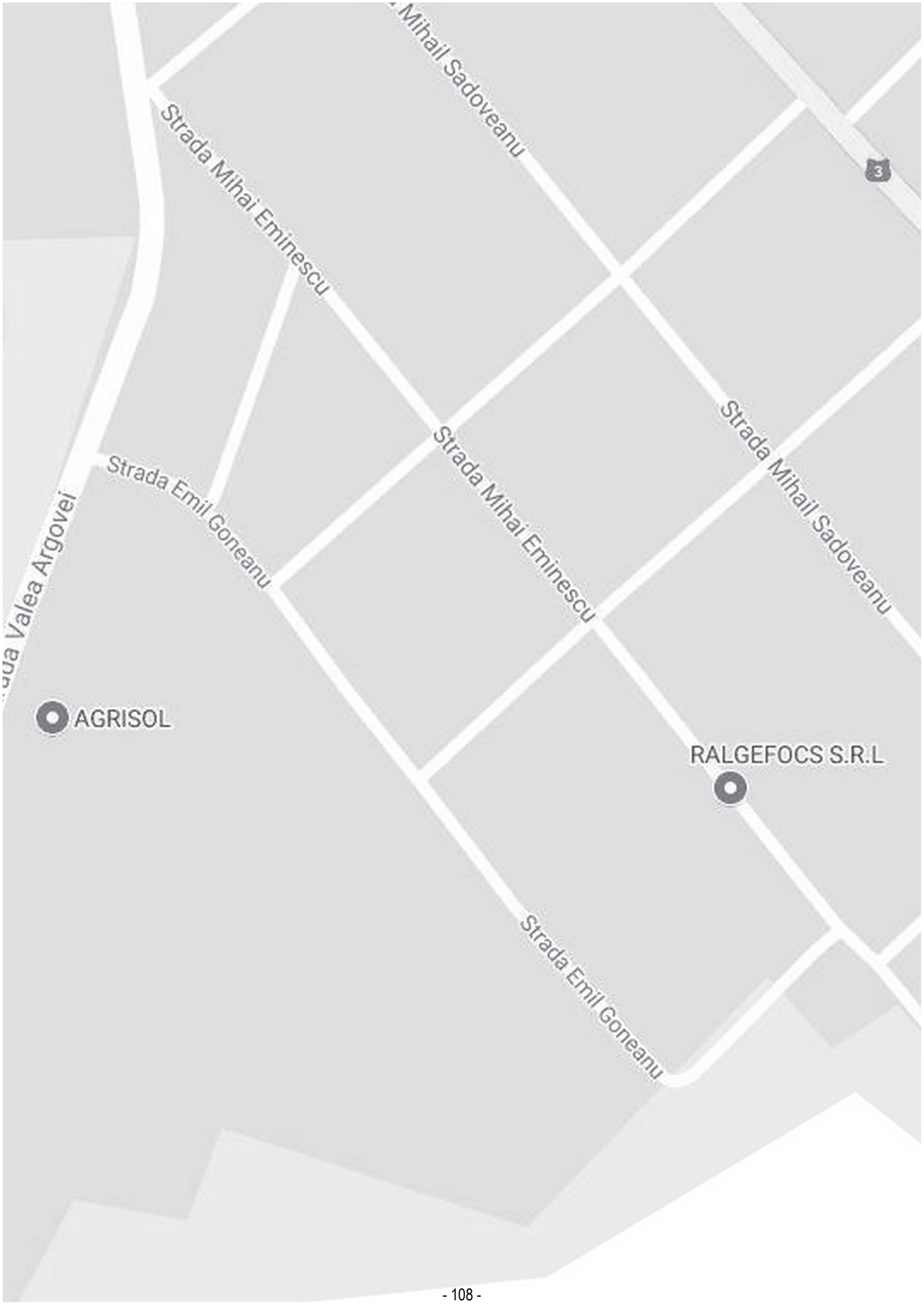

China City Lehliu
GRUPUL ȘCOLAR ALEXANDRU...
Strada Morii
Strada Farmaciei
Strada Izvorului
Sky Bets Sport
Raiffeisen Bank
Strada Victoriei
Strada Viei
Brutaria George Bană
Minea Soare
Sin Club
Intrarea Pieții
Strada Libertății
Strada Libertății
Strada Libertății
Agroland Lehliu Gara
Magazin piese si service auto
CHEIA S.R.L
Strada Serei
Strada Serei
34
34
34
34
3
3

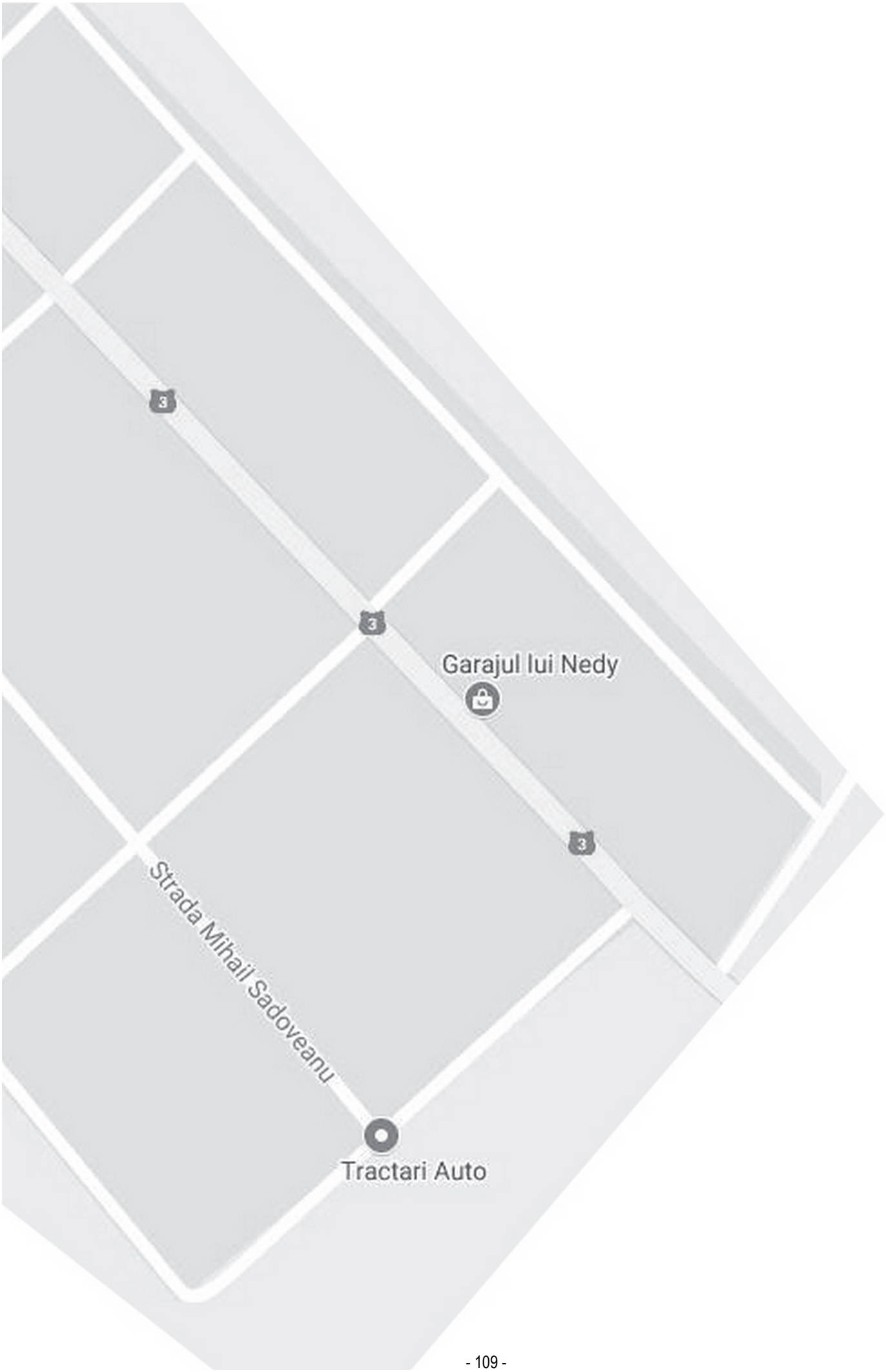

Taverna Calaretilor
Strada Plopului
Bulevardul Gării
Strada Victoriei
Strada Victoriei
Strada Orizont
Bulevardul Gării
201B
3A
Tiby Tools
Lehliu
201B
3
3
Răducanu Micoleta Mădălina II
CEC-AGENȚIA LEHLIU GARĂ
PFA Valcu Constantin
201B

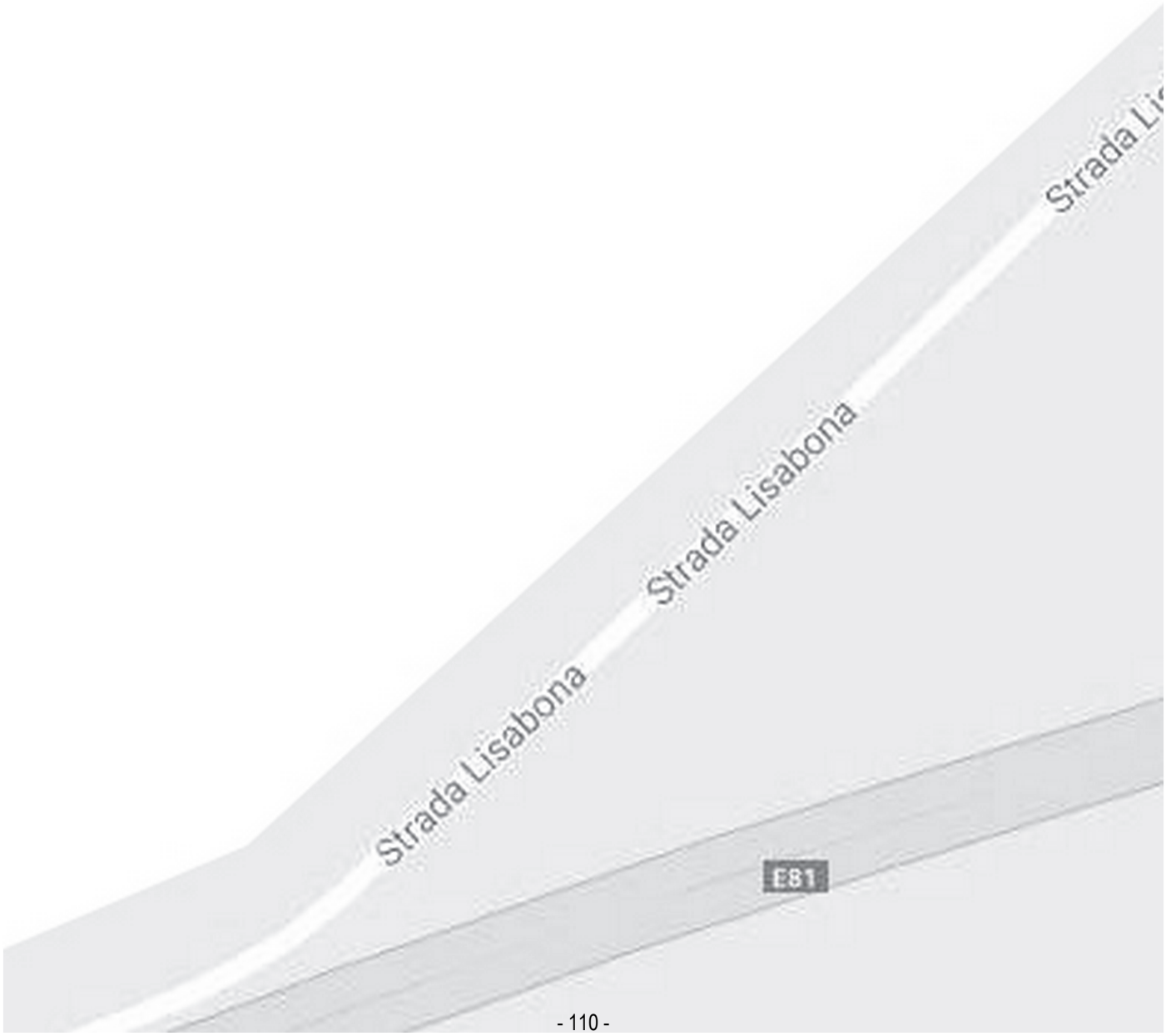

Strada Pădurii
Strada Pădurii
Rompetrol
Partener Lehliu
3A
na si Cornel
Strada Competrolului
3A


34
34
Strada Serei


ComTib S.R.L
Strada Serei
Fresh Flowers
Strada Serei
Strada Serei
Strada Serei
Strada Serei
201B
201B


Mihail Sadoveanu
Strada Mihai Eminescu
3
Strada Mihai Eminescu
Strada Mihail Sadoveanu
Strada Emil Goneanu
Valea Argovei
AGRISOL
RALGEFOCS S.R.L
Strada Emil Goneanu


3
3
3
Garajul lui Nedy
Strada Mihail Sadoveanu
Tractari Auto


Strada Lisabona
Strada Lisabona
Strada Lisabona
E81

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, plopi, 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 plopi** ..... **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.*


Ileana
Lehliu
Nicolae Bălcescu
Lehliu-Gară
Dragoș Vodă
Dragalina
Perișoru
Fundulea
Dor Mărunt
Sărulești
Vîlcelele
CĂLĂRAȘI
Lupșanu
Gurbănești
Valea Argovei
Vlad Țepeș
Ștefan Vodă
Borcea
CÎMPIA MOSTIȘTEI
Plătărești
Sohatu
Frasinet
Alexandru Odobescu (Nicolae Bălcescu)
Cuza Vodă (Ceacu)
Jegălia
Vasilați
Ulmu
Unirea
brațul Borcea
Budești
Dorobanțu
Gradiștea
Dichiseni
DUNĂREA
Luica
Curcani
Mînăstirea
Ciocănești
CĂLĂRAȘI
Roșeți
Modelu
Mitreni
Radovanu
Ulmeni
Chiselet
Căscioarele
Argeș
Spanțov
Chirnogi
Oltenița

STUDIU DE PIATA

pentru anul 2021
privind valorile minime imobiliare
in

Judetul GIURGIU

- 2021 -

CUPRINS

Capitolul 1. Prezentare generala *119*

Capitolul 2. Corectii *125*

Capitolul 3. Circumscriptia 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. Circumscriptia 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 GENERALA

1. 1. BENEFICIARUL LUCRARII

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

1.2. AUTORUL LUCRARII

S.C. G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUĂRI SRL

Bd. Ion Mihalache nr.339, bl.15, sc.E, ap. 130, cam.2, sector 1, Bucuresti
Nr. de Ordine la Registrul Comertului : J40/12165/2013, CUI: 32308298

1.3. OBIECTUL LUCRARII

"Studiu de piață pentru anul 2021 privind valorile minime imobiliare în Municipiul București și Județele Ilfov, Călărași, Giurgiu, Ialomița și Teleorman."

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

1.4. SCOPUL LUCRARII

Lucrarea mentionata la capitolul anterior a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege,** in conformitate cu prevederile **Contractului de Prestari Servicii nr. 40 / 07.10.2020**, incheiat intre beneficiar si autorul lucrarii.

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

Din cauza diferitelor imperfecţiuni, pieţele funcţionează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă şi cerere şi cu un nivel constant de activitate. Imperfecţiunile obişnuite ale pieţei se referă la fluctuaţii ale ofertei, la creşteri sau diminuări bruşte ale cererii, sau la asimetria informaţiilor deţinute de participanţii de pe piaţă. Deoarece participanţii de pe piaţă reacţionează la aceste imperfecţiuni este posibil, la un moment dat, ca o piaţă să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul.

1.5. BAZA LEGALA

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

1.6. METODOLOGIA

Autorii lucrarii, au studiat terminologia 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 Internaţional 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 puţin o dată pe an studii de piaţă care trebuie să conţină informaţii privind valorile minime consemnate pe piaţa 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 piaţă reprezintă colectarea informaţiilor de pe piaţa imobiliară în ceea priveşte oferta/cererea şi valorile de piaţă corespunzătoare proprietăţilor imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art.111 din Codul fiscal. Acesta trebuie să conţină informaţii privind valorile minime consemnate pe piaţa imobiliară în anul precedent în funcţie de tipul proprietăţii imobiliare, de categoria localităţii unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localităţii/rangul localităţii*".

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

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

- Legea nr.114/1996 – Legea locuinţei, republicată în dec. 1997;
- Metodologia pentru Evaluarea Clădirilor şi Construcţiilor, aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.32/N/1995;
- Legea nr.18/1991 – Fond funciar, republicată în 1998;
- S.T.A.S. 4908-85 – Arii şi volume convenţionale;
- Decretul-Lege nr.61/1990;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienţii de uzură fizică pentru clădiri şi construcţii speciale;
- Indicii de actualizare întocmiţi de INCERC şi aprobaţi prin Ordin MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din România.
- Evaluarea proprietăţii imobiliare – Appraisal Institute, ed. română 2011;
- Standarde Internaţionale de Evaluare – IVSC;
- Inspecţia proprietăţilor în scopul evaluării, ing. C.Şchiopu, Ed.IROVAL 2008;
- Ghid practic de evaluare imobiliară – Ed. Tribuna Economică;
- Colecţia: Buletine Tehnice Documentare – EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Experţilor 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 tranzacţie.

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

Potrivit dispoziţiilor art. 5 alin. (1) litera c) din acelaşi act normativ în atribuţiile Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfăşurarea activităţii 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 determinarii valorii de piata pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc. , pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun.

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

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

ANEVAR

1.7. STRUCTURA LUCRARII

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

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

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

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

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

Pentru cladirile individuale si anexele acestora, spatiile comerciale si de birouri si pentru spatiile industriale si de depozitare, valorile minime au fost exprimate in **Euro** pentru **un mp arie 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 2021 studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

- cresterea ușoară 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 usor ascendent, in special pe zona spatiilor mari de birouri ;
- stabilizarea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spatii comerciale :

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

Pentru segmentul spatii industriale : cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

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

1.9. TERMENI UTILIZATI

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

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

Suprafata utila – este suprafata desfasurata, mai putin suprafata aferenta peretilor. Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, bai, WC, dus, bucatarie, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei. Nu se cuprind: suprafata logiilor si a balcoanelor, pragurile golurilor de usi, ale trecerilor cu deschideri pana la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum si suprafetele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m² pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palierele, nu se cuprind in suprafata utila a locuintei.

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

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

Aria 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 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 AL GHIDULUI

Pentru determinarea valorilor minime se parcurg urmatoarele etape :

- Localizarea proprietatii in functie de localitatea in care este amplasata – se selecteza 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	Coeficient de corectie
1.	Lipsa unui tip de instalatie (energie electrica/ apă-canal/ incalzire/ gaze)	0,974
2.	Lipsa tuturor instalatiilor	0,90
3.	Lipsa finisajelor	0,75
4.	Lipsa anvelopei (inchideri, compartimentari, invelitoare etc.)	0,85
5.	Finisaje inferioare	0,90
6.	Finisaje superioare	1,15
7.	Incadrare in cladire cu risc seism ridicat	0,70
8.	Stare tehnica foarte buna	1,10
9.	Stare tehnica satisfacatoare	0,95
10.	Apartamente situate la demisol/subsol	0,70
11.	Apartamente situate la mansarda	0,75
12.	Apartamente situate in blocuri reabilitate termic	1,05
13.	Apartamente confort sporit	1,10
14.	Apartament confort II	0,80
15.	Apartament confort III	0,70

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

CONFORT	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Sporit	$S_U \geq 37$ mp	$S_U \geq 55$ mp	$S_U \geq 78$mp	$S_U \geq 100$mp
I	30mp$\leq S_U <$37mp	50mp$\leq S_U <$55mp	65mp$\leq S_U <$78mp	80mp$\leq S_U <$100mp
II	23mp$\leq$ Su <30mp	36mp$\leq S_U <$50mp	48mp$\leq S_U <$65mp	60mp$\leq S_U <$80mp
III	$S_U <$ 23 mp	$S_U <$ 36 mp	$S_U <$ 48 mp	$S_U <$ 60 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*	130 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	370 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	130 euro/mp

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

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

Tabel 2.2.1.

Nr. crt.	Tipul corectiei	Coeficient de corectie
1.	Lipsa unui tip de instalatie (en.electrica/ apă-canal/ incalzire/ gaze)	0,974
2.	Lipsa tuturor instalatiilor	0,90
3.	Lipsa finisajelor	0,75
4.	Lipsa anvelopei(inchideri, compartimentari, invelitoare etc)	0,85
5.	Lipsa planseului (placa) peste etaj	0,95
6.	Finisaje inferioare	0,90
7.	Finisaje superioare	1,15
8.	Incadrare in cladire cu risc seism ridicat	0,70
9.	Stare tehnica foarte buna	1,10
10.	Stare tehnica satisfacatoare	0,95
11.	Spaţii situate la demisol / subsol	0,70
12.	Spaţii situate la mansardă	0,75
13.	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	370
2.	Boxa/Pivnita	130
3.	Garaj suprateran *)	130
4.	Piscine/bazin inot	320
5.	Terase amenajate	95
6.	Foisoare din lemn	110

* 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)** .
3. Pentru determinarea Ariei desfasurate (Ad) sau a Suprafetei construite desfasurate (Scd) a cladirii, se poate utiliza coeficientul de transformare obtinut prin raportarea Suprafetei construite a parterului (Sc) la suprafata utila (Su) sau la suprafata totala (Stot) a acestuia si inmultirea acestui coeficient cu suprafetele utile (sau totale) ale celorlalte niveluri si insumarea rezultatelor obtinute pentru fiecare nivel al cladirii.

Ex.: $Sc_{etaj} = Su_{etaj} \times c$ sau $Sc_{etaj} = S\,tot_{etaj} \times c$, unde:
$c = Sc_{parter} / Su_{parter}$ sau $c = Sc_{parter} / S\,tot_{parter}$, iar in final:

$$\mathbf{Ad = Scd = Sc_{parter} + Sc_{etaj}}$$

2.3. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE PENTRU TERENURI INTRAVILANE

Terenurile din intravilan reprezinta acea grupa care cuprinde terenurile situate in interiorul perimetrului construibil 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 definitiva;
- prin teren ocupat de constructie se intelege intreaga suprafata de teren, imprejmuită sau nu, pe care exista o constructie definitivă (V Toc).

a) Corectii pentru categoria de folosinta:

Tabel 2.3.1.

Nr. crt.	Categorie teren intravilan	Coeficient de corectie
1.	Curti-constructii	Valorile sunt cele prevazute in ghid pentru terenurile ocupate de constructii (V Toc)
2.	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	0,7 x (V_{TOC})
3.	Arabil	0,85 x (V Toc)
4.	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,8 x (V Toc)
5.	Pasuni, fanete	0,8 x 0,8 x (V Toc)
6.	Terenuri cu vegetaţie forestieră	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 (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 x VTOC
10.	Zonă monumente cu valoare istorică cf. listă C.N.M.I. / 1993	0,60 x VTOC
11.	Teren neconstruibil / Spatii verzi	0,60 x VTOC

NOTA: *Curectiile de la poz. 1, 2 si 3 se refera la lipsa utilitatilor in mod efectiv de pe teren si drept consecinta, sunt aplicabile in situatia in care utilitatile sunt disponibile pe drumul public la care terenul are acces.*

c) Corecţii pentru forma / proportii si orientare:

Nr. Crt.	Tipul corecţiei	Corecţie
1	Teren colț la două străzi	1,05
2	Raportul laturilor foarte favorabil (1/1; 1/2; 1/3)	1,05
3	Raportul laturilor favorabil (1/4; 1/5)	1,00
4	Raportul laturilor nefavorabil (sub 1/5)	0,95
5	Front la calea publică sub 10 m	0,95
6	Forme neregulate / greu de organizat	0,95
7	Orientare favorabila	1,03

2.4. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE TERENURILOR EXTRATRAVILANE

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

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

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

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

❖ **Observatie**

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

$$Valoarea\ corectată = Valoarea\ de\ bază\ x\ k_1\ x\ k_2\ x\ ...\ x\ k_n$$

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 2021 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR , precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Modul de utilizare al 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:

Specificaţie	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 2021

-Valori in EUR -

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	16.150	29.600	41.350	48.650
Apartament construit perioada 1978-1983	16.850	31.200	43.450	51.250
Apartament construit in perioada 1984-1989*	20.000	34.350	47.900	56.450
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	18.950	35.000	48.700	52.100
Apartament construit perioada 1978-1983	20.900	36.800	51.150	55.850
Apartament construit in perioada 1984-1989*	22.850	42.050	56.150	59.950
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	16.450	30.250	42.050	49.600
Apartament construit perioada 1978-1983	18.150	31.500	44.200	52.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.600	33.350	46.350	57.500
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	15.100	28.050	39.050	46.050
Apartament construit perioada 1978-1983	16.150	29.600	41.350	48.650
Apartament construit in perioada 1984-1989*	17.750	32.850	45.650	53.850

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

Anexa nr. 2

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2021 **-Valori in EUR-**

	1 Camera	2 Camere	3 Camere
Apartament situat la PARTER			
Apartament construit inainte de 1977	17.250	34.300	41.000
Apartament construit perioada 1978-1983	18.150	36.000	43.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	21.500	39.750	47.550
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE			
Apartament construit inainte de 1977	18.450	36.850	44.000
Apartament construit perioada 1978-1983	18.900	38.850	46.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	20.200	42.300	50.550
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10			
Apartament construit inainte de 1977	17.850	36.000	41.850
Apartament construit perioada 1978-1983	18.450	36.850	44.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.600	40.450	48.450
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ			
Apartament construit inainte de 1977	16.350	32.500	38.800
Apartament construit perioada 1978-1983	17.250	34.300	41.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.000	37.850	45.350

Anexa nr. 3

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	14.300	27.250	33.900	37.300
Apartament construit perioada 1978-1983	14.950	28.650	35.550	39.350
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.550	31.500	39.300	43.350
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	19.100	29.150	36.450	39.950
Apartament construit perioada 1978-1983	21.400	30.650	38.400	42.050
Apartament construit in perioada 1984-1989*	22.850	33.600	41.850	46.150
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	13.900	27.750	35.550	37.900
Apartament construit perioada 1978-1983	19.100	29.150	36.450	39.950
Apartament construit in perioada 1984-1989*	23.550	32.100	40.050	44.100
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	13.350	25.700	32.100	35.250
Apartament construit perioada 1978-1983	17.350	27.250	33.900	37.300
Apartament construit in perioada 1984-1989*	21.900	30.100	37.400	41.300

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

Anexa nr. 4

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2021 **-Valori in EUR-**

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	9.300	20.900	25.400	27.300
Apartament construit perioada 1978-1983	9.800	21.100	26.900	28.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.800	23.300	29.550	31.600
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	9.900	21.600	28.800	29.550
Apartament construit perioada 1978-1983	10.500	22.550	29.650	30.750
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.600	24.750	31.450	33.650
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	9.400	20.550	25.950	27.800
Apartament construit perioada 1978-1983	9.900	21.600	28.800	31.150
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.000	23.700	30.050	32.250
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	8.800	18.950	24.050	25.800
Apartament construit perioada 1978-1983	9.300	21.600	25.400	27.300
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.250	22.100	28.200	30.200

Anexa nr. 5

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

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	7.650	22.550	25.400	26.200
Apartament construit perioada 1978-1983	8.050	23.600	26.900	28.300
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.000	26.000	29.550	31.150
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	8.300	24.000	28.800	31.150
Apartament construit perioada 1978-1983	8.700	25.250	29.850	32.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.500	27.650	31.450	32.950
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	7.850	23.000	25.950	27.500
Apartament construit perioada 1978-1983	8.400	24.000	28.800	29.350
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.100	26.450	30.050	31.600
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	7.350	21.200	24.050	25.300
Apartament construit perioada 1978-1983	7.650	22.550	25.400	26.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.500	26.350	28.200	30.300

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

Anexa nr. 6

Zona II E: Apartamente Cvartalul bd. CFR, autogara

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2021

- Valori in EUR -

	2 Camere	3 Camere
Apartament situat la PARTER		
Apartament construit inainte de 1977	25.650	28.950
Apartament construit perioada 1978-1983	27.150	30.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	29.800	33.650
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE		
Apartament construit inainte de 1977	29.100	31.000
Apartament construit perioada 1978-1983	29.900	32.650
Apartament construit in perioada 1984-1989*	31.750	37.300
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10		
Apartament construit inainte de 1977	26.200	29.500
Apartament construit perioada 1978-1983	29.100	31.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	30.350	37.650
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ		
Apartament construit inainte de 1977	24.250	27.350
Apartament construit perioada 1978-1983	25.650	28.950
Apartament construit in perioada 1984-1989*	28.400	32.100

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	13.350	26.650	33.900
Apartament construit perioada 1978-1983	14.100	28.050	35.550
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.550	30.850	39.300
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE			
Apartament construit inainte de 1977	14.400	28.550	36.450
Apartament construit perioada 1978-1983	15.050	29.950	38.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	16.450	32.800	41.850
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10			
Apartament construit inainte de 1977	13.700	27.150	35.550
Apartament construit perioada 1978-1983	14.400	28.550	36.450
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.750	31.500	40.050
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ			
Apartament construit inainte de 1977	12.650	25.150	32.100
Apartament construit perioada 1978-1983	13.350	26.650	33.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	14.850	29.450	37.400

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 .

Anexa nr. 8

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2021

- Valori in EUR -

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	8.350	19.000	21.400	22.850
Apartament construit perioada 1978-1983	8.750	19.900	22.400	24.150
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.650	21.900	24.750	26.500
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	8.850	20.200	23.000	24.450
Apartament construit perioada 1978-1983	9.350	21.300	24.000	25.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.350	23.400	26.350	28.250
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	8.550	19.400	21.800	23.300
Apartament construit perioada 1978-1983	8.850	20.200	23.000	24.450
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.050	22.300	25.150	27.050
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	7.950	17.950	20.100	21.600
Apartament construit perioada 1978-1983	8.350	19.000	21.400	22.850
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.150	21.000	23.600	25.300

Anexa nr. 9

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	18.150	21.700	23.400
Apartament construit perioada 1978-1983	19.100	23.100	24.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	21.100	25.250	27.150
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE			
Apartament construit inainte de 1977	21.000	23.500	25.200
Apartament construit perioada 1978-1983	20.550	24.750	26.500
Apartament construit in perioada 1984-1989*	22.400	27.050	28.900
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10			
Apartament construit inainte de 1977	18.450	22.300	23.850
Apartament construit perioada 1978-1983	21.000	23.500	25.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	21.500	25.750	27.550
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ			
Apartament construit inainte de 1977	17.100	20.750	22.100
Apartament construit perioada 1978-1983	18.150	21.700	23.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	20.100	24.150	25.900

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 2021 **- Valori in EUR -**

	1 Camera	2 Camere
Apartament situat la PARTER		
Apartament construit inainte de 1977	7.000	13.350
Apartament construit perioada 1978-1983	7.400	17.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.050	17.950
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE		
Apartament construit inainte de 1977	7.400	14.900
Apartament construit perioada 1978-1983	7.850	17.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.550	18.800
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10		
Apartament construit inainte de 1977	7.100	13.550
Apartament construit perioada 1978-1983	7.400	17.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.250	17.500
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ		
Apartament construit inainte de 1977	6.450	13.150
Apartament construit perioada 1978-1983	7.000	13.450
Apartament construit in perioada 1984-1989*	7.750	15.200

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 2021 - **Valori in EUR -**

Specificaţie	**Finisaje medii si stare de intretinere buna**	
	2 Camere	**3 Camere**
Valoare de baza	9.200	10.850

Anexa nr. 12

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 2021

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	5.550	8.200	11.750	14.100
Apartament construit perioada 1978-1983	5.750	8.650	12.400	14.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.350	9.550	13.600	16.350
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	5.850	9.850	12.600	15.050
Apartament construit perioada 1978-1983	6.150	10.300	13.250	17.500
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.800	10.750	14.600	18.200
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	5.550	8.450	12.100	14.400
Apartament construit perioada 1978-1983	5.850	9.750	12.600	15.050
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.350	9.950	13.900	16.550
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	5.150	7.800	11.250	13.250
Apartament construit perioada 1978-1983	5.550	8.200	11.750	14.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.050	9.050	13.050	15.600

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

3.2. LOCUINTE INDIVIDUALE SI TERENURI INTRAVILANE

METODOLOGIE

1. Tipul proprietatii

- imobile : cladiri si teren in cota exclusiva cu una sau mai multe unitati locative ;
- unitati locative (apartamente) situate in locuinte individuale cu teren si anexe in cota indiviza ;
- teren intravilan liber pentru constructii ;
- cladirile au fost clasificate pe 4 tipuri constructive :
    - tip vila cu structura şi 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 întretinere - 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, diferentiate in functie de structura si vechime.

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

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

3. Modul de utilizare al ghidului

3.1 Din actele proprietatii si din declaratii, rezulta:

- amplasarea imobilului – localitatea si adresa/zona din cadrul 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 intretinere buna.

3.2 Procedura de lucru

- deschidem la Opisul anexelor pentru locuinte individuale si terenuri intravilane si selectam numarul paginii din ghidul orientativ si citim:
  - pe rand – cladire tip vila cu structura din zidarie de caramida, construita inainte de 1967;
  - pe coloana – finisaje normale, stare de intretinere buna;
    - la intersecţia dintre rand si coloană citim:
  - pret unitar clădire : valoare din tabel = _____ €/mp Ad (arie desfasurata)
  - pret unitar anexa : valoare din tabel = _____ €/mp Ad (arie desfasurata)
  - citim pretul terenului ocupat de constructii :
    valoare din tabel = _____ €/mp
  - calculăm valoarea:
    mp Ad (arie desfasurata) x valoare din tabel €/mp = _____ €
    mp Ad (arie desfasurata) x valoare din tabel €/mp = _____ €
    mp teren x valoare din tabel €/mp = _____ €

    TOTAL = _____ €

Obs.: Pentru determinarea Ariei desfasurate (Ad) sau a Suprafetei construite desfasurate (Scd) a cladirii, se poate utiliza coeficientul de transformare obtinut prin raportarea Suprafetei construite a parterului (Sc) la suprafata utila (Su) sau la suprafata totala (Stot) a acestuia si inmultirea acestui coeficient cu suprafetele utile (sau totale) ale celorlalte niveluri si insumarea rezultatelor obtinute pentru fiecare nivel al cladirii.

Ex.: $Sc_{etaj} = Su_{etaj} \times c$ sau $Sc_{etaj} = S\,tot_{etaj} \times c$, unde:
$c = Sc_{parter} / Su_{parter}$ sau $c = Sc_{parter} / S\,tot_{parter}$, iar in final:

$$\mathbf{Ad = Scd = Sc_{parter} + Sc_{etaj}}$$

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

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.***

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2021 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

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

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

Zonarea localitatilor rurale din Circumscriptia Judecatoriei Giurgiu

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

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

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

Anexa 3.2.1
Zona I-II – mediu Urban-Mun. Giurgiu

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

-Valori unitare minime - EUR/mp

Tip constructiv		Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere						Cladiri fara instalatii	
				Foarte buna		Buna		Satisf.			
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre din BETON ARMAT si plansee din beton armat											
2008-prezent	Anexa	**402**	*206*	**379**	*191*	**365**	*185*	**338**	*168*	**290**	*149*
1998-2007	Anexa	**360**	*179*	**338**	*168*	**317**	*159*	**290**	*149*	**248**	*127*
1978-1997	Anexa	**317**	*163*	**295**	*154*	**254**	*127*	**211**	*106*	**179**	*94*
1967-1977	Anexa	**269**	*137*	**254**	*127*	**211**	*106*	**168**	*84*	**149**	*74*
inainte de 1967	Anexa	**227**	*117*	**211**	*106*	**168**	*84*	**149**	*112*	**127**	*64*
Cladiri inclusiv tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA+plansee din beton armat											
2008-prezent	Anexa	**384**	*196*	**365**	*185*	**349**	*173*	**323**	*163*	**275**	*142*
1998-2007	Anexa	**338**	*168*	**323**	*163*	**300**	*154*	**275**	*142*	**238**	*122*
1978-1997	Anexa	**300**	*159*	**285**	*149*	**243**	*127*	**206**	*106*	**168**	*89*
1967-1977	Anexa	**254**	*132*	**243**	*127*	**206**	*106*	**163**	*84*	**142**	*74*
inainte de 1967	Anexa	**216**	*112*	**206**	*106*	**163**	*84*	**149**	*106*	**127**	*64*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	**346**	*175*	**329**	*166*	**313**	*157*	**290**	*148*	**246**	*129*
1998-2007	Anexa	**303**	*152*	**290**	*148*	**271**	*138*	**246**	*129*	**214**	*111*
1978-1997	Anexa	**271**	*142*	**256**	*133*	**218**	*115*	**186**	*94*	**152**	*81*
1967-1977	Anexa	**228**	*120*	**218**	*115*	**186**	*94*	**148**	*76*	**129**	*67*
inainte de 1967	Anexa	**196**	*99*	**186**	*94*	**148**	*76*	**133**	*94*	**115**	*56*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	**311**	*159*	**295**	*149*	**280**	*142*	**259**	*132*	**221**	*117*
1998-2007	Anexa	**275**	*137*	**259**	*132*	**243**	*127*	**221**	*117*	**191**	*99*
1978-1997	Anexa	**243**	*127*	**233**	*122*	**196**	*106*	**168**	*84*	**137**	*74*
1967-1977	Anexa	**206**	*106*	**196**	*106*	**168**	*84*	**132**	*69*	**117**	*64*
inainte de 1967	Anexa	**173**	*89*	**168**	*84*	**132**	*69*	**122**	*84*	**106**	*53*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	**159**	*84*	**149**	*79*	**142**	*74*	**132**	*69*	**112**	*64*
1998-2007	Anexa	**137**	*69*	**132**	*69*	**127**	*64*	**112**	*64*	**99**	*53*
1978-1997	Anexa	**127**	*64*	**117**	*64*	**99**	*53*	**84**	*43*	**69**	*43*
1967-1977	Anexa	**106**	*57*	**99**	*53*	**84**	*43*	**69**	*38*	**64**	*32*
inainte de 1967	Anexa	**89**	*48*	**84**	*43*	**69**	*38*	**64**	*43*	**53**	*27*

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

Anexa 3.2.2

Zona III-IV – mediu Urban-Mun. Giurgiu

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

-Valori unitare minime - EUR/mp

Tip constructiv		Finisaje superioare si intretinere foarte buna		Finisaje normale si stare de intretinere						Cladiri fara instalatii	
				Foarte buna		Buna		Satisf.			
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre din BETON ARMAT si plansee din beton armat											
2008-prezent	Anexa	**340**	*172*	**324**	*164*	**311**	*156*	**286**	*142*	**244**	*122*
1998-2007	Anexa	**302**	*152*	**286**	*142*	**263**	*134*	**244**	*122*	**210**	*106*
1978-1997	Anexa	**263**	*138*	**252**	*130*	**214**	*110*	**180**	*92*	**152**	*80*
1967-1977	Anexa	**227**	*118*	**214**	*110*	**180**	*92*	**142**	*72*	**122**	*64*
inainte de 1967	Anexa	**194**	*96*	**180**	*92*	**142**	*72*	**126**	*96*	**110**	*54*
Cladiri inclusiv tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA + plansee din beton armat											
2008-prezent	Anexa	**331**	*168*	**316**	*158*	**294**	*148*	**274**	*141*	**237**	*126*
1998-2007	Anexa	**289**	*148*	**274**	*141*	**257**	*131*	**237**	*126*	**205**	*106*
1978-1997	Anexa	**257**	*136*	**242**	*126*	**210**	*106*	**173**	*89*	**148**	*79*
1967-1977	Anexa	**215**	*116*	**210**	*106*	**173**	*89*	**141**	*74*	**126**	*64*
inainte de 1967	Anexa	**190**	*99*	**173**	*89*	**141**	*74*	**126**	*94*	**106**	*57*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	**298**	*151*	**284**	*141*	**263**	*132*	**245**	*128*	**213**	*114*
1998-2007	Anexa	**259**	*132*	**245**	*128*	**233**	*119*	**213**	*114*	**185**	*94*
1978-1997	Anexa	**233**	*123*	**217**	*114*	**190**	*94*	**156**	*81*	**132**	*72*
1967-1977	Anexa	**195**	*104*	**190**	*94*	**156**	*81*	**128**	*67*	**114**	*56*
inainte de 1967	Anexa	**170**	*90*	**156**	*81*	**128**	*67*	**114**	*85*	**94**	*51*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	**268**	*136*	**252**	*126*	**242**	*126*	**220**	*116*	**190**	*99*
1998-2007	Anexa	**232**	*121*	**220**	*116*	**210**	*106*	**190**	*99*	**168**	*84*
1978-1997	Anexa	**210**	*111*	**195**	*106*	**168**	*89*	**148**	*74*	**121**	*64*
1967-1977	Anexa	**173**	*94*	**168**	*89*	**148**	*74*	**116**	*64*	**99**	*53*
inainte de 1967	Anexa	**148**	*79*	**148**	*74*	**116**	*64*	**106**	*74*	**89**	*47*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	**136**	*74*	**126**	*69*	**126**	*64*	**116**	*64*	**99**	*53*
1998-2007	Anexa	**121**	*64*	**116**	*64*	**106**	*57*	**99**	*53*	**84**	*47*
1978-1997	Anexa	**106**	*57*	**99**	*53*	**84**	*47*	**74**	*42*	**64**	*37*
1967-1977	Anexa	**89**	*53*	**84**	*47*	**74**	*42*	**64**	*32*	**53**	*27*
inainte de 1967	Anexa	**79**	*42*	**74**	*42*	**64**	*32*	**53**	*42*	**47**	*27*

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

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	**333**	**317**	**264**	**211**	**159**
Anexa	*112*	*106*	*53*	*38*	*32*
1998-2007	**300**	**285**	**243**	**191**	**137**
Anexa	*89*	*84*	*43*	*32*	*27*
1978-1997	**280**	**264**	**211**	**159**	**106**
Anexa	*69*	*64*	*32*	*22*	*22*
1967-1977	**248**	**233**	**159**	**127**	**84**
Anexa	*48*	*43*	*22*	*15*	*11*
inainte de 1967	**221**	**211**	**106**	**84**	**64**
Anexa	*38*	*32*	*15*	*12*	*6*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
2008-prezent	**299**	**285**	**238**	**191**	**142**
Anexa	*99*	*94*	*48*	*34*	*29*
1998-2007	**271**	**256**	**218**	**170**	**124**
Anexa	*81*	*76*	*39*	*29*	*25*
1978-1997	**252**	**238**	**191**	**142**	**94**
Anexa	*62*	*56*	*29*	*18*	*18*
1967-1977	**223**	**209**	**142**	**115**	**76**
Anexa	*44*	*39*	*18*	*14*	*10*
inainte de 1967	**200**	**191**	**94**	**76**	**56**
Anexa	*34*	*29*	*14*	*11*	*6*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
2008-prezent	**248**	**233**	**211**	**191**	**137**
Anexa	*79*	*74*	*53*	*43*	*32*
1998-2007	**221**	**211**	**191**	**168**	**117**
Anexa	*69*	*64*	*43*	*32*	*22*
1978-1997	**201**	**191**	**168**	**149**	**84**
Anexa	*57*	*53*	*32*	*27*	*15*
1967-1977	**179**	**168**	**149**	**127**	**64**
Anexa	*48*	*43*	*27*	*22*	*11*
inainte de 1967	**159**	**149**	**127**	**106**	**43**
Anexa	*38*	*32*	*22*	*15*	*6*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
2008-prezent	**112**	**106**	**84**	**74**	**53**
Anexa	*38*	*32*	*27*	*22*	*15*
1998-2007	**99**	**94**	**74**	**53**	**43**
Anexa	*32*	*27*	*22*	*15*	*12*
1978-1997	**79**	**74**	**64**	**43**	**32**
Anexa	*27*	*22*	*15*	*10*	*11*
1967-1977	**69**	**64**	**53**	**38**	**27**
Anexa	*22*	*15*	*10*	*10*	*7*
inainte de 1967	**48**	**43**	**38**	**32**	**22**
Anexa	*15*	*12*	*10*	*7*	*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 3.2.4
Categoria II – 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	**279**	*57*	**262**	*53*	**210**	*42*	**190**	*37*	**158**	*32*
1998-2007	Anexa	**247**	*47*	**232**	*42*	**190**	*32*	**158**	*27*	**136**	*22*
1978-1997	Anexa	**220**	*37*	**210**	*32*	**158**	*22*	**136**	*15*	**106**	*10*
1967-1977	Anexa	**200**	*32*	**190**	*27*	**126**	*15*	**106**	*11*	**84**	*6*
inainte de 1967	Anexa	**168**	*15*	**158**	*11*	**94**	*8*	**64**	*6*	**64**	*4*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	**250**	*51*	**237**	*47*	**190**	*38*	**170**	*34*	**141**	*29*
1998-2007	Anexa	**222**	*43*	**208**	*38*	**170**	*29*	**141**	*25*	**123**	*18*
1978-1997	Anexa	**199**	*34*	**190**	*29*	**141**	*18*	**123**	*14*	**94**	*10*
1967-1977	Anexa	**179**	*29*	**170**	*25*	**114**	*14*	**94**	*10*	**76**	*6*
inainte de 1967	Anexa	**151**	*14*	**141**	*10*	**85**	*7*	**56**	*6*	**56**	*4*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	**242**	*53*	**226**	*47*	**178**	*37*	**163**	*32*	**136**	*32*
1998-2007	Anexa	**210**	*42*	**200**	*37*	**163**	*32*	**136**	*27*	**121**	*22*
1978-1997	Anexa	**190**	*32*	**178**	*32*	**136**	*22*	**121**	*15*	**89**	*10*
1967-1977	Anexa	**173**	*32*	**163**	*27*	**111**	*15*	**89**	*11*	**74**	*6*
inainte de 1967	Anexa	**148**	*15*	**136**	*11*	**84**	*11*	**57**	*6*	**57**	*6*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	**99**	*37*	**94**	*32*	**79**	*27*	**69**	*22*	**47**	*15*
1998-2007	Anexa	**94**	*32*	**89**	*27*	**69**	*22*	**47**	*15*	**42**	*15*
1978-1997	Anexa	**74**	*27*	**69**	*22*	**57**	*15*	**42**	*11*	**32**	*11*
1967-1977	Anexa	**64**	*22*	**57**	*15*	**47**	*11*	**37**	*11*	**27**	*6*
inainte de 1967	Anexa	**47**	*15*	**42**	*11*	**37**	*11*	**32**	*6*	**22**	*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.

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	**219** *47*	**209** *42*	**188** *32*	**158** *27*	**136** *22*
Anexa					
1998-2007	**199** *42*	**188** *37*	**158** *22*	**136** *15*	**104** *11*
Anexa					
1978-1997	**177** *32*	**167** *27*	**126** *15*	**104** *10*	**83** *8*
Anexa					
1967-1977	**158** *27*	**148** *22*	**93** *11*	**62** *8*	**62** *6*
Anexa					
inainte de 1967	**136** *22*	**126** *15*	**73** *22*	**62** *6*	**62** *4*
Anexa					
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
2008-prezent	**198** *43*	**188** *38*	**169** *29*	**141** *25*	**123** *18*
Anexa					
1998-2007	**178** *38*	**169** *34*	**141** *18*	**123** *14*	**93** *10*
Anexa					
1978-1997	**160** *29*	**151** *25*	**114** *14*	**93** *10*	**75** *7*
Anexa					
1967-1977	**141** *25*	**132** *18*	**84** *10*	**55** *7*	**55** *6*
Anexa					
inainte de 1967	**123** *18*	**114** *14*	**66** *18*	**55** *6*	**55** *4*
Anexa					
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
2008-prezent	**188** *62*	**172** *56*	**158** *42*	**141** *32*	**104** *27*
Anexa					
1998-2007	**167** *52*	**158** *47*	**141** *32*	**126** *27*	**88** *15*
Anexa					
1978-1997	**153** *47*	**141** *42*	**126** *27*	**111** *22*	**62** *15*
Anexa					
1967-1977	**136** *37*	**126** *32*	**111** *22*	**93** *15*	**47** *11*
Anexa					
inainte de 1967	**121** *32*	**111** *27*	**93** *15*	**78** *15*	**32** *6*
Anexa					
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
2008-prezent	**98** *37*	**93** *32*	**78** *27*	**68** *22*	**47** *15*
Anexa					
1998-2007	**93** *32*	**88** *27*	**68** *22*	**47** *15*	**42** *15*
Anexa					
1978-1997	**73** *27*	**68** *22*	**56** *15*	**42** *11*	**32** *11*
Anexa					
1967-1977	**62** *22*	**56** *15*	**47** *11*	**37** *11*	**27** *6*
Anexa					
inainte de 1967	**47** *15*	**42** *11*	**37** *11*	**32** *6*	**22** *6*
Anexa					

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	78,5	42,8	17,3	15,3

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	7,1	4,1	2,0	20,4

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

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

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

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

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

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2021 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Anexa nr.3.3.1

SPATII IN MEDIUL URBAN

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

- Valori unitare minime -

- Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA		Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori			
		Complex Com./ Cladiri de Birouri	Hotel / Restaurant / Pensiune	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine	Complex Com./ Cladiri de Birouri	Restaurante / Pensiuni	Spatii Depozitare/ Spatii Industriale	Magazine / Chioscuri
GIURGIU									
Zona I	inainte de 1977	266	284	128	212	228	245	111	182
	1978-1983	297	317	169	238	255	273	149	204
	1984-1989	345	370	212	276	297	317	180	238
	dupa 1990	387	414	255	310	335	358	217	268
Zona II	inainte de 1977	238	255	116	190	206	220	100	164
	1978-1983	265	283	153	211	226	243	133	182
	1984-1989	311	334	190	250	269	288	163	215
	dupa 1990	349	373	226	279	301	322	196	241
Zona III	inainte de 1977	210	224	105	168	179	191	91	142
	1978-1983	237	253	137	189	205	219	115	164
	1984-1989	278	297	168	222	242	258	147	194
	dupa 1990	315	338	205	252	273	292	179	218
Zona IV	inainte de 1977	188	201	94	150	162	173	79	130
	1978-1983	209	223	120	167	177	190	106	142
	1984-1989	251	269	152	201	214	230	132	171
	dupa 1990	282	302	183	225	241	257	158	192

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	105	84	73	63	91	72	63	55
	1978-1983	159	105	95	79	137	91	81	68
	1984-1989	211	138	121	105	182	118	104	91
	dupa 1990	265	180	163	138	226	154	141	118
Categoria a II-a	inainte de 1977	95	73	68	58	81	63	59	49
	1978-1983	142	95	84	73	121	81	72	63
	1984-1989	189	120	110	95	163	104	95	81
	dupa 1990	237	163	147	126	204	140	126	108
Categoria a III-a	inainte de 1977	84	68	63	54	72	59	55	45
	1978-1983	126	85	79	68	108	73	68	59
	1984-1989	168	110	100	84	145	95	86	72
	dupa 1990	210	147	132	110	181	126	113	95

-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	**35**

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	Ulita	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	Ulita	ALUNELOR	B
24	STR.	ALUNISULUI	D
25	Drum	AMURGULUI	D
26	STR.	ANCOREI	D
27	Intr.	APUSULUI	C
28	Str.	ARCULUI	A
29	STR.	ARDELENI	D
30	Str.	ARGEDAVA (Zona Blocuri)	A
31	Str.	ARGEDAVA (ZONA CASE)	C
32	Intr.	ARINULUI	D
33	Intr.	ARTARULUI	D
34	Str.	AUREL VLAICU	B

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

Nr. crt.	Denumire strada		Zona
76	Ulita	CIOCÂRLIEI	D
77	Fd-tura	CIRESULUI	D
78	STR.	CIRESULUI	D
79	Intr.	CLOPOTARI	C
80	Str.	CLOPOTARI (Zona Blocuri)	A
81	Str.	CLOPOTARI (ZONA CASE)	C
82	Str.	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	Ulita	DIGULUI	B
111	Str.	DIMITRIE CANTEMIR	B
112	Str.	DINICU GOLESCU	B
113	STR.	DOICESTI	D
114	Str.	DOROBANTI	A
115	Ulita	DOROBANTI	A
116	Str.	DREPTATII	A
117	Fd-tura	DUDULUI	C

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

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

Nr. crt.	Denumire strada		Zona
201	Ulita	MERENI	B
202	Intr.	MERISOR	D
203	Str.	MESTEACANULUI	B
204	Fd-tura	MIERLEI	B
205	Str.	MIGDALULUI	B
206	Str.	MIHAI EMINESCU	B
207	B-dul	MIHAI VITEAZU	A
208	Str.	MIHAIL SADOVEANU	A
209	Str.	MIRCEA CEL BATRAN	A
210	Str.	MIRCEA DEM RADULESCU	B
211	STR.	MIRON COSTIN	D
212	B-dul	MIRON NICOLESCU (acad.) (Zona Blocuri)	A
213	B-dul	MIRON NICOLESCU (acad.) (ZONA CASE)	B
214	Fd-tura	MIXANDRELOR	B
215	Intr.	MORARILOR	D
216	Intr.	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

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	Ulita	PACII	B
252	Intr.	PAJISTEI	D
253	Intr.	PAJUREI	D
254	Intr.	PALTINIS	D
255	Str.	PALTINULUI	B
256	Str.	PANAIT CERNA	B
257	Fd-tura	PANDURI	D
258	Intr.	PANSELELOR	D
259	Str.	PARCULUI	A
260	Fd-tura	PARULUI	B
261	STR.	PASTORULUI	D
262		PCTF TERMINAL VAMAL GIURGIU	A
263	Str.	PESCARILOR	B
264	Fd-tura	PESCARUS	D
265	Str.	PETRE GHELMEZ	A
266	STR.	PICTOR ANDREESCU	D
267	STR.	PICTOR GRIGORESCU	D
268	Intr.	PIERSICULUI	D
269	Str.	PIETRELOR	B
270	Intr.	PINULUI	D
271	Aleea	PLANTELOR	B
272	Fd-tura	PLEVNEI	B
273	Str.	PLEVNEI	B
274	Drum	PLOPILOR	D
275	Fd-tura	PLOPILOR	D
276	Intr.	PLOPILOR	D
277	STR.	PLOPILOR	D
278	Ulita	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	Ulita	RARAU	D
298	Intr.	RASUREI	D
299	STR.	RIVIERA	D
300	Str.	ROMANTEI	B
301	Fd-tura	ROZELOR	B
302	Str.	ROZELOR	B
303	STR.	SABARULUI	D
304	Str.	SALCIEI	A
305	Ulita	SALCIMILOR	D
306	Aleea	SAVIN POPESCU (prof.)	A
307	Str.	SELARI	B
308	Drum	SEREI	D
309	Piata	SF. GHEORGHE	B
310	STR.	SILISTEI	D
311	Str.	SIRENEI	B
312	STR.	SIRETULUI	D
313	Intr.	SLOBOZIEI	D
314	Sos.	SLOBOZIEI (Zona Blocuri)	A
315	Sos.	SLOBOZIEI (Zona Case)	C
316	Str.	SMARDEI	B
317	Intr.	SMOCHINULUI	D
318	Str.	SOARELUI	B
319	Fd-tura	SOIMULUI	D
320	Intr.	SOIMULUI	D
321	STR.	SOIMULUI	D
322	Ulita	SOIMULUI	D
323	Intr.	SPERANTEI	C

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

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

PLANSE CU HARTA MUNICIPIULUI GIURGIU

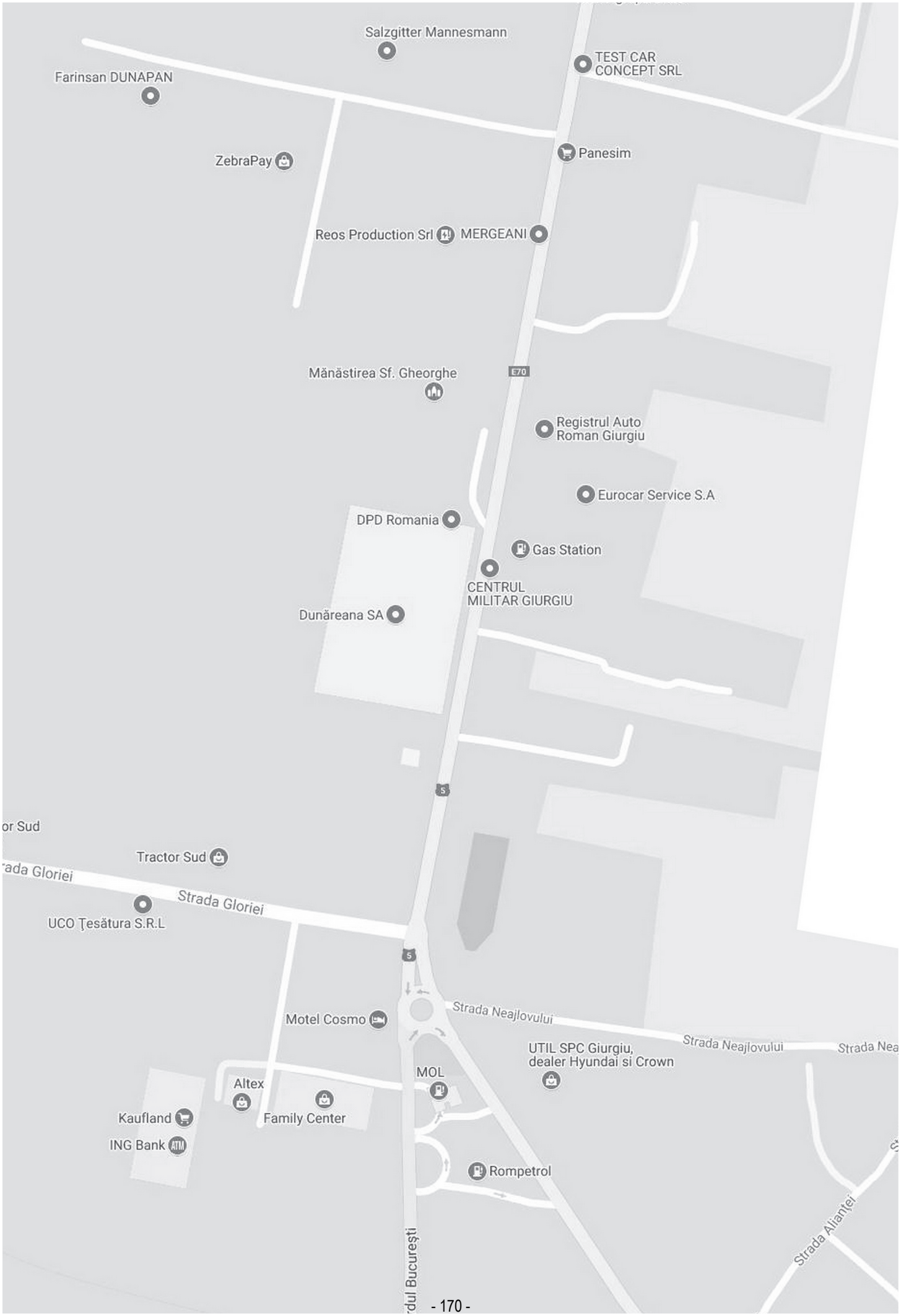

Strada Gloriei
Strada Gloriei
Strada Gloriei
Strada Gloriei
Strada Gloriei
Strada Gloriei
Strada Gloriei
Giurgiu Nord


Auto Repair Shop
Strada Serelor
Strada Serelor
Strada Serelor
Strada Serelor
Strada Serelor
BADUC SA
Strada Paltinului
Strada Paltinului
Lukoil
Hotel Andaluzia
E85
E70
Strada Paltinului
Strada Cedrului
Magazin mobilă
Strada Stejarului
Strada Stejarului
Strada Mesteacănului
Strada Gorunului
Bulevardul București
Romstal
Strada Mesteacănului
NHR Agropartners

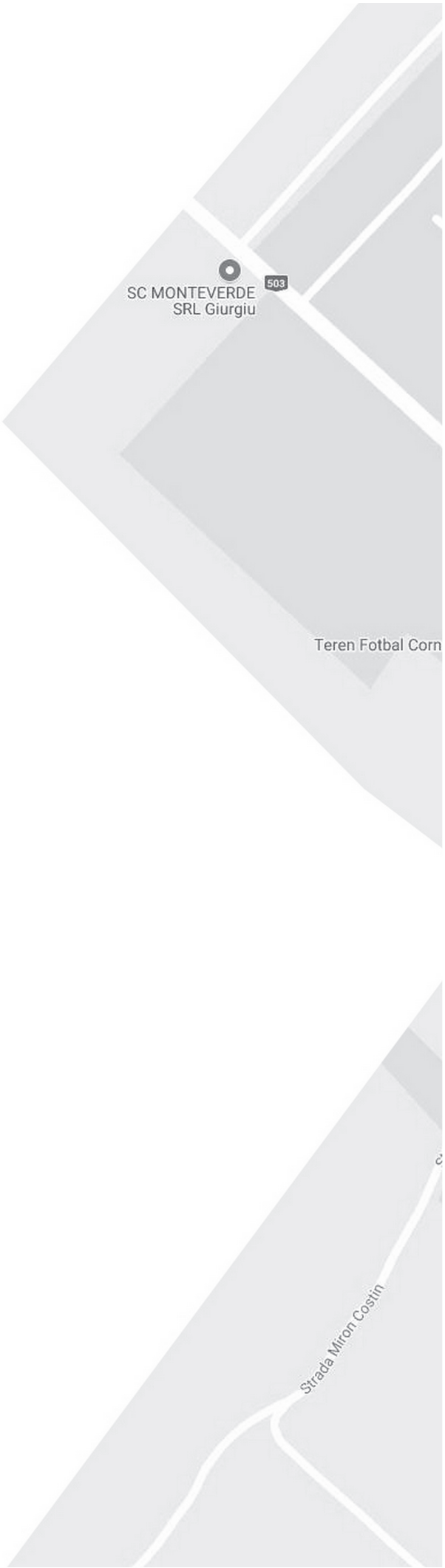

invest SRL -
ala CLAAS Giurgiu
Sc Autonet Import Srl
Tano Prod Impex
a Orientului


Strada Drumul Serei
Fan Courier Express
Strada Drumul Serei
58
Strada Drumul Serei
Penitenciarul Giurgiu
Ulița Rarău
Biserica Sfantul Gheorghe
Strada Bălăr


Strada Gloriei
Strada Gloriei
Strada Gloriei
Strada Drumul Serei
Strada Gloriei
Strada Gloriei
Strada Drumul Serei
Strada Drumul Serei
Strada Negru-Vodă
Redresoare SRL
Strada Negru-Vodă
Strada Pictor Andreescu
Strada Negru-Vodă


Salzgitter Mannesmann
TEST CAR CONCEPT SRL
Farinsan DUNAPAN
ZebraPay
Panesim
Reos Production Srl
MERGEANI
Mănăstirea Sf. Gheorghe
E70
Registrul Auto Roman Giurgiu
Eurocar Service S.A
DPD Romania
Gas Station
CENTRUL MILITAR GIURGIU
Dunăreana SA
5
Tractor Sud
Strada Gloriei
UCO Ţesătura S.R.L
Motel Cosmo
Strada Neajlovului
UTIL SPC Giurgiu, dealer Hyundai si Crown
MOL
Altex
Family Center
Kaufland
ING Bank
Rompetrol
Strada Aliantei


Strada Neajlovului
Strada Neajlovului
Strada Neajlovului
Ulița Șoimului
Intrarea Șoimului
Strada 1 Decembrie 1918
5


SC MONTEVERDE
SRL Giurgiu
503
Teren Fotbal Corn
Strada Miron Costin

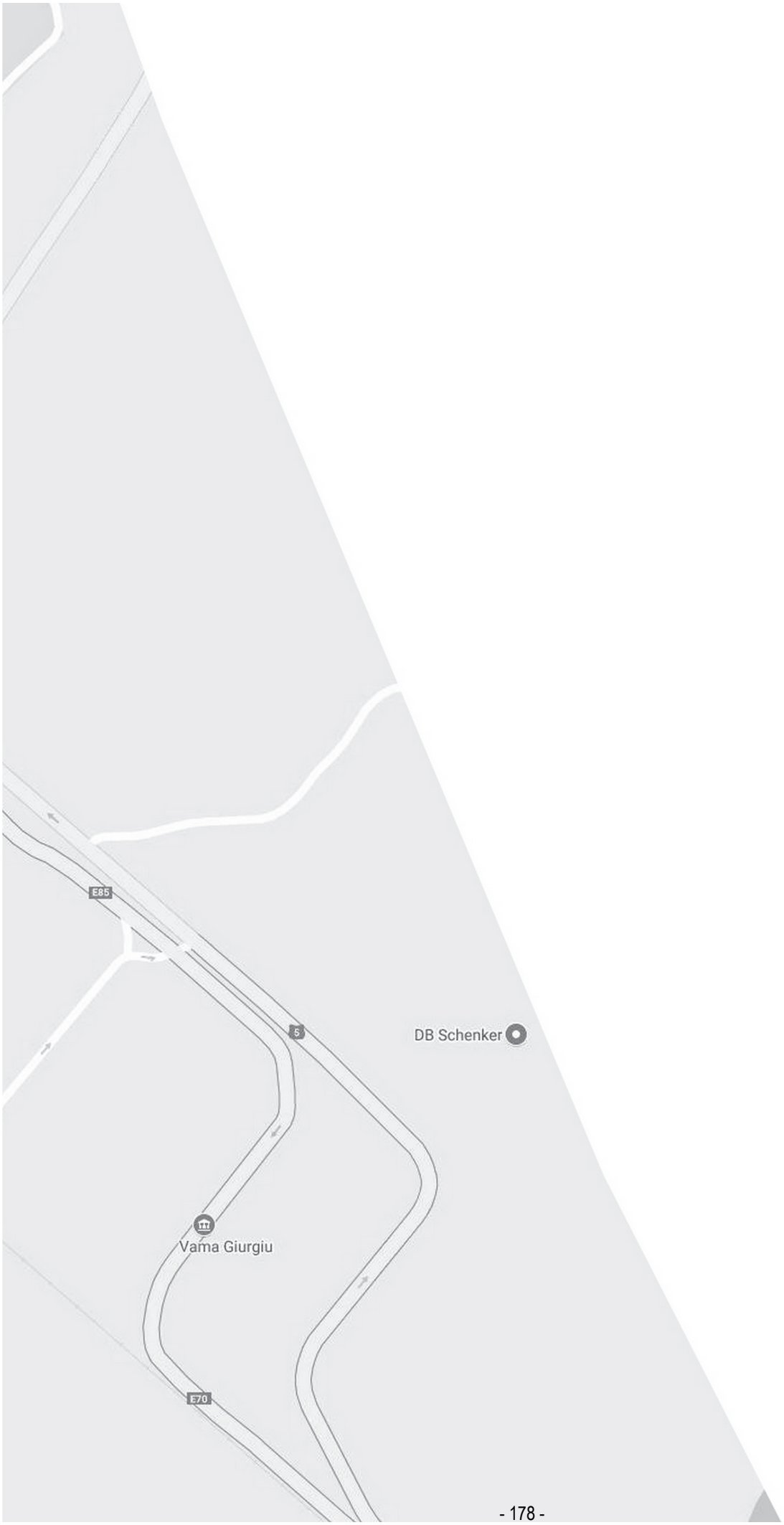

Drumul Fermei
Drumul Fermei
Drumul Fermei
Oborul Giurgiu
503
Şoseaua Ghizdarului
Drumul Fermei
Strada Miron Costin
503
Strada Miron Costin
Strada Miron Costin
Şoseaua Ghizdarului
Strada Păstorului
Strada Păstorului
Ulița Ulmilor
503
Ulița Ulmilor
Strada Miron Costin
Strada Luntrei


Drumul Fermei
Drumul Fermei
Ulița Rarău
Ulița Rarău
Ulița Rarău
GRAMA S.R.L
5B
Ulița Lupeni
BERBEC NICOLAE
Strada Păstorului
Ulița Lupeni
Strada Păstorului
Strada Păstorului
5B
Strada Sabarului
Strada Sabarului
Intrarea Năvodului
Intrarea Năvodului
5B
Intrarea Fluierului
Strada Frasinului
Strada Frasinului
Frasin
Taxi Magnific
Intrarea Bălănoaiei
Strada Pictor Grigorescu
Strada Milcov
Strada Frasinului
ZebraPay
Intrarea Morarilor

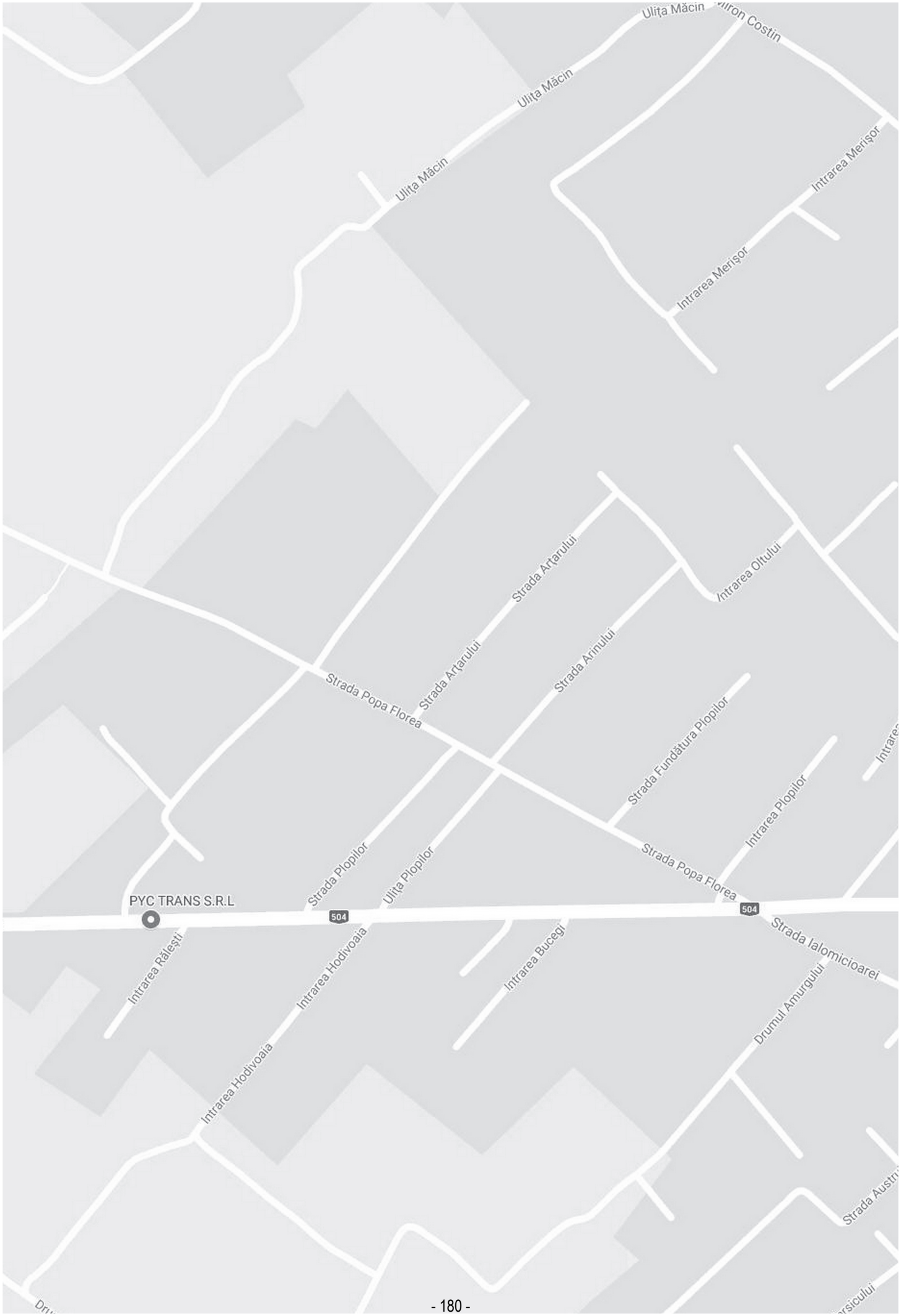

Strada Pictor Andreescu
Intrarea Trifoiului
Strada Videle
Intrarea Videle
Ulița Vidra
Strada Cărămidarii Noi
Strada Cărămidarii Vechi
Strada Negru-Vodă
LUCMAR
Strada Speranței
Intrarea Grădinarului
Bulevardul Daciei
Strada Viespilor
Strada Pictor Grigorescu
Intrarea Păltiniș
Intrarea Dâmbovitei
Prelungire Ulița Videle
Aleea Cărămidarii Vechi
Fundătura Viespilor
Strada Orhideei
Ulița Cărămidarii Noi
Giurgiu
Strada Puișor


Strada Decebal
Strada Alianței
Avi Pharm
Inmatric
Sunny
Nautica Giurgiu Impex SRL
Profi
MOZZART agenție de pariuri sportive
Școala Gimnazială Nr. 10
Parcul Colorat
GiurgiuOnLine
Dov Taxi
Strada Tineretului
Ana si Cornel
Banca Transilvania
Hotel Sud
Parc Alei
Strada Argedava
Strada Vaporului
Petrom
Bulevardul Daciei
Banca Transilvania
Penny Market
Scoala Gimnazială Academician Marin...
Strada Livezilor
Strada Toporași
Ulița Toporași
Strada Crizantemei
Bazin Inot
Raiffeisen Bank
TCE Post Giurgiu
Credit Europe Bank
Strada Mereni
Strada Narciselor
Strada Migdalului
Strada Viitorului
Strada Lăcrămioarelor


Ulița Șoimului
Intrarea Șoimului
Strada Șoimului
5
ulări Auto BG
E85
Prietenia
Hotel Sunny
SGI Parking
5
507
Intrarea Podului
Petrom
Strada Tineretului
Carrefour Market
Strada Tineretului
Strada 1 Decembrie 1918
Strada Unirii
Liceul Tehnologic
Ion Barbu
Școala Gimnazială
Savin Popescu
507
Strada Unirii
ZebraPay
Restaurant Pizzerie Pufica
507
Pensiunea Perla Dunării
PIESE AUTO
Wirom Gas
Amicii Market
Strada Zăvoiului
Strada Unirii


E85
5
DB Schenker
Vama Giurgiu
E70


Strada Miron Costin
Strada Miron Costin
Strada Miron Costin
Strada Miron Costin
Strada Miron Costin
Strada Miron Costin
504
504
Șoseaua Alexandriei
Drumul Stăneștiului
Drumul Stăneștiului
Drumul Stăneștiului


Uliţa Măcin
Uliţa Măcin
Uliţa Măcin
Intrarea Merişor
Intrarea Merişor
Strada Arţarului
Strada Arţarului
Strada Arinului
Intrarea Oltului
Strada Popa Florea
Strada Fundătura Plopilor
Intrarea Plopilor
Strada Popa Florea
Strada Plopilor
Uliţa Plopilor
PYC TRANS S.R.L
504
504
Strada Ialomicioarei
Intrarea Răleşti
Intrarea Hodivoaia
Intrarea Bucegi
Drumul Amurgului
Intrarea Hodivoaia


Fundătura Inului
Strada Bălănoaie
Strada Milcov
Strada Oborului
Intrarea Pinului
Auto Check Center
Strada Miron Costin
Şoseaua Ghizdarului
Fundătura Bradului
Strada Plugari
Strada Muncii
Strada Miron Costin
Strada Miron Costin
Strada Şelari
Ulița Macilor
Poliția Giurgiu
Strada Baciu
Fundătura Vlăsiei
Strada Uzunu
503
5B
Direcția pentru Agricultură Giurgiu
Strada Gorneni
Parc
Strada Biruinței
Strada Biruinței
Strada Căminului
Strada Căminului
Strada Ramadan
Strada Crișului
Strada Mărăști
Strada Biruinței
Strada Căminului
Strada Marin Gelea
Strada Ion Ignat
Strada Dan Lucan
Strada Banat
Strada Transilvaniei
Strada Salcâmilor
Strada Căminului
Uliţa Lainici
Strada Oltului
Intrarea Oltului
Strada Ramadan
Strada Oltului
Strada Oltului
Strada Mureș
Bariera Alexandriei
Şoseaua Alexandriei
504
Piata Policlinica
Express
Strada Cerna
Strada Ramadan
Strada 23 August
Aleea Alexandriei
Fundătura Caraiman
Direcția de Impozite și Taxe Locale
Strada Ialomicioarei
Intrarea Izvor
ELECTROCONSTRUCȚIA ELCO SA
Strada Austrului
PITIC S.R.L
ZebraPay
Strada Nicolae Titulescu
Strada Cireșului
Uliţa Malu
Strada Ramadan
Liceul Teoretic Nicolae Cartojan
5C
Strada Uzinei
Pizza Roma


Strada Clopotari
Strada Dudului
Fundătura Dudului
Parcul Clopotari
Strada Cărămidarii Vechi
Supeco
Bulevardul Mihai Viteazul
Lidl
Strada Mărășești
Strada Dimitrie Cantemir
Strada Plugari
Strada Șelari
Strada Baciu
Strada Uzunu
Strada Oituz
Strada Gorneni
Inspectoratul de Jandarmi Județean Giurgiu
PARCHETUL DE PE LÂNGĂ...
Giurgiu
Aleea CFR
Intrarea Gării
Primăria Giurgiu
Inspectoratul de Poliție Județean
DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PT. ACCIZE ȘI...
Penny Market
Strada Salciei
Strada Nicolae Titulescu
Piața Gării
Strada Mihail Sadoveanu
Bulevardul Ion I C Brătianu
Strada Gheorghe Doja
Strada Victoriei
Strada Gării
La Taverna
Restaurant Dana v
The Orient Company
Strada Vasile Alecsandri
BRD
Bulevardul București
Colegiul Național Ion Maiorescu
Casa Județeană de Asigurări de...
Strada 1 Mai
Complex comercial Ancora
Elevilor
Cetății


Enel
Strada Puişor
Strada Trandafirilor
Strada Trandafirilor
Strada Mugurilor
Strada Stupilor
Birou Notar Public Irina Costan
Oficiul Poştal 1
Banca Românească
Strada Toporaşi
Fundătura Rozelor
Strada 1 Decembrie
Strada Rozelor
Strada Rozelor
Strada Rozelor
Strada Rozelor
Parcul Mihai Viteazu
Ulita Fagului
Bulevardul Mihai Viteazul
Bulevardul Mihai Viteazul
Bulevardul Mihai Viteazul
Spital
Strada Aurel Vlaicu
Strada Aurel Vlaicu
Strada Aurel Vlaicu
BCR
Strada Avram Iancu
Strada Avram Iancu
Ţiriac Auto Partener
Spitalul Judeţean Giurgiu
Strada Dinicu Golescu
Strada Cluj
Strada Dezrobirii
Strada Comana
Strada Horea
Casa Românească
Lukoil
Strada Griviţei
Strada Griviţei
Strada Griviţei
Strada Horea
Strada Griviţei
Strada Sirenei
Strada Petre Ghelmez
Strada Sirenei
Strada Foişor
Strada Griviţei
Strada Zefirului
Strada Soarelui
Strada Soarelui
Strada Romaniţei
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Smardei
Strada Păcii
Restaurant Pizzetto Grill
Strada Foişor
Strada Tabiei
Strada Vlad Ţepeş
Strada Cuza Vodă
Strada Păcii
Piaţa Orient
Ulita Păcii
Strada Dunării
Strada Nicolae Gogol
Strada Crinului
Strada 9 Mai
Strada Tabiei
Strada Păcii
Ulita Farului
Strada Ecaterina Varga
Strada Cerbului
Piaţa Mare
Strada Dunării

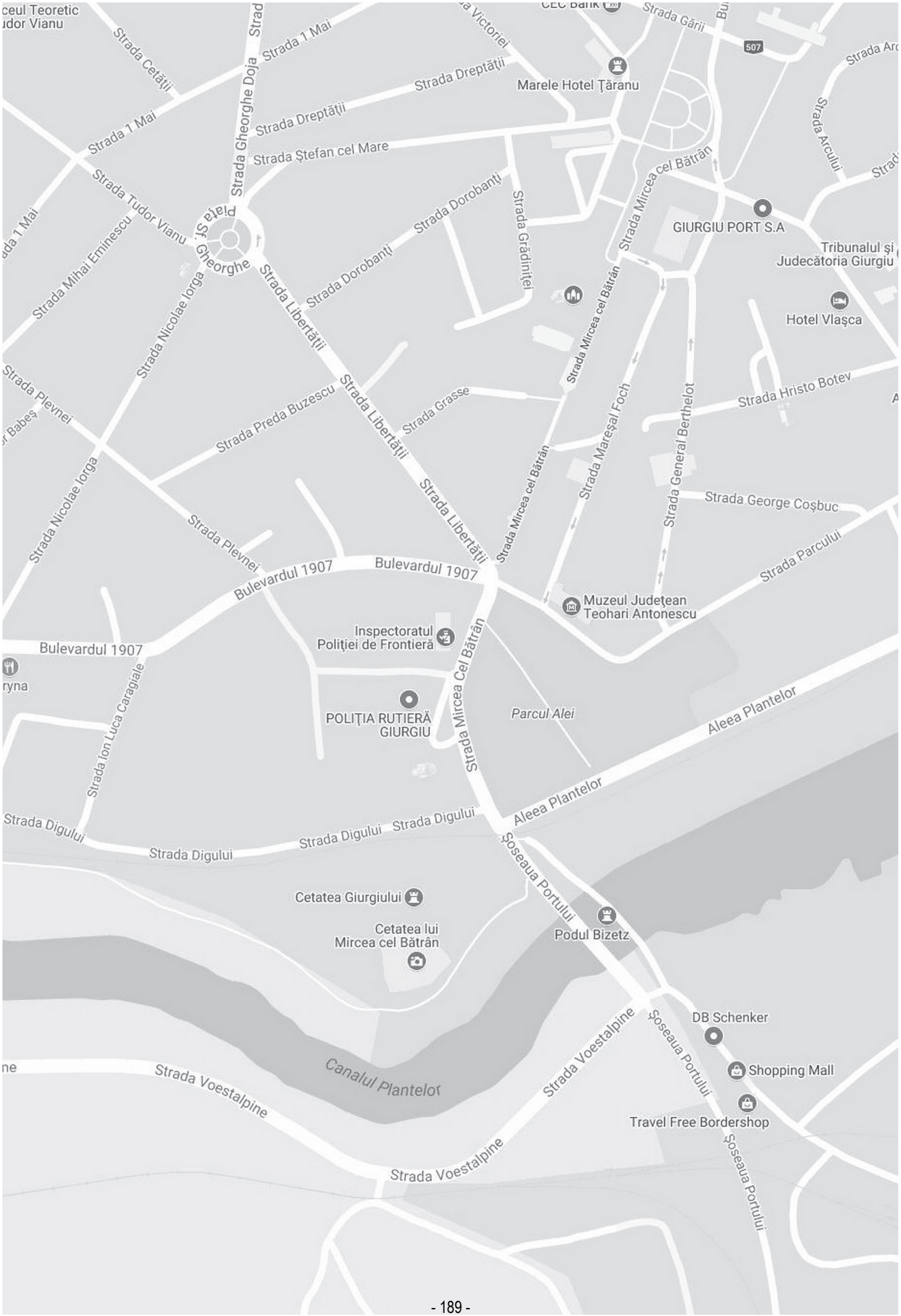

ZebraPay
Strada Crângului
Fundătura Zăvoiului
Strada Unirii
Lacul Steaua Dunării
Sala Polivalentă
Pista de Atletism
Parcul Steaua Dunării
Complex Riviera
Hotel Steaua Dunării
GIURGIU
Strada Chauncey Hardy
Strada Unirii
Stadionul Marin Anastasovici
Bionaturasolaris
Strada Păcii
Strada Unirii
Aleea Plantelor
Strada Aleea Fabriica de Zahăr
Bar Calypso
Aleea Plantelor
Aleea Plantelor


E70
5
E85
ncey Hardy
Strada Chauncey Hardy
Strada Chauncey Hardy
Strada Chauncey Hardy
Travel Free Bordershop
Insula Ciobanu
Post de control la frontieră Giurgiu 2

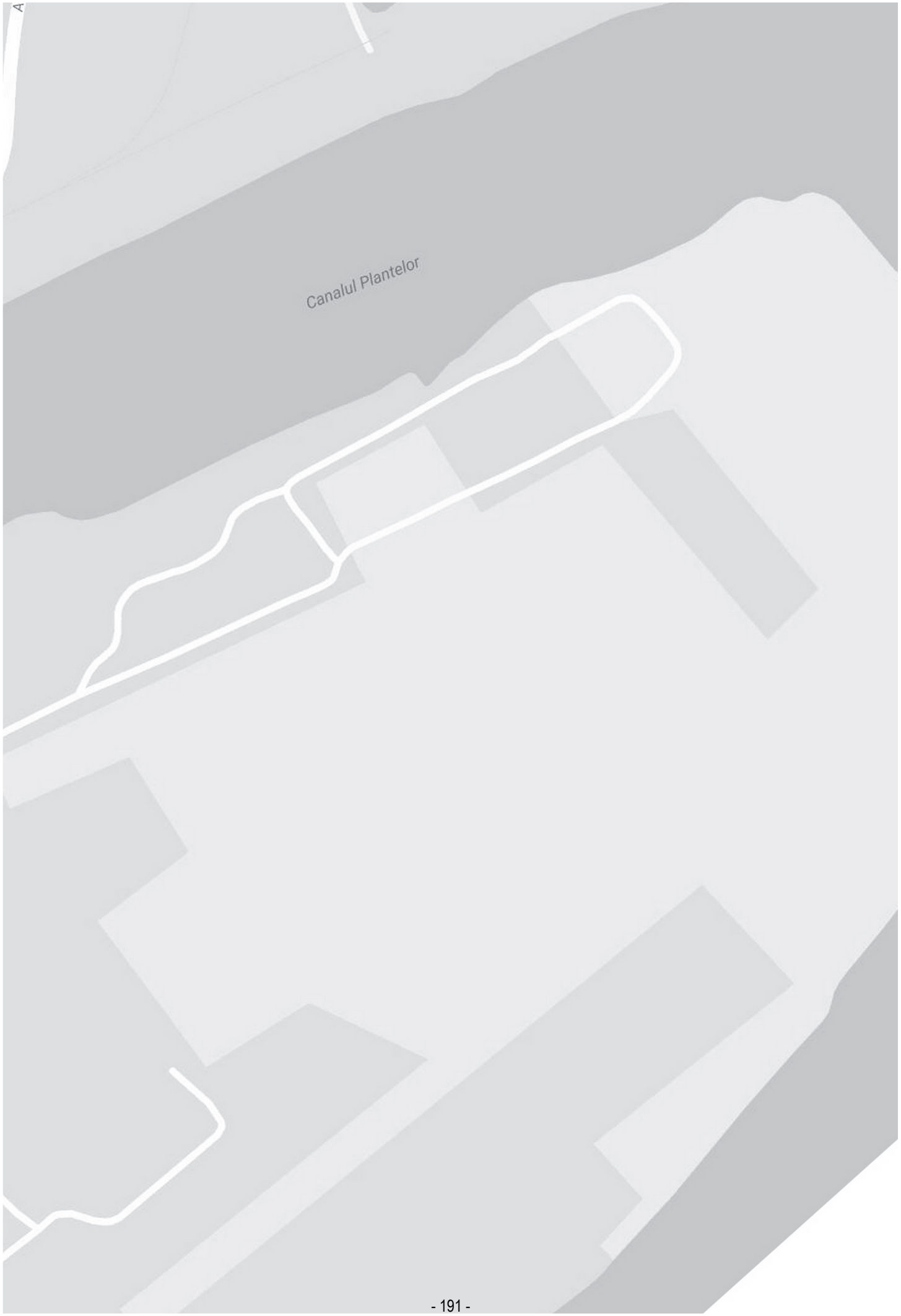

ZIROM S.A
Fostul Combinat Chimic
Drumul Cătunului


Drumul Stăneștiului
Drumul Stăneștiului
Strada Murelor
Strada Cireșului
Strada Murelor
Drumul Stăneștiului
Pika's Hau
Drumul Cătunului
Drumul Cătunului
Drumul Cătunului
Drumul Cătunului
Fundătura Prunaru
Drumul Stăneștiului
Strada Cocorului
Șoseaua Sloboziei
Strada Cocorului
Intrarea Pajurei
Șoseaua Sloboziei
Intrarea Sloboziei
Liceul de Chimie
Ulița Luminișului
Șoseaua Sloboziei
5C

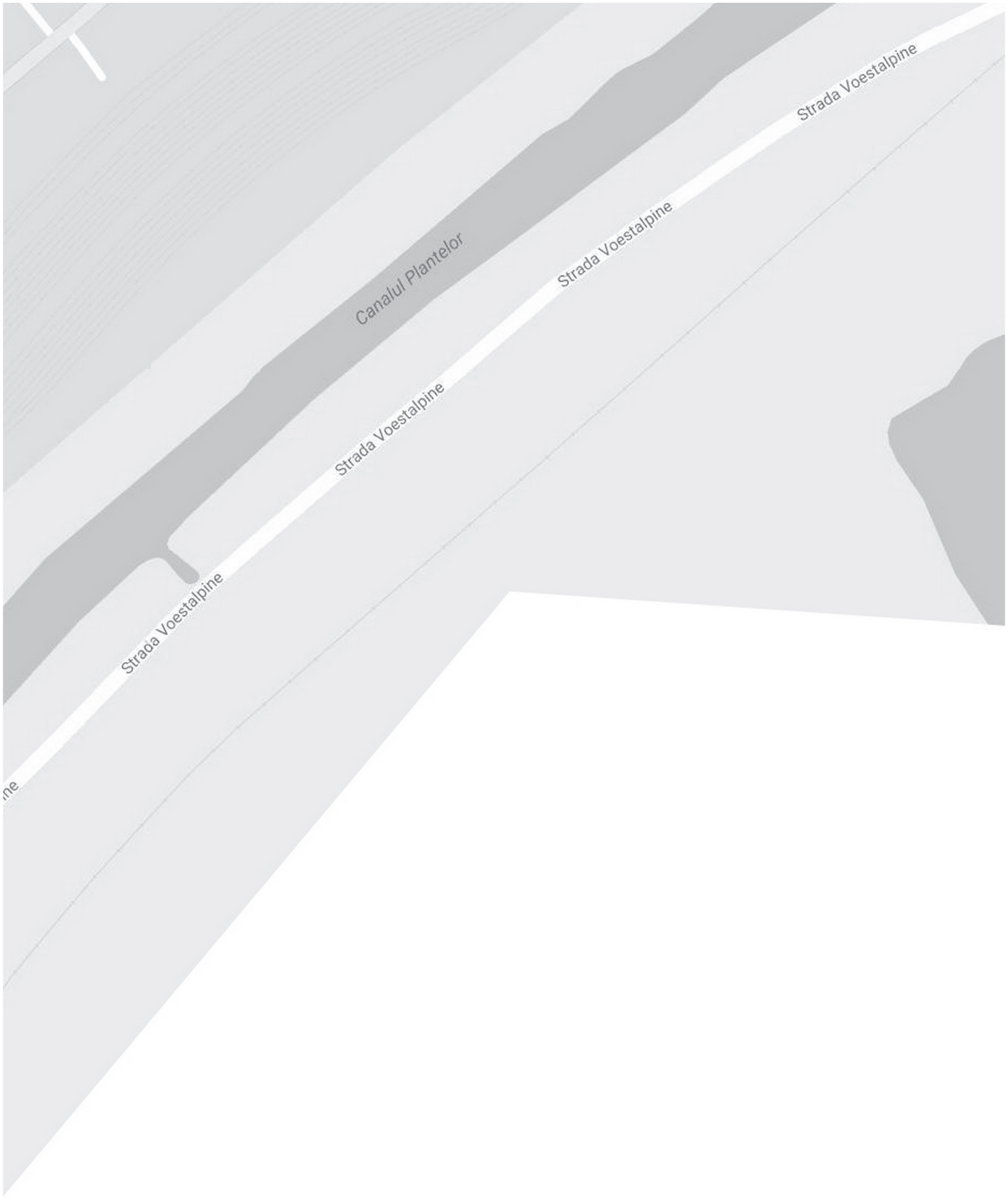

Sala de Sport
Strada Nucului
Strada Uzinei
Strada Nicolae Titulescu
Strada Tudor Vianu
Strada Verii
Strada Cetăţuia
Strada Prunaru
Strada Ramadan
Strada Plevnei
Intrarea Fragilor
Poligonul auto
ZebraPay
Strada Ancorei
Strada Nicolae Titulescu
Strada Fântânilor
Bulevardul Ion I C Brătianu
Strada Mihai Eminescu
Strada Siliştei
Şoseaua Sloboziei
DELTA GAS LNC
proprietate
taverna la grecu
BERTZY S.R.L
Bulevardul 1907
Intrarea Liniştei
Strada Digului
Strada Nicolae Iorga
Seminarul Teologic
Sfântul Ioan Valahul
Biserica Sf. Haralambie
Canalul Plantelor
Strada Voestalpine
voestalpine Steel Service
Center Romania SRL


Strada Cetăţii
Strada 1 Mai
Strada Gheorghe Doja
Strada Victoriei
CEC Bank
Strada Gării
507
Marele Hotel Ţăranu
Strada Dreptăţii
Strada Ştefan cel Mare
Strada Tudor Vianu
Piaţa Sf. Gheorghe
Strada Dorobanţi
Strada Grădiniţei
Strada Mircea cel Bătrân
Strada Arcului
GIURGIU PORT S.A
Tribunalul şi Judecătoria Giurgiu
Hotel Vlaşca
Strada Mihai Eminescu
Strada Nicolae Iorga
Strada Libertăţii
Strada Preda Buzescu
Strada Grasse
Strada Mareşal Foch
Strada General Berthelot
Strada Hristo Botev
Strada Plevnei
Strada George Coşbuc
Strada Parcului
Bulevardul 1907
Muzeul Judeţean Teohari Antonescu
Inspectoratul Poliţiei de Frontieră
POLIŢIA RUTIERĂ GIURGIU
Parcul Alei
Aleea Plantelor
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Digului
Şoseaua Portului
Cetatea Giurgiului
Cetatea lui Mircea cel Bătrân
Podul Bizetz
DB Schenker
Shopping Mall
Travel Free Bordershop
Canalul Plantelor
Strada Voestalpine


Casa cu Flori
Profi
Strada Barbilian
Strada Cerbului
Strada Tabiei
Strada Ion Al. Basarabescu
Strada Filomelei
Strada Frumoasei
Strada Dan Barbilian
Strada Dunării
Strada Călugăreni
CERAMICAIMPEX
Aleea Plantelor
Strada Iosif
Strada Episcopiei
OMA GIURGIU


Canalul Plantelor


Centrala Electro-Termică
DECOMIMPEX S.R.L
Şoseaua Sloboziei
Şoseaua Sloboziei
FAIR PLAY S.R.L
Giurgiu Sud
Staţia Meteorologică
Giurgiu
Şoseaua Sloboziei
Şoseaua Sloboziei
Canalul PLantelor
Strada Voestalpine
Strada Voestalpine
Strada Voestalpine
Strada Voestalpine
da Voestalpine


Strada Voestalpine
Canalul Plantelor
Strada Voestalpine
Strada Voestalpine
Strada Voestalpine


Lacul Veriga
Șoseaua Portului
Gara Giurgiu
Șoseaua Portului
Șoseaua Portului
Șoseaua Portului
Oma
Perla
Restaurant


Sud
Coffee Store
SHIPYARD ATG
GIURGIU SRL
Şantierul Naval Giurgiu
Strand
Perla Dunării

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 Circumscriptia Judecatoriei Bolintin Vale:

Specificaţie	**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

Anexa nr. 4.1.1

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2021

-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;

Anexa nr. 4.1.2

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2021

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	10.200	14.050	19.350	23.650
Apartament construit perioada 1978-1983	10.850	14.900	20.450	26.850
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.850	16.350	22.500	27.450
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	12.250	17.000	21.700	25.300
Apartament construit perioada 1978-1983	13.400	18.800	23.900	26.750
Apartament construit in perioada 1984-1989*	14.050	23.000	25.950	29.200
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	10.350	14.450	19.800	24.150
Apartament construit perioada 1978-1983	11.450	15.950	21.700	25.300
Apartament construit in perioada 1984-1989*	12.050	16.700	23.000	27.900
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	9.650	13.350	18.450	22.450
Apartament construit perioada 1978-1983	10.650	14.050	19.350	23.650
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.350	15.650	21.500	26.200

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 2021

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	4.700	6.450	9.050	11.400
Apartament construit perioada 1978-1983	4.900	6.750	9.550	12.050
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.450	7.450	10.550	13.250
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	5.000	6.850	9.750	12.250
Apartament construit perioada 1978-1983	5.350	7.350	10.200	12.950
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.750	8.000	11.250	14.100
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	4.800	6.550	9.250	11.600
Apartament construit perioada 1978-1983	5.000	6.850	9.750	12.250
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.550	7.700	10.750	13.450
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	4.500	6.100	8.600	10.800
Apartament construit perioada 1978-1983	4.700	6.450	9.050	11.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.250	7.050	9.950	12.550

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

Anexa 4.2.1

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	**274** / *141*	**262** / *131*	**252** / *126*	**232** / *116*	**200** / *99*
Anexa					
1998-2007	**247** / *126*	**232** / *116*	**215** / *111*	**200** / *99*	**168** / *84*
Anexa					
1978-1997	**215** / *116*	**205** / *106*	**173** / *89*	**148** / *79*	**126** / *69*
Anexa					
1967-1977	**183** / *94*	**173** / *89*	**148** / *79*	**116** / *57*	**99** / *53*
Anexa					
inainte de 1967	**158** / *79*	**148** / *79*	**116** / *57*	**106** / *79*	**89** / *47*
Anexa					
Cladiri inclusiv tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA+plansee din beton armat					
2008-prezent	**268** / *136*	**252** / *126*	**237** / *121*	**220** / *116*	**190** / *106*
Anexa					
1998-2007	**232** / *121*	**220** / *116*	**210** / *106*	**190** / *106*	**168** / *84*
Anexa					
1978-1997	**210** / *111*	**195** / *106*	**168** / *84*	**141** / *74*	**121** / *64*
Anexa					
1967-1977	**173** / *94*	**168** / *84*	**141** / *74*	**116** / *64*	**106** / *53*
Anexa					
inainte de 1967	**153** / *84*	**141** / *74*	**106** / *53*	**106** / *79*	**84** / *47*
Anexa					
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
2008-prezent	**241** / *123*	**227** / *114*	**213** / *110*	**199** / *104*	**170** / *94*
Anexa					
1998-2007	**208** / *110*	**199** / *104*	**190** / *94*	**170** / *94*	**151** / *76*
Anexa					
1978-1997	**190** / *99*	**175** / *94*	**151** / *76*	**128** / *67*	**110** / *56*
Anexa					
1967-1977	**156** / *85*	**151** / *76*	**128** / *67*	**104** / *56*	**94** / *47*
Anexa					
inainte de 1967	**137** / *76*	**128** / *67*	**94** / *47*	**94** / *72*	**76** / *43*
Anexa					
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
2008-prezent	**215** / *111*	**205** / *106*	**195** / *106*	**178** / *94*	**153** / *84*
Anexa					
1998-2007	**190** / *99*	**178** / *94*	**168** / *84*	**153** / *84*	**136** / *69*
Anexa					
1978-1997	**168** / *89*	**158** / *84*	**136** / *74*	**121** / *64*	**99** / *53*
Anexa					
1967-1977	**141** / *79*	**136** / *74*	**121** / *64*	**94** / *53*	**84** / *42*
Anexa					
inainte de 1967	**121** / *64*	**121** / *64*	**94** / *53*	**84** / *64*	**74** / *42*
Anexa					
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
2008-prezent	**111** / *64*	**106** / *57*	**106** / *53*	**94** / *53*	**84** / *42*
Anexa					
1998-2007	**99** / *53*	**94** / *53*	**84** / *47*	**84** / *42*	**69** / *42*
Anexa					
1978-1997	**84** / *47*	**84** / *42*	**69** / *42*	**64** / *37*	**53** / *32*
Anexa					
1967-1977	**74** / *42*	**69** / *42*	**64** / *37*	**53** / *27*	**42** / *22*
Anexa					
inainte de 1967	**64** / *37*	**64** / *37*	**53** / *27*	**42** / *37*	**42** / *22*
Anexa					

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.

Mediu Rural

Zonarea localitatilor rurale

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

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

Comuna / Categoria		Satul/Categoria	
		Hobaia	categoria III
Roata de Jos	categoria II	Roata de Jos	categoria II
		Cartojani	categoria III
		Roata Mica	categoria III
		Sadina	categoria III
Ulmi	categoria II	Ulmi	categoria II
		Cascioarele	categoria II
		Draganeasca	categoria II
		Ghionea	categoria II
		Icoana	categoria II
		Mosteni	categoria II
		Poenari	categoria II
		Trestieni	categoria II
Vinatorii mici	categoria II	Vinatorii mici	categoria II
		Corbeanca	categoria III
		Cupele	categoria III
		Izvoru	categoria II
		Poiana lui Stanga	categoria II
		Vilcelele	categoria III
		Vinatorii Mari	categoria III
		Zadariciu	categoria III
Gaiseni	categoria II	Gaiseni	categoria II
		Carpenisu	categoria III
		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

Anexa 4.2.2

Mediu Rural – Categoria I

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

-Valori minime unitare -

Valabile pentru anul 2021 **-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	**284** *94*	**268** *89*	**226** *47*	**178** *32*	**136** *32*
1998-2007 Anexa	**257** *79*	**242** *74*	**210** *37*	**163** *32*	**121** *27*
1978-1997 Anexa	**242** *64*	**226** *57*	**178** *32*	**136** *22*	**89** *22*
1967-1977 Anexa	**210** *42*	**200** *37*	**136** *22*	**111** *15*	**74** *11*
inainte de 1967 Anexa	**190** *32*	**178** *32*	**89** *15*	**74** *11*	**57** *6*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
2008-prezent Anexa	**254** *85*	**241** *81*	**204** *43*	**161** *29*	**123** *29*
1998-2007 Anexa	**233** *72*	**217** *67*	**190** *34*	**146** *29*	**110** *25*
1978-1997 Anexa	**217** *56*	**204** *51*	**161** *29*	**123** *18*	**81** *18*
1967-1977 Anexa	**190** *38*	**179** *34*	**123** *18*	**99** *14*	**67** *10*
inainte de 1967 Anexa	**170** *29*	**161** *29*	**81** *14*	**67** *10*	**51** *6*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
2008-prezent Anexa	**210** *69*	**200** *64*	**178** *47*	**163** *37*	**121** *32*
1998-2007 Anexa	**190** *64*	**178** *57*	**163** *37*	**148** *32*	**99** *22*
1978-1997 Anexa	**173** *53*	**163** *47*	**148** *32*	**126** *27*	**74** *15*
1967-1977 Anexa	**153** *42*	**148** *37*	**126** *27*	**111** *22*	**57** *11*
inainte de 1967 Anexa	**136** *32*	**126** *32*	**111** *22*	**89** *15*	**37** *6*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
2008-prezent Anexa	**94** *32*	**89** *32*	**74** *27*	**64** *22*	**47** *15*
1998-2007 Anexa	**89** *32*	**84** *27*	**64** *22*	**47** *15*	**37** *15*
1978-1997 Anexa	**69** *27*	**64** *22*	**57** *15*	**37** *11*	**32** *11*
1967-1977 Anexa	**64** *22*	**57** *15*	**47** *11*	**32** *11*	**27** *6*
inainte de 1967 Anexa	**42** *15*	**37** *11*	**32** *11*	**32** *6*	**22** *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.

Anexa 4.2.3

Mediu Rural – Categoria II si III

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

-Valori minime unitare -

Valabile pentru anul 2021 **-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	**242**	*84*	**232**	*79*	**195**	*42*	**153**	*32*	**121**	*32*
1998-2007	Anexa	**220**	*69*	**210**	*64*	**178**	*32*	**141**	*32*	**106**	*27*
1978-1997	Anexa	**210**	*57*	**195**	*53*	**153**	*32*	**121**	*22*	**79**	*22*
1967-1977	Anexa	**178**	*37*	**173**	*32*	**121**	*22*	**94**	*15*	**64**	*11*
inainte de 1967	Anexa	**163**	*32*	**153**	*32*	**79**	*15*	**64**	*11*	**53**	*6*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN											
2008-prezent	Anexa	**217**	*76*	**208**	*72*	**175**	*38*	**137**	*29*	**110**	*29*
1998-2007	Anexa	**199**	*62*	**190**	*56*	**161**	*29*	**128**	*29*	**94**	*25*
1978-1997	Anexa	**190**	*51*	**175**	*47*	**137**	*29*	**110**	*18*	**72**	*18*
1967-1977	Anexa	**161**	*34*	**156**	*29*	**110**	*18*	**85**	*14*	**56**	*10*
inainte de 1967	Anexa	**146**	*29*	**137**	*29*	**72**	*14*	**56**	*10*	**47**	*6*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL											
2008-prezent	Anexa	**153**	*57*	**153**	*53*	**131**	*37*	**121**	*32*	**89**	*32*
1998-2007	Anexa	**141**	*53*	**131**	*47*	**121**	*32*	**111**	*32*	**79**	*22*
1978-1997	Anexa	**131**	*42*	**121**	*37*	**111**	*32*	**94**	*27*	**57**	*15*
1967-1977	Anexa	**116**	*32*	**111**	*32*	**94**	*27*	**84**	*22*	**47**	*11*
inainte de 1967	Anexa	**106**	*32*	**94**	*32*	**84**	*22*	**69**	*15*	**32**	*6*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut											
2008-prezent	Anexa	**84**	*32*	**79**	*32*	**64**	*27*	**57**	*22*	**42**	*15*
1998-2007	Anexa	**79**	*32*	**74**	*27*	**57**	*22*	**42**	*15*	**32**	*15*
1978-1997	Anexa	**64**	*27*	**57**	*22*	**53**	*15*	**32**	*11*	**32**	*11*
1967-1977	Anexa	**57**	*22*	**53**	*15*	**42**	*11*	**32**	*11*	**27**	*6*
inainte de 1967	Anexa	**37**	*15*	**32**	*11*	**32**	*11*	**32**	*6*	**22**	*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.

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
35,4	60,4	21,8	35,4	15,6

Anexa 4.2.5

Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Valori unitare minime , in Euro/mp

Categorie localitate rurala	Categoria I-a	Categoria a II-a	Categoria a III-a
Valoare teren	8,4	4,7	1,9

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

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

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

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

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

Atat pentru spatiile din mediul urban (comerciale, de birouri, industriale sau de depozitare) cat si pentru cele din mediul rural (comerciale/birouri, industriale, agrozootehnice sau de depozitare), 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 2021 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	234	250	128	186	202	215	111	161
	1978-1983	266	284	169	212	228	245	149	182
	1984-1989	318	341	212	255	275	295	180	220
	dupa 1990	351	375	255	281	303	323	217	243

Anexa nr.4.3.2.

SPATII IN MEDIUL RURAL

(Comerciale/Birouri, Industriale, Agrozootehnice, de Depozitare)

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

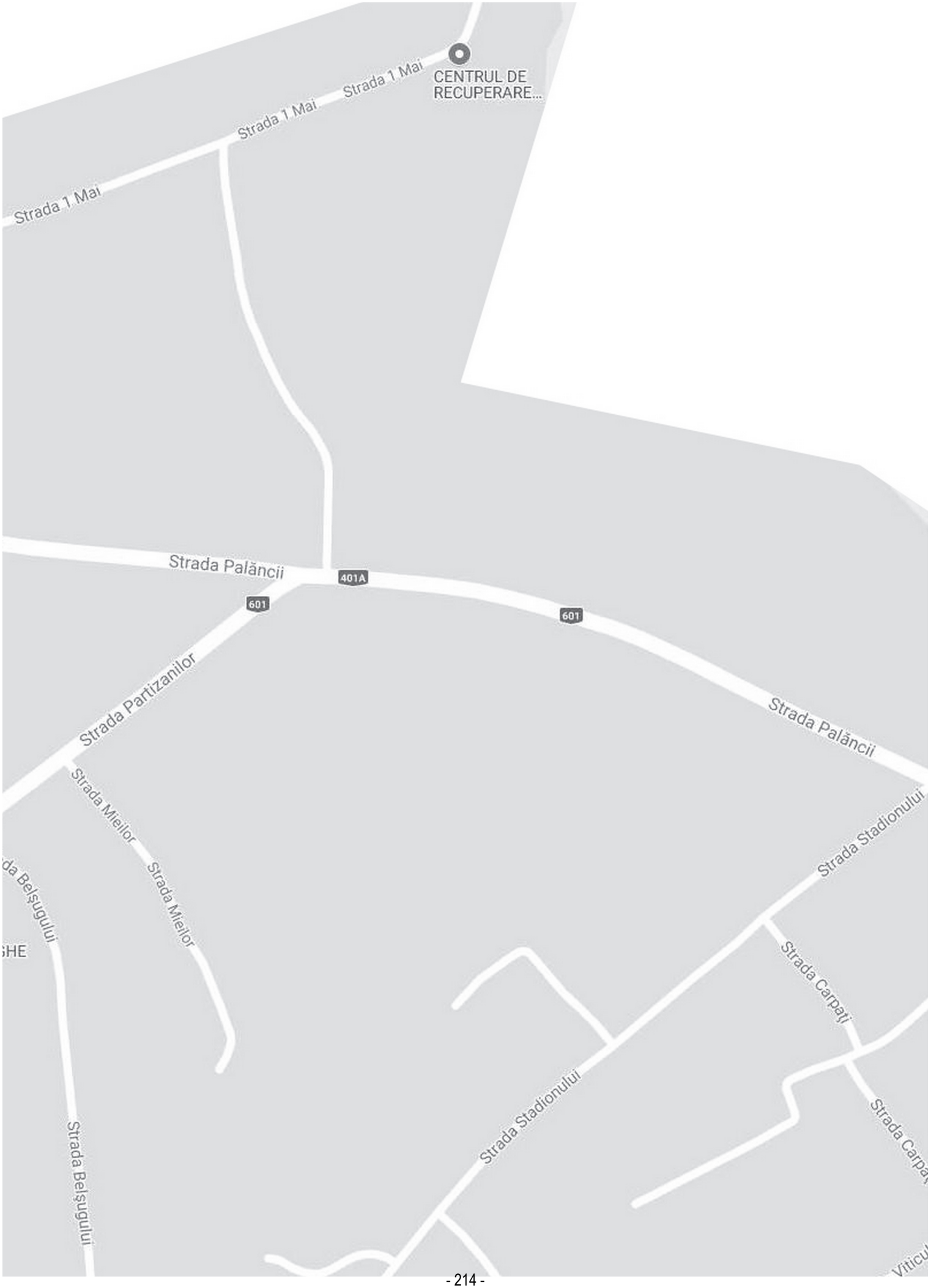
CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	105	84	73	63	91	72	63	55
	1978-1983	159	105	95	79	137	91	81	68
	1984-1989	211	138	121	105	182	118	104	91
	dupa 1990	265	180	163	138	226	154	141	118
Categoria a II-a	inainte de 1977	95	73	68	58	81	63	59	50
	1978-1983	143	95	84	73	123	81	72	63
	1984-1989	190	121	111	95	163	104	95	81
	dupa 1990	238	163	148	128	205	141	128	109
Categoria a III-a	inainte de 1977	84	68	63	54	72	59	55	46
	1978-1983	128	85	79	68	109	73	68	59
	1984-1989	168	111	100	84	146	95	86	72
	dupa 1990	211	148	133	111	182	128	114	95

-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	**35**

PLANSE CU HARTA
ORASULUI BOLINTIN VALE


Strada 1 Mai
Strada 1 Mai
Strada 1 Mai
401A
Strada 23 August
Strada Palăncii
Strada General Praporgesu
Strada 23 August
601
TRANS-GHEORG
SRL
601
Strada 23 August
Strada Florilor
601


CENTRUL DE RECUPERARE...
Strada 1 Mai
Strada 1 Mai
Strada 1 Mai
Strada Palăncii
401A
601
601
Strada Partizanilor
Strada Palăncii
Strada Mieilor
Strada Mieilor
Strada Belșugului
Strada Stadionului
Strada Carpați
Strada Stadionului
Strada Belșugului


401A
401A
Strada Viticultori
Strada Viticultori
Strada Palăncii
FANCRIS S.R.L

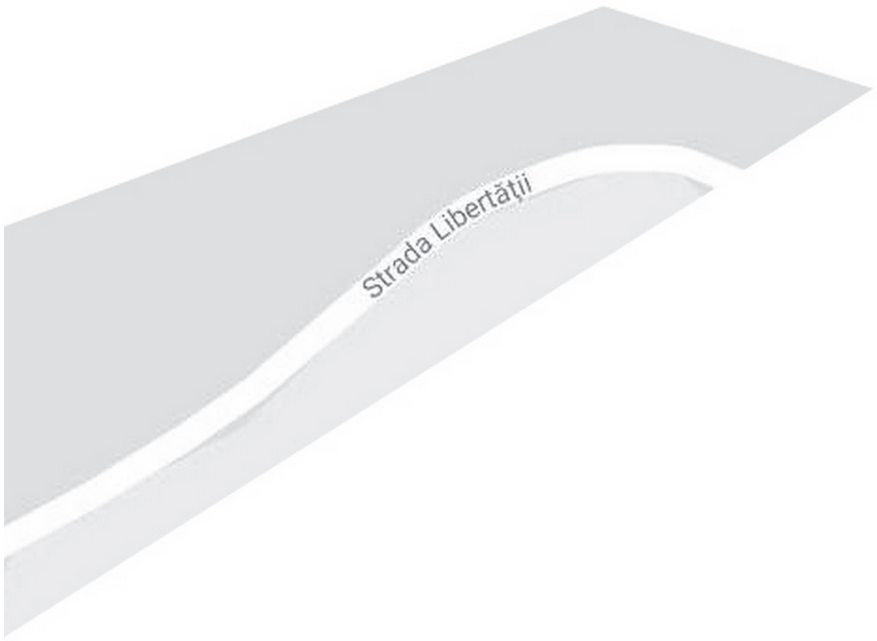

Penny Market
Strada Partizanilor
Strada Vânători
partener Orange
Godac
601
133
Stanleybet
Strada Stadionului
Cipymony PUB
Premier Energy
HELLENIC PLASTIC SA
Strada Poarta Luncii
133
Gamer Club Prive
Pizzeria ALMI
Mega Image
Liceul Tehnologic
Dimitrie Bolintineanu
Strada Băncii
Strada Dimitrie Bolintineanu
133
133
PRIMĂRIA
ISTRUCT
Strada Băncii
Strada Dimitrie Bolintineanu
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Băncii


Strada Belșugului
Strada Stadionului
Strada Stadionului
Strada Justiției
Service Gsm
Bolintin Vale
Strada Viticultori
Strada Viticultori
Strada
Strada Republicii
Strada R
ASTRA S.A
Strada Republicii
Strada Stadionului
Strada Republicii
JUDECĂTORIA
BOLINTIN-VALE
Raiffeisen Bank
Republicii
BCR Bolintin-Vale
aramizi -Bistro& Bar
ALE
Biserica Acoperamantul
Maicii Domnului Sf...
Strada Sabarului
ertății
Strada Sabarului
ARCUS S.R.L


401A
Republicii
Strada Republicii
Strada Republicii
Strada Republicii Strada Republicii
Strada Sabarului
Strada Sabarului Strada Sabarului
Strada Sabarului
Strada Sabarului
Strada Sabarului
Strada Sabarului


Strada Argeşului
Strada Argeşului
Strada Argeşului


Strada Sabarului
Strada Argeşului
133
Strada Dimitrie Bolintineanu
Strada Dimitrie Bolintineanu
133
133
Strada Speranţei
Strada Speranţei
Strada Speranţei
Strada Dimitrie Bolintinean


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 şi Dezvoltării Rurale cât şi ofertele majorităţii agenţiilor imobiliare ce operează pe piaţa terenurilor extravilane.

Întrucât cererea şi oferta de terenuri extravilane este caracterizată de o mare varietate s-a operat o selecţie funcţie de particularităţile de amplasament şi utilitate.

Astfel. amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- Zona adiacentă cailor rutiere importante
- Extravilanul localitatilor

Particularităţile ce individualizează terenurile extravilane funcţie de utilitate economică au fost grupate astfel:

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

În ceea ce priveşte categoria de terenuri cu destinaţie exclusiv agricolă s-a impus o departajare funcţie de :

- Clasa de fertilitate a solului
- Apropierea amplasamentului de localităţi
- Existenţa infrastructurii specifice (drumuri de exploatare. irigaţii).

5.2 VALORI MINIME PENTRU TERENURI EXTRAVILANE

5.2.1.Terenuri adiacente urmatoarelor :

Euro/ha

Amplasament	Criterii de particularizare		
	Categoria I	**Categoria II**	**Categoria III**
	Posibil de transferat în intravilan Acces la utilităţile de bază	Situat în planul II Fără utilităţi la limita terenului Restricţii de utilizare	Destinaţie exclusiv agricolă Restricţii de utilizare
Giurgiu	39.850	21.600	4.100
Adiacent drum DN5	55.150	21.200	4.100
Bolintin Vale	14.400	5.500	3.050
Mihăileşti	14.400	5.500	3.050
Adiacent drum judeţean	4.550	4.000	3.500
Parcul Naţional Comana	55.150	17.800	7.400
Adiacent Autostrada A1	55.150	17.800	4.100

5.2.2 Teren exclusiv agricol

Euro/ha

Specificaţie	Criterii de particularizare teren		
	- la limita localităţii - acces la infrastructura de	- in planul II al localitatii - destinatie exclusiv agricola	- Teren neproductiv
Valoare minima	4.100	2.900	1.120

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

CAPITOLUL 6
TERENURI OCUPATE CU PADURI

Padurea este un **ecosistem terestru** 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, plopi, 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 plopi** ..... **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.*


Floreşti-Ştoeneşti
Găiceni
Vânătorii Mici
Gratia
Crevedia Mare
Bolintin-Vale
Roata de Jos
Ogrezeni
Bucşani
Mârşa
Mihăileşti
Clejani
Bulbucata
Gorneni
Milcovăţu
Letca Nouă
Iepureşti
Singureni
Adunaţii Copăceni
Vidra
Dobreni
Vărăşti
Grădiştea
Comana
Colibaşi
Hotarele
Letca Veche
Ghimpaţi
Călugăreni
Crucea de Piatră
Naipu
Schitu
Mihai Bravu
Vlaşin
Prundu
Greaca
Răsuceni
Izvoarele
Băneasa
Gostinu
Toporu
Daia
Frăteşti
Oinacu
Stăneşti
Putineiu
GIURGIU
Slobozia
Gogoşari
Vedea
Găujani
Dunărea
BUCUREŞTI
Videle
Zimnicea
RUSE
E85
E70
64

STUDIU DE PIATA

pentru anul 2021
privind valorile minime imobiliare in

Judetul IALOMITA

- 2021 -

CUPRINS

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA 233

Capitolul 2. CORECTII 239

Capitolul 3. Circumscriptia JUDECATORIEI SLOBOZIA.....243
3.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte*..... *245
Anexa nr. 3.1.1. APARTAMENTE – Municipiul SLOBOZIA – Zona I.....246
Anexa nr. 3.1.2. APARTAMENTE – Municipiul SLOBOZIA – Zona II.....247
Anexa nr. 3.1.3. APARTAMENTE – Municipiul SLOBOZIA – Zona III.....248
Anexa nr. 3.1.4. APARTAMENTE – Orasul AMARA.....249
Anexa nr. 3.1.5. APARTAMENTE – Orasul CAZANESTI.....250
Anexa nr. 3.1.6. APARTAMENTE – Comuna GRIVITA.....251
3.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane) 252
Municipiul SLOBOZIA – incadrarea in zone a terenului intravilan.....253
Oras AMARA – incadrarea in zone a terenului intravilan.....258
Oras CAZANESTI – incadrarea in zone a terenului intravilan.....259
Anexa nr. 3.2.1. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona I.....260
Anexa nr. 3.2.2. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona II.....261
Anexa nr. 3.2.3. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona III.....262
Anexa nr. 3.2.4. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona IV.....263
Anexa nr. 3.2.5. IMOBILE – Orasul AMARA – Zona I.....264
Anexa nr. 3.2.6. IMOBILE – Orasul AMARA – Zona II.....265
Anexa nr. 3.2.7. IMOBILE – Orasul AMARA – Zona III si Zona IV.....266
Anexa nr. 3.2.8. IMOBILE – Orasul CAZANESTI – Zona I si Zona II.....267
Anexa nr. 3.2.9. IMOBILE – Orasul CAZANESTI – Zona III si Zona IV.....268
Incadrarea **localitatilor rurale** apartinand Circumscriptiei Judecatoriei Slobozia in **categorii**.....269
Anexa nr. 3.2.10. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria I-a.....270
Anexa nr. 3.2.11. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a II-a.....271
Anexa nr. 3.2.12. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a III-a.....272
3.3 Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare) 273
Anexa nr. 3.3.1. SPATII IN MEDIUL URBAN *(SLOBOZIA, AMARA, CAZANESTI)*.....274
Anexa nr. 3.3.2. SPATII IN MEDIUL RURAL.....275
3.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane *.....276*
Anexa nr. 3.4.1. TERENURI *(ARABILE)* SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN 276
Planse cu Harta Municipiului SLOBOZIA 277

Capitolul 4. Circumscriptia JUDECATORIEI URZICENI 299
4.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte 301
Anexa nr. 4.1.1. APARTAMENTE – Municipiul URZICENI – Zona I.....302
Anexa nr. 4.1.2. APARTAMENTE – Municipiul URZICENI – Zona II.....303
Anexa nr. 4.1.3. APARTAMENTE – Municipiul URZICENI – Zona III si Oras Fierbinti Targ.....304
4.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane) *.....305*
Municipiul URZICENI – incadrarea in zone a terenului intravilan 306
Anexa nr. 4.2.1. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona I.....310
Anexa nr. 4.2.2. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona II.....311
Anexa nr. 4.2.3. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona III.....312
Anexa nr. 4.2.4. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona IV 313
Anexa nr. 4.2.5. IMOBILE – Oras FIERBINTI-TARG.....314

Incadrarea **localitatilor rurale** apartinand Circumscriptiei Judecatoriei Urziceni in categorii 315
Anexa nr. 4.2.6. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria I-a 316
Anexa nr. 4.2.7. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a II-a 317
Anexa nr. 4.2.8. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a III-a 318
4.3. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare) 319
Anexa nr. 4.3.1. SPATII IN MEDIUL URBAN *(URZICENI, FIERBINTI-TARG)* 320
Anexa nr. 4.3.2. SPATII IN MEDIUL RURAL 321
4.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane 322
Anexa nr. 4.4.1. TERENURI *(ARABILE)* SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN 322
Planse cu Harta Orasului Urziceni 323

Capitolul 5. Circumscriptia JUDECATORIEI FETESTI 343
5.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte 345
Anexa nr. 5.1.1. APARTAMENTE – Municipiul FETESTI – Zona I 346
Anexa nr. 5.1.2. APARTAMENTE – Municipiul FETESTI – Zona II 347
Anexa nr. 5.1.3. APARTAMENTE – Municipiul FETESTI – Zona III 348
Anexa nr. 5.1.4. APARTAMENTE – Orasul TANDAREI 349
5.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane) *350*
Municipiul FETESTI – incadrarea in zone a terenului intravilan 351
Oras TANDAREI – incadrarea in zone a terenului intravilan 358
Anexa nr. 5.2.1. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona I 361
Anexa nr. 5.2.2. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona II 362
Anexa nr. 5.2.3. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona III 363
Anexa nr. 5.2.4. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona IV 364
Anexa nr. 5.2.5. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona I 365
Anexa nr. 5.2.6. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona II 366
Anexa nr. 5.2.7. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona III 367
Anexa nr. 5.2.8. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona IV 368
Incadrarea **localitatilor rurale** apartinand Circumscriptiei Judecatoriei Fetesti in **categorii** 369
Anexa nr. 5.2.9. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria I-a 370
Anexa nr. 5.2.10. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a II-a 371
Anexa nr. 5.2.11. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a III-a 372
5.3. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare) 373
Anexa nr. 5.3.1. SPATII IN MEDIUL URBAN *(FETESTI, TANDAREI)* 374
Anexa nr. 5.3.2. SPATII IN MEDIUL RURAL 375
5.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane *376*
Anexa nr. 5.4.1. TERENURI *(ARABILE)* SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN 376
Planse cu Harta Orasului Fetesti 377

Capitolul 6. TERENURI AGRICOLE 413

Capitolul 7. TERENURI OCUPATE CU PADURI 415

Harta Judetului IALOMITA 417

CAPITOLUL 1. PREZENTARE GENERALA

1.1. BENEFICIARUL LUCRARII

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

1.2. AUTORUL LUCRARII

S.C. G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUĂRI SRL

Bd. Ion Mihalache nr.339, bl.15, sc.E, ap. 130, cam.2, sector 1, Bucuresti
Nr. de Ordine la Registrul Comertului : J40/12165/2013, CUI: 32308298

1.3. OBIECTUL LUCRARII

"Studiu de piață pentru anul 2021 privind valorile minime imobiliare în Municipiul București și Județele Ilfov, Călărași, Giurgiu, Ialomița și Teleorman."

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

1.4. SCOPUL LUCRARII

Lucrarea mentionata la capitolul anterior a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege,** in conformitate cu prevederile **Contractului de Prestari Servicii nr. 40 / 07.10.2020**, incheiat intre beneficiar si autorii lucrarii.

Utilizarea valorilor cuprinse in ghid ca referinta in rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat **nu se recomanda**, deoarece abaterile pot fi semnificative, avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, presupune parcurgerea unor etape, inclusiv inspecția tehnică a fiecărei proprietati, fiecare proprietate având caracteristici proprii.

Din cauza diferitelor imperfecţiuni, pieţele funcţionează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă şi cerere şi cu un nivel constant de activitate. Imperfecţiunile obişnuite ale pieţei se referă la fluctuaţii ale ofertei, la creşteri sau diminuări bruşte ale cererii, sau la asimetria informaţiilor deţinute de participanţii de pe piaţă. Deoarece participanţii de pe piaţă reacţionează la aceste imperfecţiuni este posibil, la un moment dat, ca o piaţă să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul.

1.5. BAZA LEGALA

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

1.6. METODOLOGIA

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

Cea mai apropiata definitie de "valoarea de circulatie", avand in vedere ca in Codul Fiscal se face referire la "veniturile din transferul proprietatilor imobiliare" ar fi cea cuprinsa in Standardul Internaţional 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 puţin o dată pe an studii de piaţă care trebuie să conţină informaţii privind valorile minime consemnate pe piaţa 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 piaţă reprezintă colectarea informaţiilor de pe piaţa imobiliară în ceea priveşte oferta/cererea şi valorile de piaţă corespunzătoare proprietăţilor imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art.111 din Codul fiscal. Acesta trebuie să conţină informaţii privind valorile minime consemnate pe piaţa imobiliară în anul precedent în funcţie de tipul proprietăţii imobiliare, de categoria localităţii unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localităţii/rangul localităţii*".

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

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

- Legea nr.114/1996 – Legea locuinţei, republicată în dec. 1997;
- Metodologia pentru Evaluarea Clădirilor şi Construcţiilor, aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.32/N/1995;
- Legea nr.18/1991 – Fond funciar, republicată în 1998;
- S.T.A.S. 4908-85 – Arii şi volume convenţionale;
- Decretul-Lege nr.61/1990;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienţii de uzură fizică pentru clădiri şi construcţii speciale;
- Indicii de actualizare întocmiţi de INCERC şi aprobaţi prin Ordin MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din România.
- Evaluarea proprietăţii imobiliare – Appraisal Institute, ed. română 2011;
- Standarde Internaţionale de Evaluare – IVSC;
- Inspecţia proprietăţilor în scopul evaluării, ing. C.Şchiopu, Ed.IROVAL 2008;
- Ghid practic de evaluare imobiliară – Ed. Tribuna Economică;
- Colecţia: Buletine Tehnice Documentare – EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Experţilor Tehnici din România – C.E.T.-R., revista „Valoarea, oriunde este ea" – publicată de ANEVAR;

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

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 tranzacţie.

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

Potrivit dispoziţiilor art. 5 alin. (1) litera c) din acelaşi act normativ în atribuţiile Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfăşurarea activităţii 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 determinarii valorii de piata pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc. , pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun.

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

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

ANEVAR

1.7. STRUCTURA LUCRARII

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

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

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

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

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

Pentru cladirile individuale si anexele acestora, spatiile comerciale si de birouri si pentru spatiile industriale si de depozitare, valorile minime au fost exprimate in **Euro** pentru **un mp arie 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 de interactiunea dintre cerere si oferta.

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

- caracteristicile proprietatilor si
- comportamentul participantilor la piata.

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

Pentru anul 2021, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

- cresterea ușoară 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 usor ascendent, in special pe zona spatiilor mari de birouri ;
- stabilizarea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spatii comerciale :

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

Pentru segmentul spatii industriale : cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

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

1.9. TERMENI UTILIZATI

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

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

Suprafata utila – este suprafata desfasurata, mai putin suprafata aferenta peretilor. Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, bai, WC, dus, bucatarie, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei. Nu se cuprind: suprafata logiilor si a balcoanelor, pragurile golurilor de usi, ale trecerilor cu deschideri pana la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum si suprafetele ocupate de sobe si cazane de baie (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 palierele, 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 unui tip de instalatie (energie electrica/ apă-canal/ incalzire/ gaze)	0,974
2.	Lipsa tuturor instalatiilor	0,90
3.	Lipsa finisajelor	0,75
4.	Lipsa anvelopei (inchideri, compartimentari, invelitoare etc.)	0,85
5.	Finisaje inferioare	0,90
6.	Finisaje superioare	1,15
7.	Incadrare in cladire cu risc seism ridicat	0,70
8.	Stare tehnica foarte buna	1,10
9.	Stare tehnica satisfacatoare	0,95
10.	Apartamente situate la demisol/subsol	0,70
11.	Apartamente situate la mansarda	0,75
12.	Apartamente situate in blocuri reabilitate termic	1,05
13.	Apartamente confort sporit	1,10
14.	Apartament confort II	0,80
15.	Apartament confort III	0,70

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

CONFORT	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Sporit	$S_U \geq 37$ mp	$S_U \geq 55$ mp	$S_U \geq 78$mp	$S_U \geq 100$mp
I	30mp≤ S_U <37mp	50mp≤ S_U <55mp	65mp≤ S_U <78mp	80mp≤ S_U <100mp
II	23mp≤ Su <30mp	36mp≤ S_U <50mp	48mp≤ S_U <65mp	60mp≤ S_U <80mp
III	S_U < 23 mp	S_U < 36 mp	S_U < 48 mp	S_U < 60 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*)	130 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	370 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	130 euro/mp

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

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

Tabel 2.2.1.

Nr. crt.	Tipul corectiei	Coeficient de corectie
1.	Lipsa unui tip de instalatie (en.electrica/ apă-canal/ incalzire/ gaze)	0,974
2.	Lipsa tuturor instalatiilor	0,90
3.	Lipsa finisajelor	0,75
4.	Lipsa anvelopei(inchideri, compartimentari, invelitoare etc)	0,85
5.	Lipsa planseului (placa) peste etaj	0,95
6.	Finisaje inferioare	0,90
7.	Finisaje superioare	1,15
8.	Incadrare in cladire cu risc seism ridicat	0,70
9.	Stare tehnica foarte buna	1,10
10.	Stare tehnica satisfacatoare	0,95
11.	Spaţii situate la demisol / subsol	0,70
12.	Spaţii situate la mansardă	0,75
13.	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	370
2.	Boxa/Pivnita	130
3.	Garaj suprateran *)	130
4.	Piscine/bazin inot	320
5.	Terase amenajate	95
6.	Foisoare din lemn	110

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

Observatii :

1. Pentru alte tipuri de constructii-anexa ale locuintelor individuale se vor utiliza valorile unitare minime inscrise in tabele;
2. Calculul se va realiza in functie de Ad (aria desfasurata - mp) .
3. Pentru determinarea Ariei desfasurate (Ad) sau a Suprafetei construite desfasurate (Scd) a cladirii, se poate utiliza coeficientul de transformare obtinut prin raportarea Suprafetei construite a parterului (Sc) la suprafata utila (Su) sau la suprafata totala (Stot) a acestuia si inmultirea acestui coeficient cu suprafetele utile (sau totale) ale celorlalte niveluri si insumarea rezultatelor obtinute pentru fiecare nivel al cladirii.

Ex.: $Sc_{etaj} = Su_{etaj} \times c$ sau $Sc_{etaj} = S\,tot_{etaj} \times c$, unde:
$c = Sc_{parter} / Su_{parter}$ sau $c = Sc_{parter} / S\,tot_{parter}$, iar in final:

$$\mathbf{Ad = Scd = Sc_{parter} + Sc_{etaj}}$$

2.3. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE PENTRU TERENURI INTRAVILANE

Terenurile din intravilan reprezinta acea grupa care cuprinde terenurile situate in interiorul perimetrului construibil 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, imprejmuită sau nu, pe care exista o constructie definitivă (V Toc).

a) Corectii pentru categoria de folosinta:

Tabel 2.3.1.

Nr. crt.	Categorie teren intravilan	Coeficient de corectie
1.	Curti-constructii	Valorile sunt cele prevazute in ghid pentru terenurile ocupate de constructii (V Toc)
2.	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	0,7 x (V_{TOC})
3.	Arabil	0,85 x (V Toc)
4.	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,8 x (V Toc)
5.	Pasuni, fanete	0,8 x 0,8 x (V Toc)
6.	Terenuri cu vegetaţie forestieră	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 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 x VTOC
10.	Zonă monumente cu valoare istorică cf. listă C.N.M.I. / 1993	0,60 x VTOC
11.	Teren neconstruibil / Spatii verzi	0,60 x VTOC

NOTA: *Curectiile de la poz. 1, 2 si 3 se refera la lipsa utilitatilor in mod efectiv de pe teren si drept consecinta, sunt aplicabile in situatia in care utilitatile sunt disponibile pe drumul public la care terenul are acces.*

c) Corecţii pentru forma / proportii si orientare:

Nr. Crt.	Tipul corecţiei	Corecţie
1	Teren colț la două străzi	1,05
2	Raportul laturilor foarte favorabil (1/1; 1/2; 1/3)	1,05
3	Raportul laturilor favorabil (1/4; 1/5)	1,00
4	Raportul laturilor nefavorabil (sub 1/5)	0,95
5	Front la calea publică sub 10 m	0,95
6	Forme neregulate / greu de organizat	0,95
7	Orientare favorabila	1,03

2.4. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE TERENURILOR EXTRATRAVILANE

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

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

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

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

❖ **Observatie**

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

Valoarea corectată = Valoarea de bază x k_1 x k_2 x ... x k_n

Capitolul 3

CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI SLOBOZIA

3.1 - APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2021 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
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	7.550	20.200	30.400	35.700
Apartament construit perioada 1978-1983	8.500	22.450	34.000	40.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.450	25.250	38.000	44.750
Apartament construit dupa 1990	11.150	29.550	44.550	52.450
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	8.500	22.550	34.200	40.300
Apartament construit perioada 1978-1983	9.550	25.350	38.100	44.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	10.650	28.300	42.650	50.350
Apartament construit dupa 1990	12.450	33.250	50.100	58.900
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	7.950	21.300	32.050	37.750
Apartament construit perioada 1978-1983	9.000	23.850	35.850	42.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.950	26.650	40.100	47.150
Apartament construit dupa 1990	11.800	31.400	47.050	55.450
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	7.450	19.950	30.050	35.350
Apartament construit perioada 1978-1983	8.400	22.250	33.550	39.550
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.350	24.900	37.450	44.300
Apartament construit dupa 1990	11.050	29.350	44.100	51.800

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
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	6.900	19.650	25.150	30.600
Apartament construit perioada 1978-1983	7.700	21.800	28.200	34.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.750	24.500	31.550	38.150
Apartament construit dupa 1990	10.250	28.800	36.850	44.650
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	7.800	21.900	28.350	34.300
Apartament construit perioada 1978-1983	8.750	24.600	31.650	38.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.700	27.400	35.350	42.850
Apartament construit dupa 1990	11.550	32.400	41.650	50.200
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	7.300	20.750	26.700	32.200
Apartament construit perioada 1978-1983	8.250	23.150	29.700	36.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.150	25.900	33.300	40.350
Apartament construit dupa 1990	10.800	30.500	38.950	47.150
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.900	19.450	24.850	30.250
Apartament construit perioada 1978-1983	7.600	21.600	27.850	33.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.650	24.300	31.150	37.600
Apartament construit dupa 1990	10.000	28.500	36.650	44.200

Anexa nr. 3.1.3

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Municipiul SLOBOZIA, Zona III

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

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	6.150	14.950	17.500	25.250
Apartament construit perioada 1978-1983	6.850	16.700	19.650	28.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.750	18.750	21.900	31.750
Apartament construit dupa 1990	9.150	22.000	25.700	37.000
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	6.950	16.800	19.750	28.500
Apartament construit perioada 1978-1983	7.750	18.850	22.050	31.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.700	21.100	24.600	35.450
Apartament construit dupa 1990	10.350	24.800	28.950	41.700
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	6.550	15.850	18.600	26.750
Apartament construit perioada 1978-1983	7.250	17.650	20.750	29.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.300	19.900	23.250	33.400
Apartament construit dupa 1990	9.650	23.200	27.200	39.050
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.050	14.750	17.250	24.950
Apartament construit perioada 1978-1983	6.850	16.500	19.450	28.050
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.650	18.500	21.600	31.300
Apartament construit dupa 1990	9.050	21.700	25.500	36.750

Anexa nr. 3.1.4

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Orasul AMARA

-Valori in EUR- 1

	Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
	1 Camera	**2 Camere**	**3 Camere**	**4 Camere**
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	2.900	5.950	8.400	9.750
Apartament construit perioada 1978-1983	3.300	6.700	9.350	11.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.750	7.450	10.450	12.200
Apartament construit dupa 1990	4.350	8.750	12.150	14.350
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	3.300	6.700	9.350	11.000
Apartament construit perioada 1978-1983	3.750	7.450	10.600	12.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.150	8.450	11.750	13.750
Apartament construit dupa 1990	4.800	9.700	13.800	16.100
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	3.100	6.250	8.800	10.200
Apartament construit perioada 1978-1983	3.400	6.900	9.750	11.550
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.950	7.900	11.000	12.900
Apartament construit dupa 1990	4.550	9.200	12.950	15.100
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	2.900	5.850	8.250	9.650
Apartament construit perioada 1978-1983	3.200	6.600	9.250	10.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.650	7.350	10.350	11.950
Apartament construit dupa 1990	4.350	8.750	12.050	14.100

Anexa nr. 3.1.5

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Orasul CAZANESTI

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	1.750	3.600	5.000	5.900
Apartament construit perioada 1978-1983	2.050	4.050	5.550	6.550
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.250	4.550	6.300	7.400
Apartament construit dupa 1990	2.550	5.200	7.300	8.650
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	2.050	4.050	5.550	6.550
Apartament construit perioada 1978-1983	2.250	4.550	6.300	7.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.550	5.000	7.000	8.250
Apartament construit dupa 1990	2.900	5.950	8.250	9.700
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	1.950	3.800	5.200	6.250
Apartament construit perioada 1978-1983	2.150	4.250	5.850	6.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.350	4.650	6.600	7.700
Apartament construit dupa 1990	2.700	5.500	7.800	9.050
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	1.750	3.500	4.900	5.800
Apartament construit perioada 1978-1983	2.050	4.050	5.550	6.450
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.250	4.450	6.200	7.300
Apartament construit dupa 1990	2.550	5.200	7.300	8.550

Anexa nr. 3.1.6

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Comuna GRIVITA

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	1.750	3.600	5.000	5.900
Apartament construit perioada 1978-1983	2.050	4.050	5.550	6.550
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.250	4.550	6.300	7.400
Apartament construit dupa 1990	2.550	5.200	7.300	8.650
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	2.050	4.050	5.550	6.550
Apartament construit perioada 1978-1983	2.250	4.550	6.300	7.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.550	5.000	7.000	8.250
Apartament construit dupa 1990	2.900	5.950	8.250	9.700
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	1.950	3.800	5.200	6.250
Apartament construit perioada 1978-1983	2.150	4.250	5.850	6.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.350	4.650	6.600	7.700
Apartament construit dupa 1990	2.700	5.500	7.800	9.050
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	1.750	3.500	4.900	5.800
Apartament construit perioada 1978-1983	2.050	4.050	5.550	6.450
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.250	4.450	6.200	7.300
Apartament construit dupa 1990	2.550	5.200	7.300	8.550

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 2021 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 Gherea	
Str.Constructorilor	
Str.Crisan	
Str.Cuza Voda	
Str.Decebal	
Str.Dimitrie Cantemir	
Str.Domnita Balasa	
Str.Dorobanti	
Str.Dragos Voda	
Str.Dumbrava Rosie	
Str.Duzilor	
Str.Episcopiei	
Str.Eternitatii	
Str.Garii	
Str.Garii Noi	
Str.G.Enescu	
Str.Gheorghe Lazar	
Str.Gheorghe Doja	
Str.Horia	
Str.Ialomitei	
Str.Ianache	
Str.Independentei	cuprinsa intre Str.Viilor si str.Plevna
Str.Ionel Perlea	
Str.Lacului	
Str.Maramures	
Str.Mihai Eminescu	
Str.Mihai Viteazu	
Str.Mihail Kogalniceanu	
Str.Mihail Sadoveanu	

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

Municipiul SLOBOZIA – Zona I *(continuare)*	
Aleea Noua	
Aleea Panselutelor	
Aleea Parcului	
Aleea Pietii	
Aleea Ronda	
Aleea Scolii	
Aleea Soarelui	
Aleea Spicului	
Aleea Sporturilor	
Aleea Stadionului	
Aleea Tineretului	
Aleea Tipografiei	
Aleea Traian	
Piata Revolutiei	
Piata Garii	
Piata Muntenia	
Piata agroalimentara	
Prelungirea Mihai Viteazu	
Prelungirea Rahovei	
Intrarea Morii	
Sos.Amara	
Sos.Brailei	
Sos.Bucuresti-Constanta	
Sos.Nordului	
Sos.Sudului	
DN 2A	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 industriala Nord-Est	
Complex "Privighetoarea"	
Parcul de vacanta "Hermes"	
Str.G-ral Magheru	strada in Cartierul Bora
Str.George Cosbuc	strada in cartierul Slobozia Noua
Str.Sperantei	intre str.Independentei si str.Viilor
Str.Scolii	strada in cartierul Slobozia Noua

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

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

Municipiul SLOBOZIA – Zona IV	Precizari
Bd.1 Decembrie 1918	
Bd.24 Ianuarie 1859	
Str.13 Septembrie	
Str.Acad.Ion Lazarescu	
Str.Baraganului	
str.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 *(Extinderi intre Str.Nordului si Calea Ferata)* **:** 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 *(Extinderi intre Str.Iliescu si fostul SUIN PROD)* **:** 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	**335** *113*	**321** *108*	**291** *96*	**278** *92*	**261** *87*
Anexa					
1978-1983	**360** *124*	**343** *119*	**312** *109*	**297** *101*	**282** *96*
Anexa					
1984-1989	**371** *124*	**355** *119*	**324** *109*	**306** *101*	**291** *96*
Anexa					
dupa 1990	**384** *124*	**367** *119*	**334** *109*	**318** *101*	**300** *96*
Anexa					
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	**301** *100*	**288** *95*	**262** *87*	**250** *83*	**236** *79*
Anexa					
1978-1983	**324** *112*	**309** *108*	**282** *96*	**268** *91*	**254** *87*
Anexa					
1984-1989	**334** *112*	**321** *108*	**291** *96*	**277** *91*	**262** *87*
Anexa					
dupa 1990	**346** *112*	**331** *108*	**300** *96*	**286** *91*	**271** *87*
Anexa					
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	**199** *98*	**191** *94*	**172** *86*	**164** *82*	**155** *78*
Anexa					
1978-1983	**211** *113*	**202** *108*	**183** *96*	**174** *92*	**165** *87*
Anexa					
1984-1989	**211** *124*	**202** *119*	**183** *109*	**174** *101*	**165** *96*
Anexa					
dupa 1990	**222** *124*	**213** *119*	**195** *109*	**185** *101*	**174** *96*
Anexa					
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	**136** *64*	**130** *59*	**119** *54*	**114** *51*	**108** *48*
Anexa					
1978-1983	**149** *75*	**141** *72*	**129** *66*	**123** *62*	**117** *58*
Anexa					
1984-1989	**149** *75*	**141** *72*	**129** *66*	**123** *62*	**117** *58*
Anexa					
dupa 1990	**162** *87*	**154** *83*	**139** *76*	**133** *73*	**126** *69*
Anexa					

<u>Observatie</u> : 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 = 82 euro/mp ;
Teren ocupat = 63 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	**309** *87*	**295** *83*	**269** *76*	**254** *73*	**241** *69*
1978-1983 Anexa	**309** *87*	**295** *83*	**269** *76*	**254** *73*	**241** *69*
1984-1989 Anexa	**321** *98*	**306** *94*	**280** *86*	**263** *82*	**250** *78*
dupa 1990 Anexa	**333** *112*	**319** *107*	**290** *96*	**277** *92*	**259** *87*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**279** *79*	**265** *75*	**242** *69*	**229** *66*	**216** *62*
1978-1983 Anexa	**279** *79*	**265** *75*	**242** *69*	**229** *66*	**216** *62*
1984-1989 Anexa	**289** *89*	**277** *85*	**251** *78*	**238** *74*	**224** *71*
dupa 1990 Anexa	**300** *100*	**287** *95*	**260** *87*	**248** *83*	**235** *79*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**148** *75*	**140** *72*	**128** *66*	**122** *62*	**116** *58*
1978-1983 Anexa	**162** *87*	**153** *83*	**138** *76*	**132** *73*	**125** *69*
1984-1989 Anexa	**173** *87*	**166** *83*	**150** *76*	**141** *73*	**134** *69*
dupa 1990 Anexa	**173** *98*	**166** *94*	**150** *86*	**141** *82*	**134** *78*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**98** *48*	**94** *46*	**86** *42*	**82** *40*	**78** *38*
1978-1983 Anexa	**112** *48*	**107** *46*	**96** *42*	**92** *40*	**87** *38*
1984-1989 Anexa	**123** *48*	**118** *46*	**108** *42*	**101** *40*	**96** *38*
dupa 1990 Anexa	**123** *64*	**118** *59*	**108** *54*	**101** *50*	**96** *47*

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 = 56 euro/mp ;
Teren ocupat = 43 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	**285** *64*	**272** *59*	**246** *54*	**235** *50*	**221** *47*
1978-1983 Anexa	**285** *64*	**272** *59*	**246** *54*	**235** *50*	**221** *47*
1984-1989 Anexa	**296** *64*	**284** *59*	**256** *54*	**244** *50*	**232** *47*
dupa 1990 Anexa	**296** *75*	**284** *72*	**256** *66*	**244** *62*	**232** *58*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**255** *56*	**244** *53*	**221** *48*	**211** *45*	**200** *43*
1978-1983 Anexa	**255** *56*	**244** *53*	**221** *48*	**211** *45*	**200** *43*
1984-1989 Anexa	**267** *56*	**254** *53*	**232** *48*	**219** *45*	**208** *43*
dupa 1990 Anexa	**267** *68*	**254** *65*	**232** *58*	**219** *55*	**208** *53*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**135** *64*	**129** *59*	**118** *54*	**113** *50*	**107** *47*
1978-1983 Anexa	**148** *64*	**140** *59*	**128** *54*	**122** *50*	**116** *47*
1984-1989 Anexa	**148** *64*	**140** *59*	**128** *54*	**122** *50*	**116** *47*
dupa 1990 Anexa	**162** *75*	**153** *72*	**138** *66*	**132** *62*	**125** *58*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**87** *64*	**83** *59*	**76** *54*	**73** *50*	**69** *47*
1978-1983 Anexa	**87** *64*	**83** *59*	**76** *54*	**73** *50*	**69** *47*
1984-1989 Anexa	**98** *64*	**94** *59*	**86** *54*	**82** *50*	**78** *47*
dupa 1990 Anexa	**112** *75*	**107** *72*	**96** *66*	**92** *62*	**87** *58*

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 = 43 euro/mp ;
Teren ocupat = 31 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	**234** Anexa *62*	**222** *58*	**203** *53*	**194** *50*	**182** *47*
1978-1983	**245** Anexa *62*	**235** *58*	**213** *53*	**203** *50*	**193** *47*
1984-1989	**245** Anexa *62*	**235** *58*	**213** *53*	**203** *50*	**193** *47*
dupa 1990	**257** Anexa *62*	**246** *58*	**223** *53*	**213** *50*	**202** *47*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	**210** Anexa *55*	**201** *52*	**182** *48*	**174** *45*	**165** *43*
1978-1983	**220** Anexa *55*	**211** *52*	**193** *48*	**182** *45*	**173** *43*
1984-1989	**220** Anexa *55*	**211** *52*	**193** *48*	**182** *45*	**173** *43*
dupa 1990	**233** Anexa *55*	**221** *52*	**202** *48*	**193** *45*	**181** *43*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	**112** Anexa *48*	**107** *46*	**95** *42*	**91** *40*	**86** *38*
1978-1983	**123** Anexa *48*	**118** *46*	**108** *42*	**100** *40*	**95** *38*
1984-1989	**123** Anexa *48*	**118** *46*	**108** *42*	**100** *40*	**95** *38*
dupa 1990	**123** Anexa *62*	**118** *58*	**108** *53*	**100** *50*	**95** *47*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	**74** Anexa *37*	**71** *35*	**65** *32*	**60** *31*	**57** *29*
1978-1983	**86** Anexa *37*	**82** *35*	**75** *32*	**72** *31*	**68** *29*
1984-1989	**86** Anexa *37*	**82** *35*	**75** *32*	**72** *31*	**68** *29*
dupa 1990	**86** Anexa *48*	**82** *46*	**75** *42*	**72** *40*	**68** *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 = 30 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	**335** *162*	**321** *154*	**291** *139*	**278** *133*	**261** *126*
1978-1983 Anexa	**346** *149*	**332** *141*	**301** *129*	**287** *123*	**272** *117*
1984-1989 Anexa	**360** *149*	**343** *141*	**312** *129*	**297** *123*	**282** *117*
dupa 1990 Anexa	**371** *136*	**355** *130*	**324** *119*	**306** *114*	**291** *108*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**301** *146*	**288** *138*	**262** *126*	**250** *121*	**236** *114*
1978-1983 Anexa	**312** *133*	**298** *128*	**272** *117*	**258** *112*	**245** *104*
1984-1989 Anexa	**324** *133*	**309** *128*	**282** *117*	**268** *112*	**254** *104*
dupa 1990 Anexa	**334** *123*	**321** *118*	**291** *108*	**277** *100*	**262** *95*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**206** *96*	**197** *92*	**179** *84*	**170** *80*	**161** *76*
1978-1983 Anexa	**230** *110*	**219** *105*	**200** *94*	**191** *90*	**180** *85*
1984-1989 Anexa	**230** *121*	**219** *116*	**200** *106*	**191** *99*	**180** *94*
dupa 1990 Anexa	**241** *121*	**231** *116*	**210** *106*	**200** *99*	**190** *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: **V**alorile 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 = 30 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	**296** / *112*	**284** / *107*	**256** / *96*	**244** / *92*	**232** / *87*
1978-1983	**309** / *123*	**295** / *118*	**269** / *108*	**254** / *101*	**241** / *96*
1984-1989	**309** / *123*	**295** / *118*	**269** / *108*	**254** / *101*	**241** / *96*
dupa 1990	**333** / *123*	**319** / *118*	**290** / *108*	**277** / *101*	**259** / *96*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	**267** / *100*	**254** / *95*	**232** / *87*	**219** / *83*	**208** / *79*
1978-1983	**279** / *111*	**265** / *107*	**242** / *96*	**229** / *91*	**216** / *87*
1984-1989	**279** / *111*	**265** / *107*	**242** / *96*	**229** / *91*	**216** / *87*
dupa 1990	**300** / *111*	**287** / *107*	**260** / *96*	**248** / *91*	**235** / *87*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	**162** / *75*	**153** / *72*	**138** / *66*	**132** / *62*	**125** / *58*
1978-1983	**186** / *87*	**177** / *83*	**162** / *76*	**153** / *73*	**144** / *69*
1984-1989	**198** / *87*	**190** / *83*	**172** / *76*	**164** / *73*	**154** / *69*
dupa 1990	**210** / *98*	**201** / *94*	**182** / *86*	**174** / *82*	**165** / *78*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	**98** / *48*	**94** / *46*	**86** / *42*	**82** / *40*	**78** / *38*
1978-1983	**112** / *48*	**107** / *46*	**96** / *42*	**92** / *40*	**87** / *38*
1984-1989	**123** / *48*	**118** / *46*	**108** / *42*	**101** / *40*	**96** / *38*
dupa 1990	**123** / *64*	**118** / *59*	**108** / *54*	**101** / *50*	**96** / *47*

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 27 euro/mp ;
Teren ocupat = 19 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 **258** *87*	**247** *83*	**224** *76*	**214** *73*	**203** *69*
1978-1983	Anexa **258** *87*	**247** *83*	**224** *76*	**214** *73*	**203** *69*
1984-1989	Anexa **272** *98*	**258** *94*	**236** *86*	**223** *82*	**212** *78*
dupa 1990	Anexa **285** *112*	**272** *107*	**246** *96*	**235** *92*	**221** *87*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa **234** *79*	**222** *75*	**203** *69*	**194** *66*	**182** *62*
1978-1983	Anexa **234** *79*	**222** *75*	**203** *69*	**194** *66*	**182** *62*
1984-1989	Anexa **244** *89*	**234** *85*	**212** *78*	**202** *74*	**192** *71*
dupa 1990	Anexa **255** *100*	**244** *95*	**221** *87*	**211** *83*	**200** *79*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa **135** *64*	**129** *59*	**118** *54*	**113** *50*	**107** *47*
1978-1983	Anexa **148** *64*	**140** *59*	**128** *54*	**122** *50*	**116** *47*
1984-1989	Anexa **148** *64*	**140** *59*	**128** *54*	**122** *50*	**116** *47*
dupa 1990	Anexa **162** *75*	**153** *72*	**138** *66*	**132** *62*	**125** *58*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa **87** *37*	**83** *35*	**76** *32*	**73** *31*	**69** *29*
1978-1983	Anexa **87** *37*	**83** *35*	**76** *32*	**73** *31*	**69** *29*
1984-1989	Anexa **98** *48*	**94** *46*	**86** *42*	**82** *40*	**78** *38*
dupa 1990	Anexa **112** *48*	**107** *46*	**96** *42*	**92** *40*	**87** *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 = 23 euro/mp;
Teren ocupat = 16 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	**136** *64*	**130** *59*	**119** *54*	**114** *51*	**108** *48*
1978-1983	Anexa	**136** *75*	**130** *72*	**119** *66*	**114** *62*	**108** *58*
1984-1989	Anexa	**149** *87*	**141** *83*	**129** *76*	**123** *73*	**117** *69*
dupa 1990	Anexa	**162** *87*	**154** *83*	**139** *76*	**133** *73*	**126** *69*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN						
inainte de 1977	Anexa	**123** *56*	**118** *53*	**108** *49*	**100** *46*	**95** *44*
1978-1983	Anexa	**123** *68*	**118** *65*	**108** *58*	**100** *55*	**95** *53*
1984-1989	Anexa	**133** *79*	**128** *75*	**117** *69*	**112** *66*	**104** *62*
dupa 1990	Anexa	**146** *79*	**138** *75*	**126** *69*	**121** *66*	**114** *62*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL						
inainte de 1977	Anexa	**87** *38*	**83** *35*	**76** *32*	**73** *31*	**69** *29*
1978-1983	Anexa	**98** *38*	**94** *35*	**86** *32*	**82** *31*	**78** *29*
1984-1989	Anexa	**124** *49*	**119** *47*	**109** *43*	**101** *41*	**96** *39*
dupa 1990	Anexa	**136** *49*	**130** *47*	**119** *43*	**114** *41*	**108** *39*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut						
inainte de 1977	Anexa	**49** *25*	**47** *24*	**43** *22*	**41** *19*	**39** *18*
1978-1983	Anexa	**64** *25*	**59** *24*	**54** *22*	**51** *19*	**48** *18*
1984-1989	Anexa	**64** *38*	**59** *35*	**54** *32*	**51** *31*	**48** *29*
dupa 1990	Anexa	**64** *38*	**59** *35*	**54** *32*	**51** *31*	**48** *29*

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 12 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	**87** *64*	**83** *59*	**76** *54*	**73** *50*	**69** *47*
1978-1983 Anexa	**98** *64*	**94** *59*	**86** *54*	**82** *50*	**78** *47*
1984-1989 Anexa	**112** *64*	**107** *59*	**96** *54*	**92** *50*	**87** *47*
dupa 1990 Anexa	**123** *64*	**118** *59*	**108** *54*	**101** *50*	**96** *47*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**79** *56*	**75** *53*	**69** *48*	**66** *45*	**62** *43*
1978-1983 Anexa	**89** *56*	**85** *53*	**78** *48*	**74** *45*	**71** *43*
1984-1989 Anexa	**100** *56*	**95** *53*	**87** *48*	**83** *45*	**79** *43*
dupa 1990 Anexa	**111** *56*	**107** *53*	**96** *48*	**91** *45*	**87** *43*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**64** *25*	**59** *24*	**54** *22*	**50** *19*	**47** *18*
1978-1983 Anexa	**64** *25*	**59** *24*	**54** *22*	**50** *19*	**47** *18*
1984-1989 Anexa	**75** *25*	**72** *24*	**66** *22*	**62** *19*	**58** *18*
dupa 1990 Anexa	**87** *37*	**83** *35*	**76** *32*	**73** *31*	**69** *29*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**37** *12*	**35** *11*	**32** *10*	**31** *10*	**29** *9*
1978-1983 Anexa	**37** *12*	**35** *11*	**32** *10*	**31** *10*	**29** *9*
1984-1989 Anexa	**48** *25*	**46** *24*	**42** *22*	**40** *19*	**38** *18*
dupa 1990 Anexa	**48** *25*	**46** *24*	**42** *22*	**40** *19*	**38** *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 = 8 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 Andrăşeşti	Localitatea Griviţa
Localitatea Bucu	Localitatea Orboeşti – com. Andrăşeşti
Localitatea Gheorghe Doja	Localitatea Perieţi

Categoria a II-a	
Localitatea Albeşti	Localitatea Marsilieni – com. Albeşti
Localitatea Bataluri – com. Albeşti	Localitatea Mărculeşti
Localitatea Bueşti	Localitatea Miloşeşti
Localitatea Ciochina	Localitatea Misleanu – com. Perieţi
Localitatea Ciulniţa	Localitatea Munteni-Buzău
Localitatea Cocora	Localitatea Ograda
Localitatea Cosâmbeşti	Localitatea Păltinişu – com. Perieţi
Localitatea Fundata – com. Perieţi	Localitatea Poiana – com. Ciulniţa
Localitatea Gheorghe Lazăr	Localitatea Reviga
Localitatea Gimbăşani – com. Cosâmbeşti	Localitatea Scânteia
Localitatea Iazu – com. Scânteia	Localitatea Smirna – com. Griviţa
Localitatea Ion Ghica – com. Ciulniţa	Localitatea Stejaru – com. Perieţi
Localitatea Ivăneşti – com. Ciulniţa	Localitatea Traian

Categoria a III-a	
Localitatea Borduşelu – com. Ciochina	Localitatea Orezu – com. Ciochina
Localitatea Colelia	Localitatea Piersica – com. Ciochina
Localitatea Crunţi – com. Reviga	Localitatea Rovine – com. Reviga
Localitatea Mircea cel Bătrân – com. Reviga	Localitatea Tovărăşia – com. Miloşeşti
Localitatea Nicoleşti – com. Miloşeşti	

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	**76** *29*	**73** *28*	**67** *26*	**64** *25*	**59** *23*
1978-1983 Anexa	**81** *29*	**78** *28*	**71** *26*	**68** *25*	**65** *23*
1984-1989 Anexa	**85** *29*	**82** *28*	**75** *26*	**71** *25*	**68** *23*
dupa 1990 Anexa	**92** *33*	**88** *32*	**81** *29*	**77** *28*	**73** *26*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**69** *26*	**66** *25*	**59** *24*	**56** *23*	**53** *19*
1978-1983 Anexa	**73** *26*	**71** *25*	**64** *24*	**60** *23*	**57** *19*
1984-1989 Anexa	**77** *26*	**74** *25*	**68** *24*	**64** *23*	**60** *19*
dupa 1990 Anexa	**83** *30*	**80** *29*	**73** *26*	**70** *25*	**66** *24*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**55** *22*	**51** *20*	**46** *18*	**44** *17*	**42** *16*
1978-1983 Anexa	**59** *22*	**56** *20*	**50** *18*	**47** *17*	**45** *16*
1984-1989 Anexa	**76** *25*	**73** *24*	**67** *22*	**64** *20*	**59** *19*
dupa 1990 Anexa	**85** *25*	**82** *24*	**75** *22*	**71** *20*	**68** *19*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**49** *11*	**47** *10*	**43** *10*	**41** *9*	**39** *9*
1978-1983 Anexa	**55** *11*	**51** *10*	**46** *10*	**44** *9*	**42** *9*
1984-1989 Anexa	**55** *13*	**51** *12*	**46** *11*	**44** *11*	**42** *10*
dupa 1990 Anexa	**59** *13*	**56** *12*	**50** *11*	**47** *11*	**45** *10*

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 = 12 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 3.2.11

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	**72** *22*	**70** *20*	**64** *18*	**59** *17*	**56** *16*
1978-1983 Anexa	**76** *22*	**73** *20*	**67** *18*	**64** *17*	**59** *16*
1984-1989 Anexa	**81** *25*	**78** *24*	**71** *22*	**68** *20*	**65** *19*
dupa 1990 Anexa	**85** *29*	**82** *28*	**75** *26*	**71** *25*	**68** *23*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**65** *19*	**64** *17*	**56** *16*	**53** *15*	**50** *15*
1978-1983 Anexa	**69** *19*	**66** *17*	**59** *16*	**56** *15*	**53** *15*
1984-1989 Anexa	**73** *23*	**71** *22*	**64** *19*	**60** *18*	**57** *17*
dupa 1990 Anexa	**77** *26*	**74** *25*	**68** *24*	**64** *23*	**60** *20*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**49** *17*	**47** *16*	**43** *15*	**41** *14*	**39** *13*
1978-1983 Anexa	**59** *17*	**56** *16*	**50** *15*	**47** *14*	**45** *13*
1984-1989 Anexa	**69** *17*	**66** *16*	**58** *15*	**56** *14*	**51** *13*
dupa 1990 Anexa	**76** *22*	**73** *20*	**67** *18*	**64** *17*	**59** *16*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**33** *7*	**32** *7*	**29** *6*	**28** *6*	**26** *6*
1978-1983 Anexa	**37** *7*	**36** *7*	**33** *5*	**31** *6*	**30** *6*
1984-1989 Anexa	**41** *9*	**39** *8*	**36** *8*	**34** *7*	**33** *7*
dupa 1990 Anexa	**45** *9*	**43** *8*	**39** *8*	**38** *7*	**36** *7*

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 = 6,0 euro/mp ;
Teren ocupat = 4,8 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 3.2.12

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	**65** *16*	**60** *15*	**55** *14*	**50** *13*	**48** *12*
1978-1983	**69** *22*	**66** *19*	**58** *17*	**56** *16*	**51** *15*
1984-1989	**72** *22*	**70** *19*	**64** *17*	**59** *16*	**56** *15*
dupa 1990	**76** *25*	**73** *24*	**67** *22*	**64** *19*	**59** *18*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	**57** *14*	**54** *14*	**49** *13*	**45** *12*	**43** *11*
1978-1983	**62** *18*	**58** *17*	**53** *15*	**50** *14*	**46** *14*
1984-1989	**65** *18*	**64** *17*	**56** *15*	**53** *14*	**50** *14*
dupa 1990	**69** *23*	**66** *22*	**59** *18*	**56** *17*	**53** *16*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	**49** *12*	**47** *11*	**43** *10*	**41** *10*	**39** *9*
1978-1983	**55** *12*	**51** *11*	**46** *10*	**44** *10*	**42** *9*
1984-1989	**59** *12*	**56** *11*	**50** *10*	**47** *10*	**45** *9*
dupa 1990	**69** *16*	**66** *15*	**58** *14*	**56** *13*	**51** *12*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	**25** *4*	**24** *4*	**22** *3*	**19** *3*	**18** *3*
1978-1983	**29** *4*	**28** *4*	**26** *3*	**25** *3*	**23** *3*
1984-1989	**33** *5*	**32** *5*	**29** *4*	**28** *4*	**26** *4*
dupa 1990	**37** *5*	**36** *5*	**33** *4*	**31** *4*	**30** *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 = 3,8 euro/mp;
Teren ocupat = 2,8 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.

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 2021 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	359	385	172	288	312	336	163	250
	1978-1983	371	397	172	296	323	346	163	258
	1984-1989	385	412	183	308	335	357	172	267
	dupa 1990	310	332	122	248	270	289	115	215
Zona II	inainte de 1977	310	332	133	248	270	289	125	215
	1978-1983	322	345	142	258	281	300	135	223
	1984-1989	336	358	142	268	291	311	135	233
	dupa 1990	286	306	112	228	247	265	106	199
Zona III	inainte de 1977	286	306	122	228	247	265	115	199
	1978-1983	297	318	122	238	258	276	115	207
	1984-1989	297	318	133	238	258	276	125	207
	dupa 1990	236	252	92	189	205	218	86	164
Zona IV	inainte de 1977	247	265	101	199	215	231	96	172
	1978-1983	247	265	101	199	215	231	96	172
	1984-1989	260	278	101	208	225	242	96	182
	dupa 1990	359	385	172	288	312	336	163	250
Orasul AMARA									
Zona I	inainte de 1977	336	358	172	268	291	311	163	233
	1978-1983	347	371	194	277	302	323	183	241
	1984-1989	359	385	194	288	312	336	183	250
	dupa 1990	371	397	203	296	323	346	193	258
Zona II	inainte de 1977	297	318	133	238	258	276	125	207
	1978-1983	310	332	152	248	270	289	144	215
	1984-1989	310	332	162	248	270	289	153	215
	dupa 1990	336	358	172	268	291	311	163	233
Zona III si Zona IV	inainte de 1977	260	278	112	208	225	242	106	182
	1978-1983	260	278	122	208	225	242	115	182
	1984-1989	273	292	122	218	237	254	115	190
	dupa 1990	286	306	133	228	247	265	125	199
Orasul CAZANESTI									
Toate zonele	inainte de 1977	137	146	71	109	118	128	67	95
	1978-1983	137	146	81	109	118	128	77	95
	1984-1989	148	159	101	118	130	138	96	103
	dupa 1990	162	173	112	131	140	149	106	112

Anexa 3.3.2

SPATII IN MEDIUL RURAL

(Comerciale/Birouri, Industriale, Agrozootehnice, de Depozitare)

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	75	71	65	62	65	62	56	54
	1978-1983	81	77	69	66	70	66	60	57
	1984-1989	85	81	73	69	73	69	63	60
	dupa 1990	93	88	80	75	80	75	69	65
Categoria a II-a	inainte de 1977	71	68	62	59	62	59	54	50
	1978-1983	75	71	65	62	65	62	56	54
	1984-1989	81	77	69	66	70	66	60	57
	dupa 1990	85	81	73	69	73	69	63	60
Categoria a III-a	inainte de 1977	64	60	55	51	56	51	47	44
	1978-1983	68	64	58	56	59	56	49	48
	1984-1989	71	68	62	59	62	59	54	50
	dupa 1990	75	71	65	62	65	62	56	54

-Valori in Euro/mp-

Cladiri *(si anexe)* ale fostelor CAP-uri si IAS-uri, ferrme, grajduri, saivane, platforme, etc. aflate intr-o stare avansata de degradare si improprii folosintei	**35**

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-

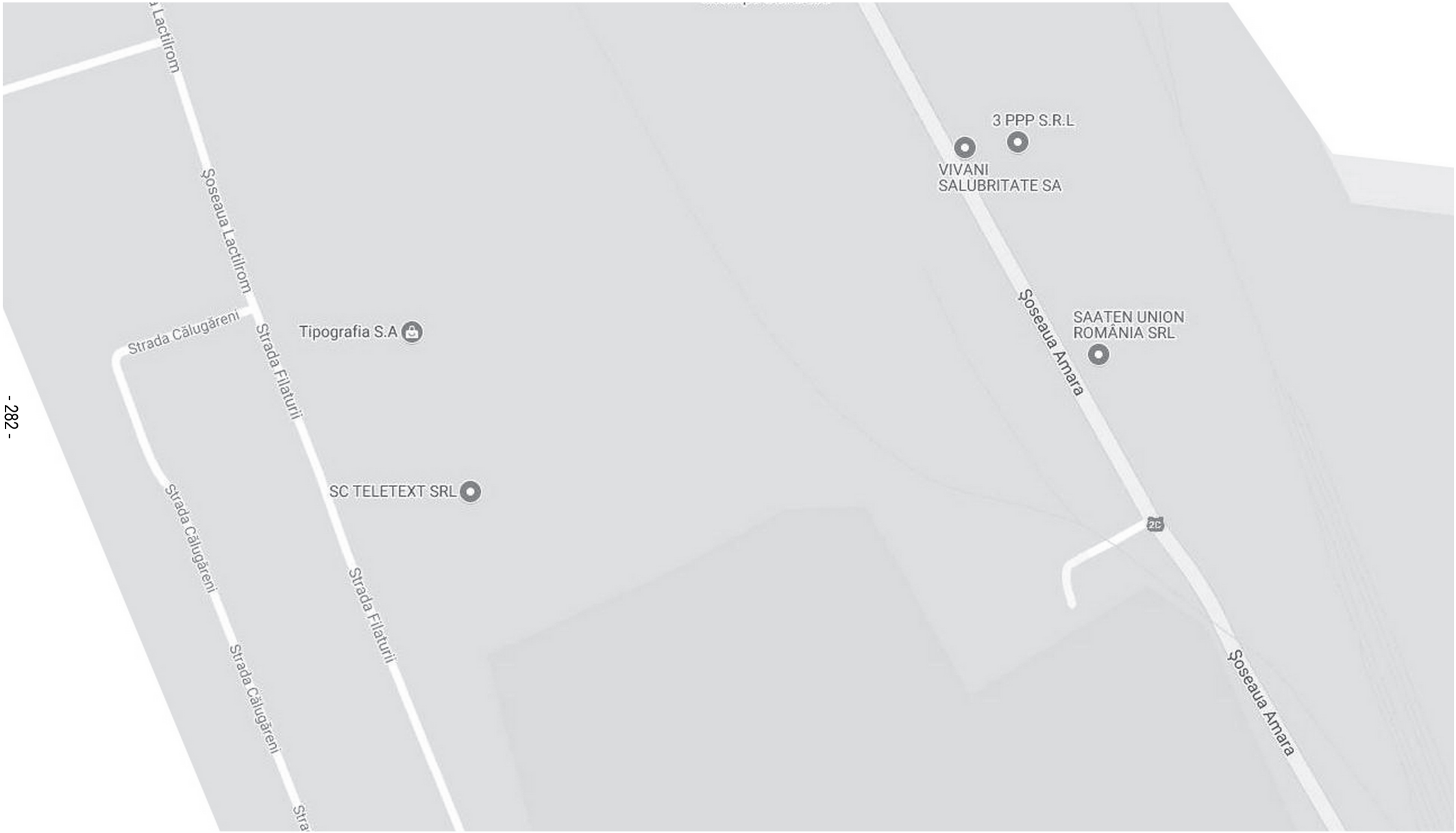
CATEGORIE TEREN	LOCALITATEA SI ZONA	VALOARE MINIMA
Municipiul SLOBOZIA		
I	cu acces direct la DE60, posibil de trecut in intravilan	**18.300**
II	cu acces direct la DJ Slobozia-Calarasi, posibil de trecut in intravilan	**6.200**
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	**2.750**
Orasul AMARA		
I	cu acces direct la DJ Slobozia-Amara, posibil de trecut in intravilan	**4.350**
II	situat in planul II al retelei rutiere de mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	**2.600**
Orasul CAZANESTI		
I	cu acces direct la DE60, posibil de trecut in intravilan	**4.350**
II	situat in planul II al retelei rutiere de mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	**2.600**

PLANSE CU HARTA MUNICIPIULUI SLOBOZIA


Soseaua Amara
SC Detailing Auto Slobozia SRL
D&P printing house
Top Automobile Service SRL - BOSCH...
SC Oyl Company SRL
MOTEL COLUMBIA
2C
Soseaua Lactilrom
AutoVank
TOP TEXTIL SRL
Transmar Ialomita sa
Soseaua Lactilrom
SC Expur S.A
2C
2C
Romxpo Bucuresti

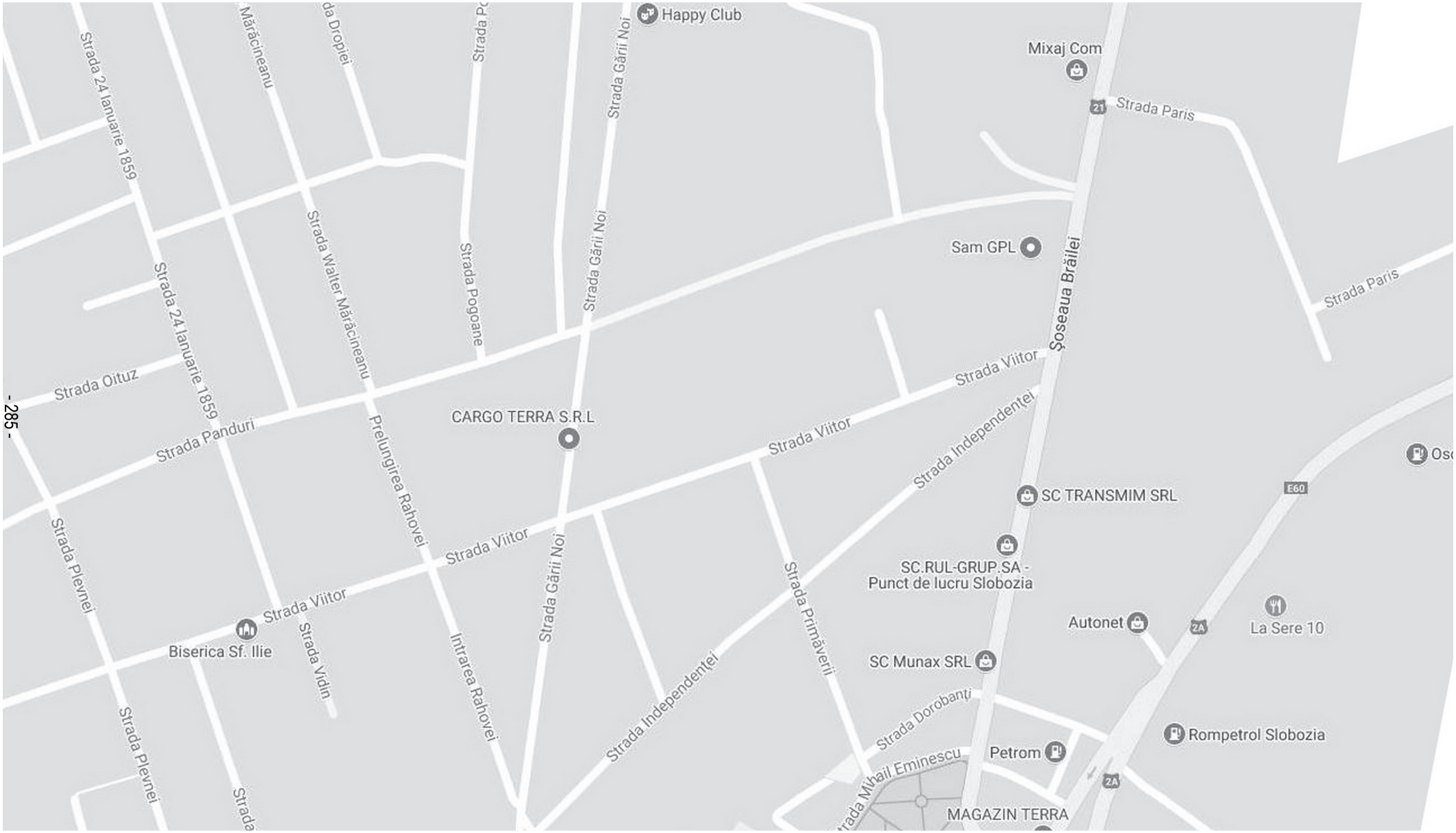

Strada Dominitor Radu Mircea
53


Mobila SA
E584
21
Pașapoarte Ialomița
E584
Slobozia Nouă
Strada Gării Noi
Strada Gării Noi
Șoseaua Brăilei
Strada Gării Noi
Strada Walter Mărăcineanu
Strada 24 Ianuarie 1859
Strada 1 Decembrie 1918
Strada 1 Decembrie 1918
Cargo
21
SC Conmet Trade Srl


Lactifrom
Şoseaua Lactifrom
3 PPP S.R.L
VIVANI
SALUBRITATE SA
Şoseaua Amara
SAATEN UNION
ROMÂNIA SRL
Strada Călugăreni
Strada Filaturii
Tipografia S.A
SC TELETEXT SRL
Strada Călugăreni
Strada Filaturii
Strada Călugăreni
2C
Şoseaua Amara


Strada Gării
Penitenciarul Slobozia
Strada Gării
Strada Trandafirilor
Strada Trandafirilor
Strada Trandafirilor
Strada Maramureș
Strada Teilor
Strada Teilor
Strada Teilor
Strada Teilor
ELECTROCONSTRUCȚIA ELCO SA
Farmavet
Strada Clușca
Strada Clușca
Strada Clușca
Strada Clușca
CONCIVIC S.R.L
Strada Horia
Strada Horia
Strada Horia
Strada Lacului
Strada Lacului
Directia Sanitară Veterinară
Liceul Tehnologic Alexandru Ioan Cuza
Șoseaua Nordului
Inspectoratul pentru Situații de Urgență
CN LOTERIA ROMÂNĂ SA-CENTRUL DE...


Strada Ionel Perlea
Strada Ciprian Porumbescu
Şoseaua Nordului
EUROCONECT
SC Lyr Go SRL
Strada Viilor
BIAZO S.R.L
Strada Orion
SC ArtPrint SRL Slobozia
S.C. Simserv S.R.L
Strada Ferdinand
SC Orion SRL
Ada Cosmetic SRL
Strada Nordului
Aleea Nordului
Secţia Drumuri Naţionale Slobozia
AUTORITATEA RUTIERĂ ROMÂNĂ...
Aleea Castanilor
GRUPUL ŞCOLAR MIHAI EMINESCU
Ingrid Ballroom
Strada Peneş Curcanul
AD Garage Profesional Service
Strada Mărăşeşti
Strada Minerva
Strada Plevnei
Strada Cărămidari
Strada Viitor
Strada 1 Decembrie 191
53


Happy Club
Mixaj Com
Strada Paris
Strada 24 Ianuarie 1859
Strada Mărăcineanu
Strada Dropiei
Strada Pogoane
Strada Gării Noi
Sam GPL
Șoseaua Brăilei
Strada Oituz
Strada Panduri
CARGO TERRA S.R.L
Strada Viitor
Strada Independenței
SC TRANSMIM SRL
E60
Strada Plevnei
Prelungirea Rahovei
SC.RUL-GRUP.SA -
Punct de lucru Slobozia
Biserica Sf. Ilie
Strada Vidin
Intrarea Rahovei
Strada Primăverii
Autonet
2A
La Sere 10
SC Munax SRL
Strada Dorobanți
Rompetrol Slobozia
Petrom
Strada Mihail Eminescu
MAGAZIN TERRA


Strada Paris
Strada Paris
Strada Paris
Strada Paris
Şoseaua Bucureşti-Constanţa
Şoseaua Bucu
2A
2A
2A
Avicola Slobozia SA
car Downstream

Unitate Militară
Pet Star Holding SRL
Pet Star Holding
Strada Filaturii
Strada Filaturii
Strada Filaturii
MOL
Strada Poligonului
Strada Călugăreni
Strada Călugăreni
Strada Călugăreni
GENERAL LEASING SA
Speed Service
Petrom


NICK TOURING S.R.L
Strada Gării
Strada Crişan
Strada Crişan
Strada Crişan
Strada Crişan
Strada Lacului
Aleea Chimiei
Inspectoratul Şcolar Judeţean Ialomiţa
Spitalu Urgenţ
Strada Maramureş
Strada Gheorghe Doja
Strada Gheorghe Doja
Strada Gheorghe Doja
Strada Lacului
Oficiul Registrului Comerţului de pe lîngă...
Bazar
Aleea Bazarului
Strada Eternităţii
Strada Ana Ipătescu
Strada Ana Ipătescu
Strada Ana Ipătescu
Strada Decebal
Cofetărie - Patiserie Rodi
Lidl
Strada Domniţa Bălaşa
Strada Domniţa Bălaşa
Strada Domniţa Bălaşa
Strada Gării
Şcoala Gimnazială Numărul 3
Casa Municipală de Cultură
Select
Bulevardul Chimiei
Chestionare Auto
Piaţa Unirii
Slobozia Veche
Bulevardul Unirii
Bulevardul Unirii
Bulevardul Unirii
Bulevardul Unirii
Profi
Şoseaua Amara
Aleea Feroviarului
Colegiul Naţional Mihai Viteazul
Episcopia Sloboziei şi Călăraşilor
Parcul E14
Aleea Maramureş
Grădiniţa Junior
Seminarul Teologic Ortodox Sf. Ioan Gura...
Aleea U20
Strada Alexandru Odobescu
Strada Episcopiei
Primăria Slobozia
Prefectura
2C
2A


INSPECTORATUL DE JANDARMI...
Aleea Garofiței
Aleea Garofiței
Strada Traian
Strada Dimitrie Cantemir
Strada Aurora
Philos
Aleea Nordului
Strada Mihai Viteazu
Strada Traian
Strada Vechea Matcă
Strada Dimitrie Cantemir
Strada Zimbrului
Strada Zimbrului
Strada Decebal
Aleea Florilor
Aleea Băii
Strada Mihai Viteazu
Nicola
Intrarea Morii
Strada M.Kogălniceanu
Strada M.Kogălniceanu
Strada Ștefan cel Mare
Strada Traian
Strada Rovine
Strada Viilor
Strada M.Kogălniceanu
Strada Dragoș Vodă
Strada Ștefan cel Mare
Aleea Traian
Aleea Băii
Strada Mihai Viteazu
Strada Mircea cel Bătrân
Strada Miron Costin
Strada Păcii
AGENȚIA DE PROTECȚIE A...
AXA Caffe
Bulevardul Cosminului
Tribunalul Ialomița
Strada Cuza Vodă
Strada Cuza Vodă
Strada Ștefan cel Mare
Strada Vasile Alecsandri
Bosch Car Service - Real Test
Hyundai - Real Test
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Strada Avram Iancu
Strada Viilor
Strada Coloanelor
Strada Independenței
Strada Vasile Alecs
Strada Constructorilor
Școala Gimnazială Sfântul Andrei
Județean de
Slobozia
53


Strada Roșiori
Redutei
Strada Independenței
Strada Dorobanți
Strada Rahova
Parcul Mihai Eminescu
Service Dacia
SC Marselle SRL
Alimentara Bridge
Bulevardul Matei Basarab
Strada Grivița
Strada Mihail Eminescu
Lidl
Universitatea Bioterra
Strada Plevnei
AGMI SLOBOZIA
Lumi Nel
Ialomița
IFPTR
Primacor Specialisti Amenajari Interioare
Banca Transilvania
Liceul de Arte Ionel Perlea
Grădinița cu Program Prelungit...
Strada 1 Mai
53
21
2A


Takko
Kaufland
FLA
Lukoil
Strada Poligonului
Strada Poligonului
Strada Poligonului

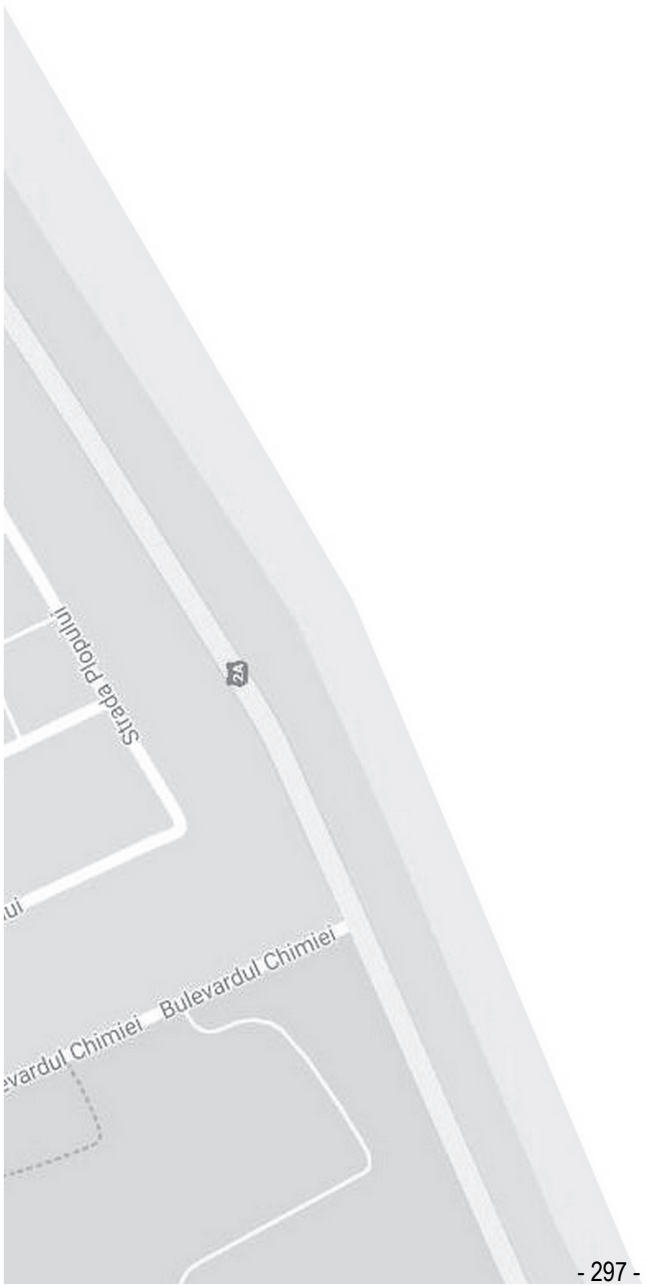

Bulevardul Matei Basarab
Bulevardul Matei Basarab
Bulevardul Matei Basarab
Bulevardul Matei Basarab
Inspectoratul de Poliţie al Judeţului Ialomiţa
Strada Mihail Sadoveanu
Aleea Crinilor
Strada Ialomiţei
Aleea Crinilor
Aleea Bujorului
Gura Ialomiţei
Piaţa Revoluţiei
Bulevardul Chimiei
Independent
Aleea Tipografiei
Aleea Pieţii
Hambar Pub
Aleea Tineretului
Activitatea de Trezorerie şi Contabilitate Publică
Aleea Pieţii
Aleea Nouă
Parc
Ialomiţa 2
Strada Mihail Sadoveanu
Strada Ialomiţei
Aleea Pieţii
Strada Dobrogeanu Gherea
Aleea Sporturilor
Punct Enel Slobozia
Aleea Parcului
Liceul Tehnologic Înălţarea Domnului
Aleea Parcului
Strada Sporturilor
Strada Polivalentă
Club Sportiv Junior
Pădurea Privighetoarea
Tenis Con
Catedrala Înălţarea Domnului
ART
Muzeul Naţional al Agriculturii
2A
2A


Vodafone
Telmob Slobozia
Sensiblu
Aleea Lujerului
Aleea Pieței Mici
Piraeus Bank
Ialomița
Oficiul Poștal 3
Casa de Asigu
de Sănătate
Bulevardul Matei Basarab
Bulevardul Matei Basarab
Bulevardul Matei Basarab
Bulevardul Matei Basarab
Strada Nisipuri
Strada Ștefan cel
Strada Viilor
UniCredit Bank
Altex
Cofetăria Elsa
Aleea Stadionului
Aleea Stadionului
Aleea Rondă
Aleea Rondă
Strada Vânători
Strada Vânători
Parcul Orășelul
Copiilor
Sontec
Stadionul 1 Mai
Strada Răzoare
Strada Răzoare
Răzoare
Strada Nisipuri
Strada Duzilor
Strada Smârdan
Parcul Ialomița
Șoseaua București-Constanța
Strada Sudului
Vista Cafe
Șoseaua Sudului
Club Piper
Strada Molidului
Strada Pinului
Strada Magnoliei
Bulevardul Chimiei
Strada Ulmului
Strada Plopului
E60
Ialomița
Ialomița


Bulevardul Matei Basarab
Mănăstirea Sfinţii Voievozi
Şoseaua de Centură
Ialomiţa
Strada General Magheru
Strada 1 Mai
Strada Dealului
Strada Sălcii
Strada Salcâmilor
Strada General Magheru
Cimitirul Municipal Slobozia
21
201

SELENA SERVICE
Strada General Magheru
Strada Livezii
Prelungirea Măgurii
Prelungirea Măgurii
Strada Măgurii
Strada Măgurii
201
201

Parcul Mare
Șoseaua de Centură
Bazin De Înot Slobozia
Taboo Events
Privighetoarea
Haze
E60


Strada Poporului
Bulevardul Chimiei
evardul Chimiei


Strada General Magheru
Strada Stânjenei
Strada Maxim Gorki
201
Strada Vasile Roaită
Strada Vasile Roaită
Strada Livezii
Strada Livezii
Strada Livezii
Prelungirea Munții
Strada Livezii

CAPITOLUL 4

CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI URZICENI

4.1. APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

La stabilirea valorilor pentru anul 2021 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
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	7.400	17.700	20.800	29.950
Apartament construit perioada 1978-1983	8.350	19.800	23.250	33.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.250	22.200	25.950	37.450
Apartament construit dupa 1990	10.900	26.050	30.400	43.800
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	8.450	20.050	23.350	33.700
Apartament construit perioada 1978-1983	9.250	22.300	26.050	37.550
Apartament construit in perioada 1984-1989	10.500	25.000	29.200	42.050
Apartament construit dupa 1990	12.150	29.250	34.350	49.200
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	7.800	18.750	21.950	31.750
Apartament construit perioada 1978-1983	8.850	20.900	24.600	35.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.800	23.350	27.500	39.600
Apartament construit dupa 1990	11.550	27.550	32.250	46.300
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	7.300	17.500	20.600	29.650
Apartament construit perioada 1978-1983	8.200	19.600	22.950	33.050
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.150	21.850	25.750	37.000
Apartament construit dupa 1990	10.800	25.850	30.050	43.350

Anexa nr. 4.1.2

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Municipiul URZICENI, Zona II

Str.Eroilor, Str.9 Mai, Zona Casei de Cultura, Str.13 Decembrie, Str.Maramures

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	5.100	14.200	23.550	28.650
Apartament construit perioada 1978-1983	5.700	15.750	26.350	32.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.450	17.600	29.500	35.750
Apartament construit dupa 1990	7.550	20.850	34.700	41.850
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	5.700	15.900	26.600	32.250
Apartament construit perioada 1978-1983	6.450	17.700	29.700	35.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.150	19.900	33.250	40.200
Apartament construit dupa 1990	8.600	23.250	38.900	46.950
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	5.400	14.950	24.900	30.250
Apartament construit perioada 1978-1983	6.050	16.650	27.900	33.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.750	18.650	31.250	37.700
Apartament construit dupa 1990	7.950	21.950	36.600	44.250
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	5.100	14.000	23.250	28.300
Apartament construit perioada 1978-1983	5.600	15.650	26.150	31.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.350	17.500	29.200	35.300
Apartament construit dupa 1990	7.450	20.600	34.250	41.400

Anexa nr. 4.1.3

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Municipiul URZICENI, Zona III

Str.Tineretului, Str.Panduri, Str.Viitorului

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	3.500	11.700	21.150	23.750
Apartament construit perioada 1978-1983	3.950	13.150	23.550	26.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.350	14.650	26.450	29.650
Apartament construit dupa 1990	5.050	17.200	31.000	34.800
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	4.050	13.250	23.650	26.650
Apartament construit perioada 1978-1983	4.450	14.750	26.550	29.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.850	16.350	29.650	33.350
Apartament construit dupa 1990	5.700	19.400	34.850	39.050
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	3.750	12.300	22.400	25.000
Apartament construit perioada 1978-1983	4.150	13.900	25.000	28.050
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.650	15.500	27.850	31.450
Apartament construit dupa 1990	5.400	18.150	32.800	36.750
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	3.500	11.550	20.900	23.350
Apartament construit perioada 1978-1983	3.950	13.050	23.350	26.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.350	14.550	26.150	29.350
Apartament construit dupa 1990	5.050	17.000	30.550	34.400

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 2021 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 URZICENI – incadrarea in zone a terenului intravilan

Municipiul URZICENI – Zona I	Precizari
Bd.Republicii	
Calea Bucuresti	
str.9 Mai	
str.Alexandru Ioan Cuza	
str.Aleea Florilor	
str.Aleea 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 Gherea	
str.Bujorului	de la str.Mircea Malaeru la str.Arcului
str.Vanatori	
str.Libertatii	de la str.Regele Ferdinand la str.Arcului
str.Crizantemelor	
sos.Buzaului	
str.Unirii	

Municipiul URZICENI – Zona II	**Precizari**
str.Garii	
str.Puscasi	de la str.Regiei la str.Carierei
str.Golesti	
DN 1D Urziceni-Ploiesti	de la statia Lukoil pana la hotarul cu Com.Barbulesti
str.Carierei	
str.Arcului	
str.Industriei	pana la SC EXPUR inclusiv
str.Perilor	de la Bd.Republicii la str.Maramures inclusiv case de la sala de sport;
zona DN 2	de la statia 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 *(prelungirea strazii)*
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 Ghiocei	
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	**373** / *137*	**358** / *130*	**325** / *119*	**309** / *114*	**292** / *108*
Anexa					
1978-1983	**386** / *137*	**369** / *130*	**335** / *119*	**320** / *114*	**302** / *108*
Anexa					
1984-1989	**398** / *163*	**381** / *155*	**345** / *140*	**329** / *134*	**312** / *126*
Anexa					
dupa 1990	**412** / *174*	**393** / *167*	**358** / *152*	**339** / *144*	**322** / *136*
Anexa					
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	**335** / *123*	**322** / *118*	**292** / *108*	**278** / *101*	**263** / *96*
Anexa					
1978-1983	**349** / *123*	**332** / *118*	**302** / *108*	**287** / *101*	**272** / *96*
Anexa					
1984-1989	**360** / *148*	**342** / *139*	**312** / *126*	**296** / *121*	**281** / *114*
Anexa					
dupa 1990	**371** / *158*	**354** / *151*	**322** / *136*	**305** / *129*	**289** / *122*
Anexa					
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	**237** / *124*	**226** / *119*	**206** / *109*	**197** / *103*	**185** / *97*
Anexa					
1978-1983	**237** / *137*	**226** / *130*	**206** / *119*	**197** / *114*	**185** / *108*
Anexa					
1984-1989	**237** / *137*	**226** / *130*	**206** / *119*	**197** / *114*	**185** / *108*
Anexa					
dupa 1990	**249** / *150*	**238** / *142*	**216** / *129*	**206** / *123*	**196** / *117*
Anexa					
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	**124** / *49*	**119** / *47*	**109** / *43*	**103** / *41*	**97** / *39*
Anexa					
1978-1983	**124** / *64*	**119** / *59*	**109** / *54*	**103** / *51*	**97** / *48*
Anexa					
1984-1989	**124** / *64*	**119** / *59*	**109** / *54*	**103** / *51*	**97** / *48*
Anexa					
dupa 1990	**137** / *75*	**130** / *72*	**119** / *66*	**114** / *62*	**108** / *58*
Anexa					

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 = 70 euro/mp ;
Teren ocupat = 55 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	**323** / *124*	**308** / *119*	**281** / *109*	**265** / *101*	**252** / *96*
1978-1983	**335** / *124*	**321** / *119*	**291** / *109*	**278** / *101*	**261** / *96*
1984-1989	**346** / *124*	**332** / *119*	**301** / *109*	**287** / *101*	**272** / *96*
dupa 1990	**360** / *136*	**343** / *130*	**312** / *119*	**297** / *114*	**282** / *108*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	**290** / *112*	**278** / *108*	**253** / *96*	**239** / *91*	**226** / *87*
1978-1983	**301** / *112*	**288** / *108*	**262** / *96*	**250** / *91*	**236** / *87*
1984-1989	**312** / *112*	**298** / *108*	**272** / *96*	**258** / *91*	**245** / *87*
dupa 1990	**324** / *123*	**309** / *118*	**282** / *108*	**268** / *100*	**254** / *95*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	**199** / *98*	**191** / *94*	**172** / *86*	**164** / *82*	**155** / *78*
1978-1983	**222** / *113*	**213** / *108*	**195** / *96*	**185** / *92*	**174** / *87*
1984-1989	**222** / *113*	**213** / *108*	**195** / *96*	**185** / *92*	**174** / *87*
dupa 1990	**236** / *124*	**224** / *119*	**205** / *109*	**196** / *101*	**185** / *96*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	**87** / *49*	**83** / *47*	**76** / *43*	**73** / *41*	**69** / *39*
1978-1983	**98** / *49*	**94** / *47*	**86** / *43*	**82** / *41*	**78** / *39*
1984-1989	**98** / *49*	**94** / *47*	**86** / *43*	**82** / *41*	**78** / *39*
dupa 1990	**113** / *49*	**108** / *47*	**96** / *43*	**92** / *41*	**87** / *39*

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 = 52 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 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	**285** *75*	**272** *72*	**246** *66*	**235** *62*	**221** *58*
1978-1983 Anexa	**296** *75*	**284** *72*	**256** *66*	**244** *62*	**232** *58*
1984-1989 Anexa	**309** *87*	**295** *83*	**269** *76*	**254** *73*	**241** *69*
dupa 1990 Anexa	**321** *112*	**306** *107*	**280** *96*	**263** *92*	**250** *87*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**255** *68*	**244** *65*	**221** *58*	**211** *55*	**200** *53*
1978-1983 Anexa	**267** *68*	**254** *65*	**232** *58*	**219** *55*	**208** *53*
1984-1989 Anexa	**279** *79*	**265** *75*	**242** *69*	**229** *66*	**216** *62*
dupa 1990 Anexa	**289** *100*	**277** *95*	**251** *87*	**238** *83*	**224** *79*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**173** *75*	**166** *72*	**150** *66*	**141** *62*	**134** *58*
1978-1983 Anexa	**186** *75*	**177** *72*	**162** *66*	**153** *62*	**144** *58*
1984-1989 Anexa	**186** *75*	**177** *72*	**162** *66*	**153** *62*	**144** *58*
dupa 1990 Anexa	**198** *87*	**190** *83*	**172** *76*	**164** *73*	**154** *69*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**75** *37*	**72** *35*	**66** *32*	**62** *31*	**58** *29*
1978-1983 Anexa	**75** *48*	**72** *46*	**66** *42*	**62** *40*	**58** *38*
1984-1989 Anexa	**87** *48*	**83** *46*	**76** *42*	**73** *40*	**69** *38*
dupa 1990 Anexa	**98** *48*	**94** *46*	**86** *42*	**82** *40*	**78** *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 = 46 euro/mp ;
Teren ocupat = 35 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	**246** *48*	**236** *46*	**214** *42*	**204** *40*	**194** *38*
1978-1983 Anexa	**258** *48*	**247** *46*	**224** *42*	**214** *40*	**203** *38*
1984-1989 Anexa	**272** *48*	**258** *46*	**236** *42*	**223** *40*	**212** *38*
dupa 1990 Anexa	**272** *64*	**258** *59*	**236** *54*	**223** *50*	**212** *47*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**221** *43*	**212** *42*	**194** *38*	**183** *36*	**174** *34*
1978-1983 Anexa	**234** *43*	**222** *42*	**203** *38*	**194** *36*	**182** *34*
1984-1989 Anexa	**244** *43*	**234** *42*	**212** *38*	**202** *36*	**192** *34*
dupa 1990 Anexa	**244** *56*	**234** *53*	**212** *48*	**202** *45*	**192** *43*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**123** *64*	**118** *59*	**108** *54*	**101** *50*	**96** *47*
1978-1983 Anexa	**123** *64*	**118** *59*	**108** *54*	**101** *50*	**96** *47*
1984-1989 Anexa	**123** *75*	**118** *72*	**108** *66*	**101** *62*	**96** *58*
dupa 1990 Anexa	**135** *75*	**129** *72*	**118** *66*	**113** *62*	**107** *58*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**75** *37*	**72** *35*	**66** *32*	**62** *31*	**58** *29*
1978-1983 Anexa	**75** *48*	**72** *46*	**66** *42*	**62** *40*	**58** *38*
1984-1989 Anexa	**75** *48*	**72** *46*	**66** *42*	**62** *40*	**58** *38*
dupa 1990 Anexa	**87** *48*	**83** *46*	**76** *42*	**73** *40*	**69** *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 = 20 euro/mp ;
Teren ocupat = 15 euro/mp.

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

Anexa 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	**124** *49*	**119** *47*	**109** *43*	**103** *41*	**97** *39*
1978-1983 Anexa	**124** *64*	**119** *59*	**109** *54*	**103** *51*	**97** *48*
1984-1989 Anexa	**137** *75*	**130** *72*	**119** *66*	**114** *62*	**108** *58*
dupa 1990 Anexa	**137** *75*	**130** *72*	**119** *66*	**114** *62*	**108** *58*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**112** *44*	**108** *43*	**97** *39*	**92** *37*	**88** *35*
1978-1983 Anexa	**112** *56*	**108** *53*	**97** *49*	**92** *46*	**88** *44*
1984-1989 Anexa	**123** *68*	**118** *65*	**108** *58*	**101** *55*	**96** *53*
dupa 1990 Anexa	**123** *68*	**118** *65*	**108** *58*	**101** *55*	**96** *53*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**99** *25*	**95** *24*	**87** *22*	**83** *20*	**78** *19*
1978-1983 Anexa	**99** *25*	**95** *24*	**87** *22*	**83** *20*	**78** *19*
1984-1989 Anexa	**113** *38*	**108** *36*	**97** *33*	**93** *32*	**88** *30*
dupa 1990 Anexa	**124** *38*	**119** *36*	**109** *33*	**103** *32*	**97** *30*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**49** *25*	**47** *24*	**43** *22*	**41** *20*	**39** *19*
1978-1983 Anexa	**49** *25*	**47** *24*	**43** *22*	**41** *20*	**39** *19*
1984-1989 Anexa	**49** *25*	**47** *24*	**43** *22*	**41** *20*	**39** *19*
dupa 1990 Anexa	**64** *25*	**59** *24*	**54** *22*	**51** *20*	**48** *19*

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 11 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.

Incadrarea localitatilor rurale apartinand circumscriptiei Judecatoriei Urziceni **in categorii**

Categoria I-a	
Localitatea Alexeni	Localitatea Grecii de Jos
Localitatea Balaciu	Localitatea Hagieşti - com.Sinesti
Localitatea Boteni - com.Sinesti	Localitatea Ion Roată
Localitatea Broşteni - com.Ion Roata	Localitatea Jilavele
Localitatea Butoiu - com.Sfantu Gheorghe	Localitatea Lilieci - com.Sinesti
Localitatea Cătruneşti - com.Sinesti	Localitatea Livedea -com.Sinesti
Localitatea Coşereni	Localitatea Malu - com.Sfantu Gheorghe
Localitatea Dridu	Localitatea Manasia
Localitatea Dridu-Snagov - com.Dridu	Localitatea Moldoveni
Localitatea Fierbinţii de Jos	Localitatea Moviliţa
Localitatea Fierbinţii de Sus	Localitatea Sfântu Gheorghe
Localitatea Gârbovi	Localitatea Sineşti

Categoria a II-a	
Localitatea Adâncata	Localitatea Chiroiu-Satu Nou- com.Dragoesti
Localitatea Armăşeşti	Localitatea Chiroiu-Ungureni- com.Dragoesti
Localitatea Axintele	Localitatea Cotorca - com.Ciocarlia
Localitatea Bărcăneşti	Localitatea Drăgoeşti
Localitatea Biţina-Pământeni- com.Movilita	Localitatea Grindu
Localitatea Biţina-Ungureni- com.Movilita	Localitatea Maia
Localitatea Borăneşti	Localitatea Roşiori
Localitatea Brazii – com.Radulesti	Localitatea Sărăţeni
Localitatea Ciocârlia	Localitatea Sinteşti - com.Boranesti
Localitatea Chiroiu-Pământeni- com.Dragoesti	Localitatea Slătioarele - com.Jilavele

Categoria a III-a	
Localitatea Bărbătescu - com.Axintele	Localitatea Movileanca - com.Radulesti
Localitatea Bărbuleşti	Localitatea Nenişori - com.Armasesti
Localitatea Condeeşti - com.Barcanesti	Localitatea Patru Fraţi- com.Adancata
Localitatea Copuzu - com.Balaciu	Localitatea Raşi - com.Salcioara
Localitatea Crăsanii de Jos- com.Balaciu	Localitatea Răsimnicea - com.Radulesti
Localitatea Crăsanii de Sus- com.Balaciu	Localitatea Sălcioara
Localitatea Grindaşi - com.Valea Macrisului	Localitatea Valea Bisericii- com.Dragoesti
Localitatea Horia - com. Axintele	Localitatea Valea Măcrişului
Localitatea Malu Roşu - 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	**72** *28*	**69** *27*	**64** *24*	**59** *23*	**56** *22*
1978-1983 Anexa	**77** *28*	**74** *27*	**68** *24*	**65** *23*	**59** *22*
1984-1989 Anexa	**81** *28*	**77** *27*	**71** *24*	**68** *23*	**64** *22*
dupa 1990 Anexa	**87** *31*	**83** *30*	**76** *28*	**73** *26*	**69** *25*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**65** *25*	**62** *25*	**56** *22*	**53** *19*	**51** *18*
1978-1983 Anexa	**70** *25*	**67** *25*	**60** *22*	**57** *19*	**53** *18*
1984-1989 Anexa	**73** *25*	**70** *25*	**64** *22*	**60** *19*	**56** *18*
dupa 1990 Anexa	**79** *28*	**75** *27*	**69** *25*	**66** *24*	**62** *23*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**51** *18*	**49** *18*	**45** *16*	**43** *15*	**40** *14*
1978-1983 Anexa	**56** *18*	**52** *18*	**48** *16*	**46** *15*	**43** *14*
1984-1989 Anexa	**72** *24*	**69** *23*	**64** *19*	**59** *18*	**56** *17*
dupa 1990 Anexa	**81** *24*	**77** *23*	**71** *19*	**68** *18*	**64** *17*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**47** *9*	**45** *9*	**41** *8*	**39** *8*	**38** *7*
1978-1983 Anexa	**51** *9*	**49** *9*	**45** *8*	**43** *8*	**40** *7*
1984-1989 Anexa	**51** *11*	**49** *11*	**45** *10*	**43** *9*	**40** *9*
dupa 1990 Anexa	**56** *11*	**52** *11*	**48** *10*	**46** *9*	**43** *9*

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 8 euro/mp ;
Teren ocupat = 6 euro/mp.

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

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	**69** *18*	**66** *18*	**58** *16*	**56** *15*	**52** *14*
Anexa					
1978-1983	**72** *18*	**69** *18*	**64** *16*	**59** *15*	**56** *14*
Anexa					
1984-1989	**77** *24*	**74** *23*	**68** *19*	**65** *18*	**59** *17*
Anexa					
dupa 1990	**81** *28*	**77** *27*	**71** *24*	**68** *23*	**64** *22*
Anexa					
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	**62** *16*	**58** *16*	**53** *14*	**51** *14*	**47** *13*
Anexa					
1978-1983	**65** *16*	**62** *16*	**56** *14*	**53** *14*	**51** *13*
Anexa					
1984-1989	**70** *22*	**67** *19*	**60** *17*	**57** *16*	**53** *15*
Anexa					
dupa 1990	**73** *25*	**70** *25*	**64** *22*	**60** *19*	**56** *18*
Anexa					
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	**47** *15*	**45** *14*	**41** *13*	**39** *12*	**38** *12*
Anexa					
1978-1983	**56** *15*	**52** *14*	**48** *13*	**46** *12*	**43** *12*
Anexa					
1984-1989	**65** *15*	**60** *14*	**55** *13*	**52** *12*	**49** *12*
Anexa					
dupa 1990	**72** *18*	**69** *18*	**64** *16*	**59** *15*	**56** *14*
Anexa					
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	**31** *6*	**30** *5*	**28** *5*	**26** *5*	**25** *4*
Anexa					
1978-1983	**35** *6*	**34** *5*	**31** *5*	**29** *5*	**28** *4*
Anexa					
1984-1989	**40** *7*	**38** *7*	**34** *6*	**32** *6*	**31** *6*
Anexa					
dupa 1990	**43** *7*	**42** *7*	**38** *6*	**35** *6*	**34** *6*
Anexa					

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

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

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile 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	**59** *15*	**57** *14*	**51** *13*	**49** *12*	**46** *12*
1978-1983 Anexa	**65** *18*	**60** *18*	**55** *16*	**52** *15*	**49** *14*
1984-1989 Anexa	**69** *18*	**66** *18*	**58** *16*	**56** *15*	**52** *14*
dupa 1990 Anexa	**72** *24*	**69** *23*	**64** *19*	**59** *18*	**56** *17*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**53** *14*	**52** *13*	**46** *12*	**44** *11*	**42** *11*
1978-1983 Anexa	**57** *16*	**54** *16*	**50** *14*	**47** *14*	**44** *13*
1984-1989 Anexa	**62** *16*	**58** *16*	**53** *14*	**51** *14*	**47** *13*
dupa 1990 Anexa	**65** *22*	**62** *19*	**56** *17*	**53** *16*	**51** *15*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**47** *11*	**45** *11*	**41** *10*	**39** *9*	**38** *9*
1978-1983 Anexa	**51** *11*	**49** *11*	**45** *10*	**43** *9*	**40** *9*
1984-1989 Anexa	**56** *11*	**52** *11*	**48** *10*	**46** *9*	**43** *9*
dupa 1990 Anexa	**65** *15*	**60** *14*	**55** *13*	**52** *12*	**49** *12*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**24** *4*	**23** *4*	**19** *3*	**18** *3*	**17** *3*
1978-1983 Anexa	**28** *4*	**27** *4*	**24** *3*	**23** *3*	**22** *3*
1984-1989 Anexa	**31** *5*	**30** *4*	**28** *4*	**26** *4*	**25** *4*
dupa 1990 Anexa	**35** *5*	**34** *4*	**31** *4*	**29** *4*	**28** *4*

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 3,5 euro/mp ;
Teren ocupat = 2,7 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.

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

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

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2021 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

Anexa 4.3.1

SPATII IN MEDIUL URBAN

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

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA		Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si 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 URZICENI									
Zona I	inainte de 1977	373	400	190	299	320	343	180	256
	1978-1983	384	411	190	307	330	354	180	265
	1984-1989	395	422	190	315	342	364	180	273
	dupa 1990	406	434	201	324	352	376	190	282
Zona II	inainte de 1977	320	343	158	256	277	296	158	221
	1978-1983	330	354	180	265	288	308	168	231
	1984-1989	352	376	180	282	299	320	168	239
	dupa 1990	362	388	190	290	309	330	180	247
Zona III	inainte de 1977	288	308	138	231	245	263	138	197
	1978-1983	299	320	148	239	256	274	148	205
	1984-1989	309	330	148	247	267	286	148	213
	dupa 1990	320	343	158	256	277	296	158	221
Zona IV	inainte de 1977	245	263	106	197	213	228	95	170
	1978-1983	256	274	106	205	223	240	95	180
	1984-1989	277	296	106	221	235	251	95	188
	dupa 1990	373	400	190	299	320	343	180	256
Orasul FIERBINTI-TARG									
Toate zonele	inainte de 1977	129	137	84	102	107	114	73	85
	1978-1983	129	137	84	102	107	114	73	85
	1984-1989	139	148	95	111	117	126	84	94
	dupa 1990	139	148	106	111	117	126	95	94

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 agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	71	67	62	59	62	58	54	50
	1978-1983	77	72	66	63	66	62	57	55
	1984-1989	81	75	69	66	70	65	60	57
	dupa 1990	87	82	74	71	75	70	64	62
Categoria a II-a	inainte de 1977	68	64	58	56	59	56	49	48
	1978-1983	71	67	62	59	62	58	54	50
	1984-1989	77	72	66	63	66	62	57	55
	dupa 1990	81	75	69	66	70	65	60	57
Categoria a III-a	inainte de 1977	60	57	51	49	50	49	44	43
	1978-1983	64	60	55	52	56	51	47	45
	1984-1989	68	64	58	56	59	56	49	48
	dupa 1990	71	67	62	59	62	58	54	50

-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	35

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

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

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

Anexa 4.4.1

TERENURI *(ARABILE)* SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN

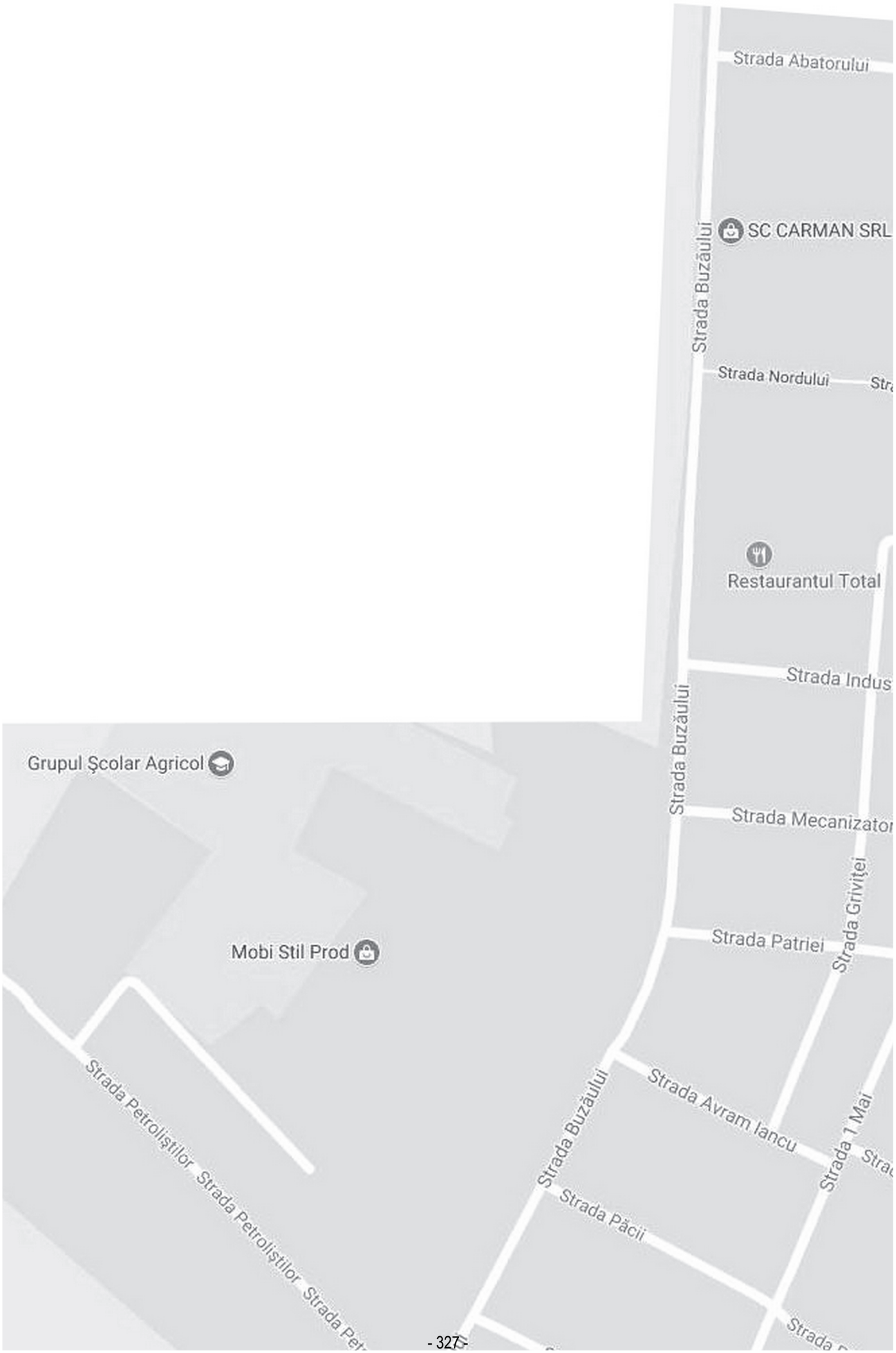
-Euro / ha-

CATEGORIE TEREN	LOCALITATEA SI ZONA	VALOARE MINIMA
Municipiul URZICENI		
I	cu acces direct la DE60, DE85, posibil de trecut in intravilan	**15.900**
II	cu acces direct la DN1D, posibil de trecut in intravilan	**6.600**
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	**2.800**
Orasul FIERBINTI TARG		
II	cu acces direct la DJ 101, posibil de trecut in intravilan	**2.780**
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	**1.700**

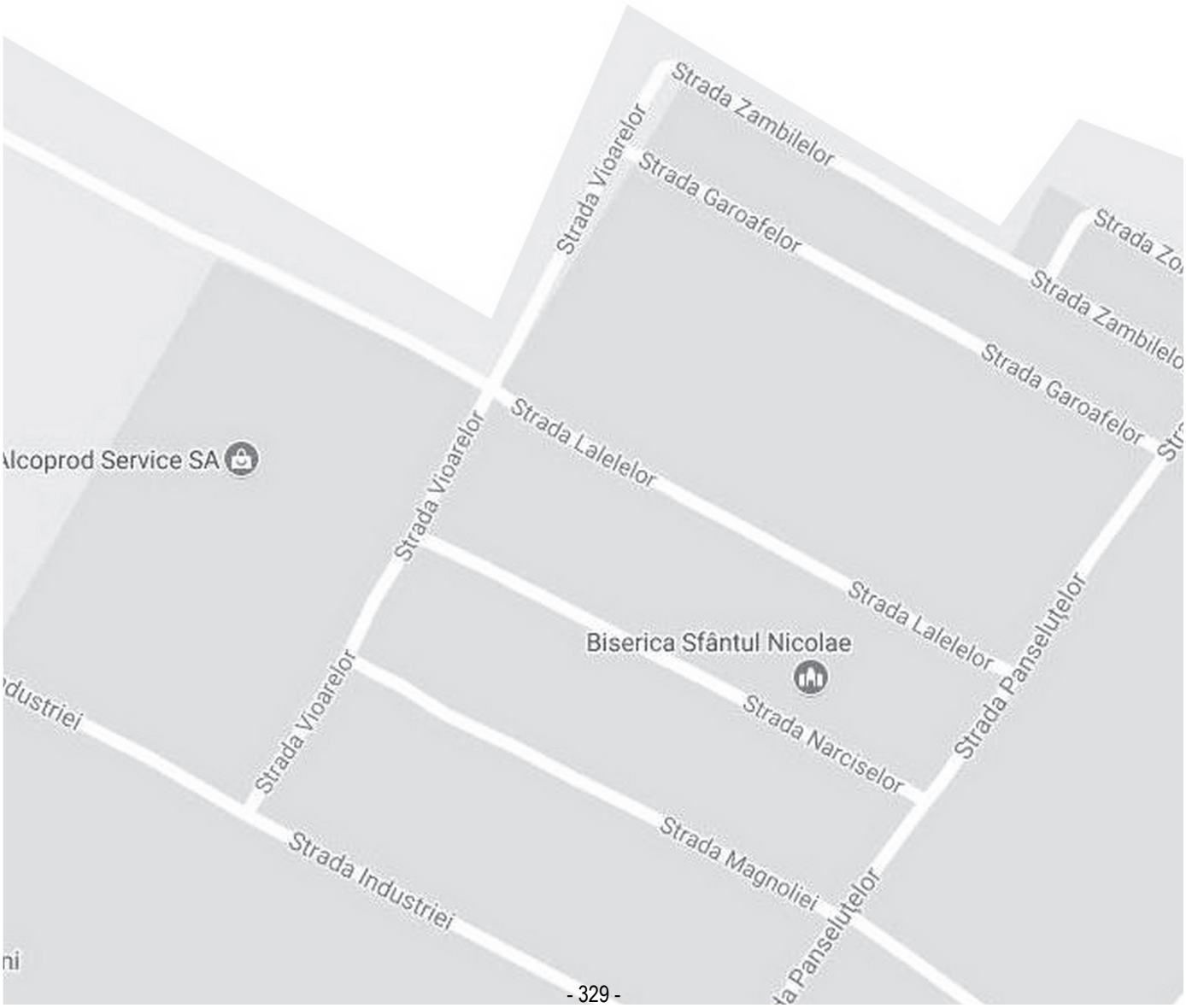
PLANSE CU HARTA ORASULUI URZICENI


Strada Merilor
Strada Merilor
EUROPART
Rompart - Urziceni
E85
S.C. ROFEP S.A

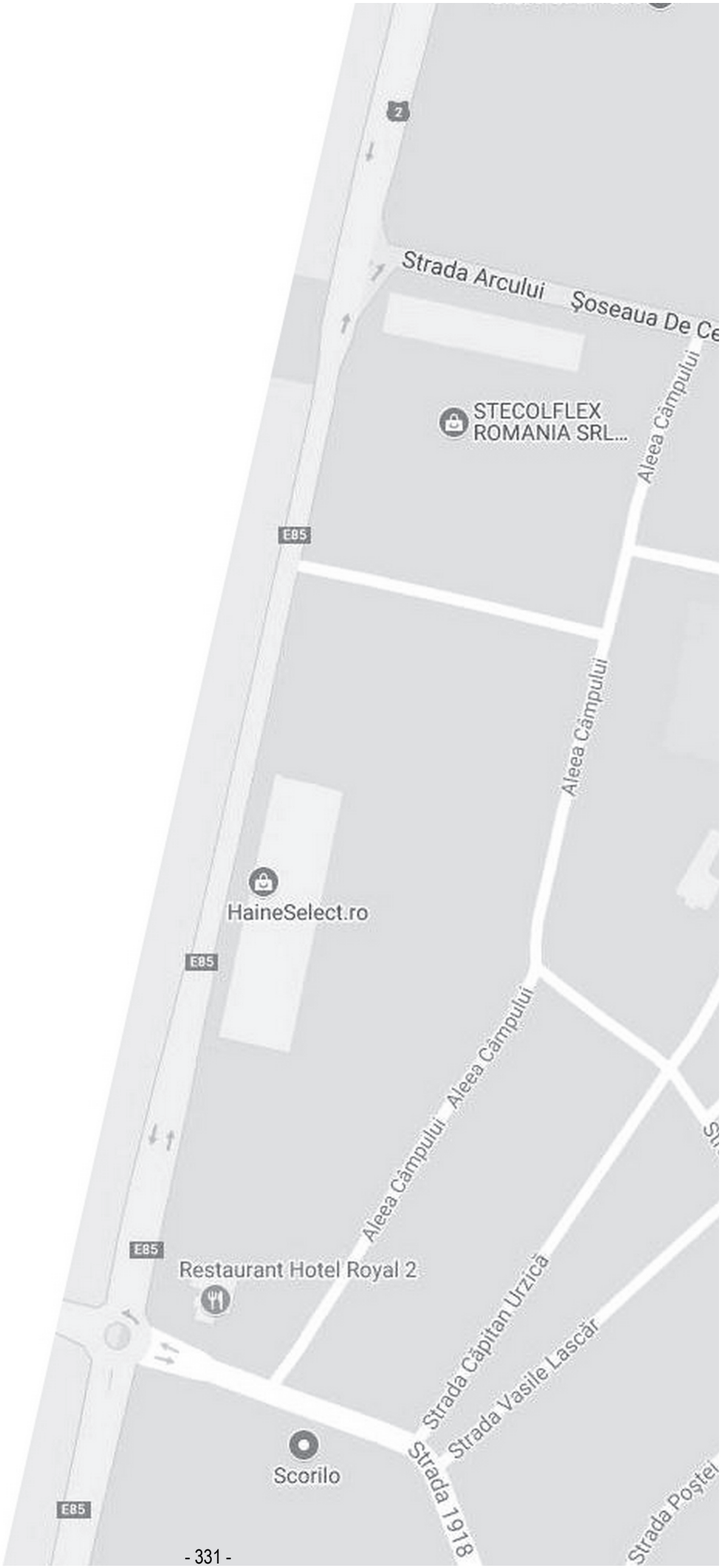

Cotorca
Strada Petroliştilor


Strada Abatorului
SC CARMAN SRL
Strada Buzăului
Strada Nordului
Restaurantul Total
Strada Indus
Grupul Şcolar Agricol
Strada Mecanizator
Strada Griviţei
Mobi Stil Prod
Strada Patriei
Strada Petrolistilor
Strada Avram Iancu
Strada 1 Mai
Strada Păcii

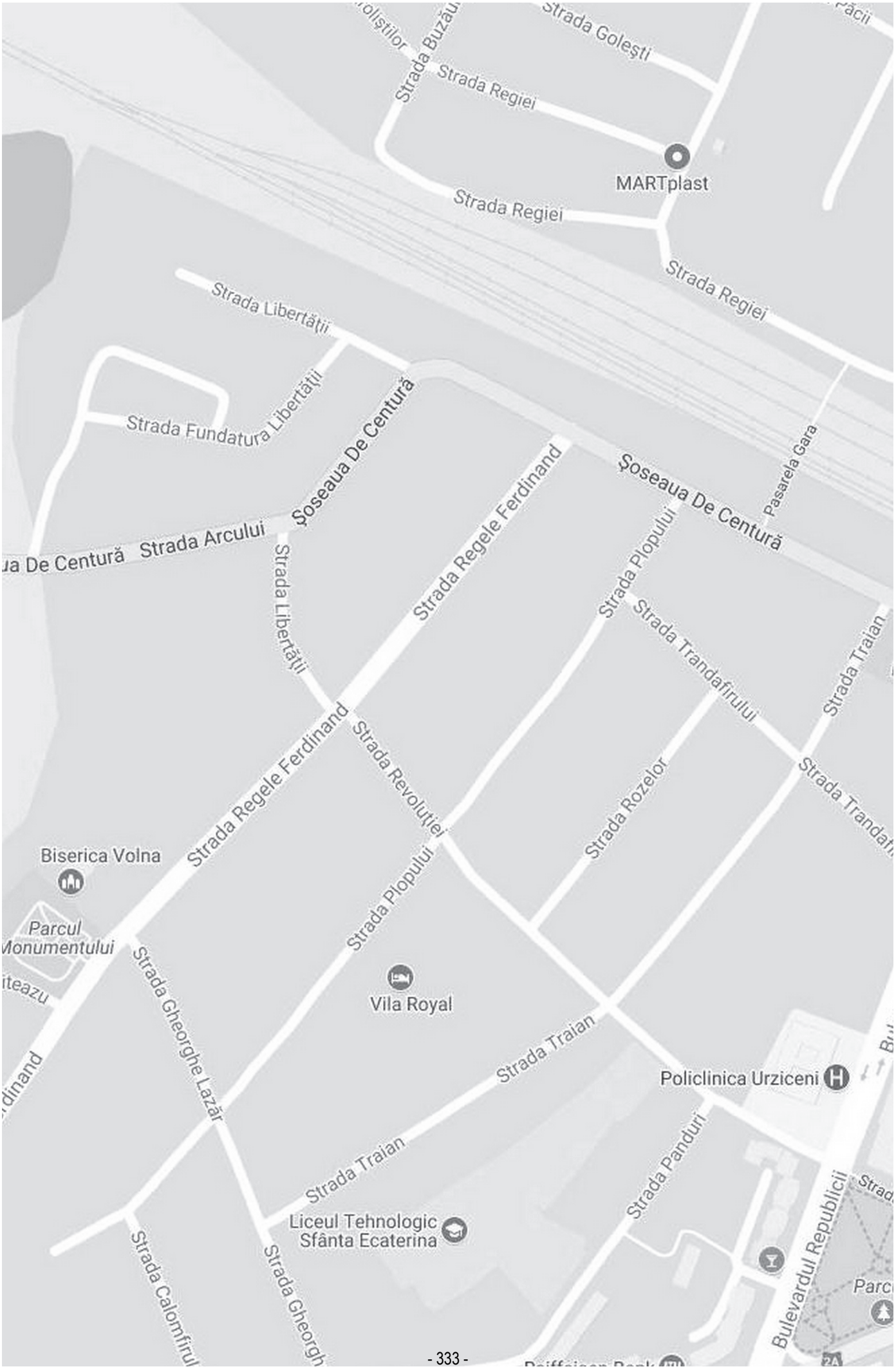

Strada Abatorului
Strada 1 Mai
ada Nordului
Strada Nordului
Strada Oborului
Strada 1 Mai
triei
Strada Industriei
ilor
Strada Industriei
Strada Dogarilor
Strada Industriei
Strada In
da Dogarilor
Strada Dogarilor
Strada Dogarilor
Expur SA Urzice

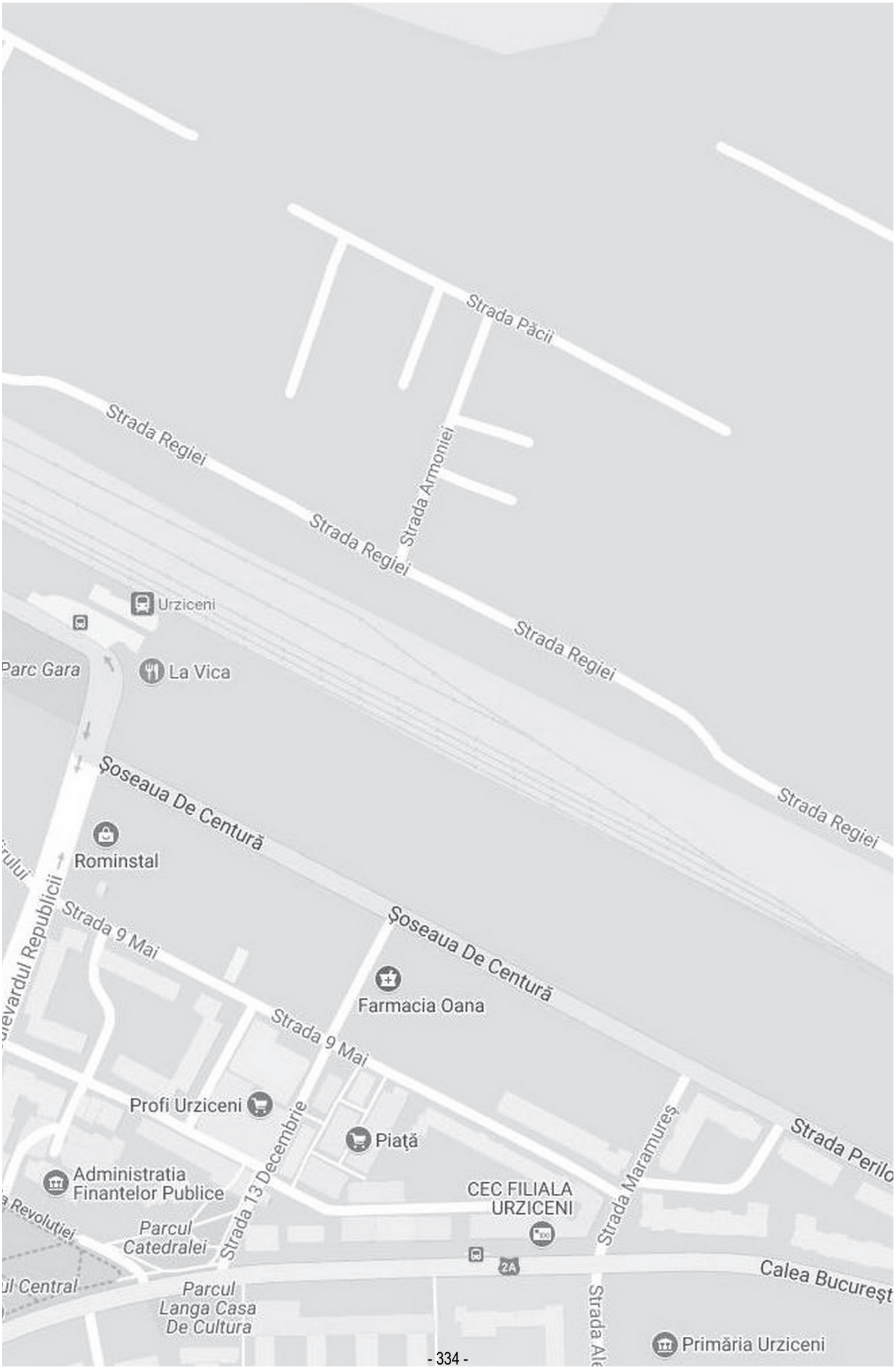

Strada Zambilelor
Strada Vioarelor
Strada Garoafelor
Strada Zambilelor
Strada Garoafelor
Alcoprod Service SA
Strada Lalelelor
Strada Vioarelor
Strada Lalelelor
Biserica Sfântul Nicolae
Strada Panseluțelor
Strada Narciselor
Strada Vioarelor
Strada Magnoliei
Strada Industriei


Strada Mărgăritarului
Prelungirea Vânători
Prelungirea Vânători
Strada Biruinței
Strada Independenței
Prelungirea Pușcași
Prelungirea Pușcași
Prelungirea Vânători
Strada Independenței
Prelungirea Pușcași
Prelungirea Pușcași


2
Strada Arcului
Şoseaua De Ce
STECOLFLEX
ROMANIA SRL...
Aleea Câmpului
E85
Aleea Câmpului
HaineSelect.ro
E85
Aleea Câmpului
Aleea Câmpului
E85
Restaurant Hotel Royal 2
Strada Căpitan Urzică
Strada Vasile Lascăr
Scorilo
Strada 1918
E85
Strada Poşte


Strada Labirint
Cotorca
Strada Plantelor
Strada Labirint
Strada Arcului
Strada Zorilor
Strada Bujorului
Strada Arcului
Strada Arcului
Strada Căpitan Urzică
Strada Bujorului
Strada Bujorului
Strada Primăverii
Strada Poștei
Aleea Iazului
Strada Căpitan Urzică
Strada Primăverii
Strada Primăverii
Strada Poștei
Aleea Iazului
Strada Bujorului
Strada Liliacului
Strada Poștei
Cotorca
Strada Mircea Mălăieru
Strada Poștei
Cotorca
Tortăreasa
Strada Mihai Viteazu


Strada Golești
Strada Regiei
MARTplast
Strada Regiei
Strada Regiei
Strada Libertății
Strada Fundatura Libertății
Șoseaua De Centură
Șoseaua De Centură
Pasarela Gara
Strada Arcului
Strada Libertății
Strada Regele Ferdinand
Strada Plopului
Strada Trandafirului
Strada Traian
Strada Regele Ferdinand
Strada Revoluției
Strada Rozelor
Biserica Volna
Parcul Monumentului
Strada Plopului
Strada Gheorghe Lazăr
Vila Royal
Strada Traian
Policlinica Urziceni
Strada Traian
Strada Panduri
Liceul Tehnologic Sfânta Ecaterina
Strada Calomfirului
Bulevardul Republicii


Strada Păcii
Strada Regiei
Strada Armoniei
Strada Regiei
Urziceni
Strada Regiei
Parc Gara
La Vica
Șoseaua De Centură
Strada Regiei
Rominstal
Șoseaua De Centură
Strada 9 Mai
Farmacia Oana
Strada 9 Mai
Profi Urziceni
Piață
Strada 13 Decembrie
Strada Maramureș
Strada Perilo
Administratia Finantelor Publice
CEC FILIALA URZICENI
Parcul Catedralei
2A
Calea Bucureș
Parcul Langa Casa De Cultura
Primăria Urziceni


Staţia Meteorologică Urziceni
Strada Industriei
Sc Soceram Sa
Prelungirea Vânători
Strada Vânători
Strada Grădinarilor
Strada Autobuzului
Strada Carierei
Strada Autobuzului
Strada Nucilor
Strada Vânători
Strada Viilor
Strada Nucilor
Strada Pușcași
Strada Vânători
Strada Pușcași
Strada Pușcași
Strada Vânători
Strada Regiei
Șoseaua De Centură
Lukoil

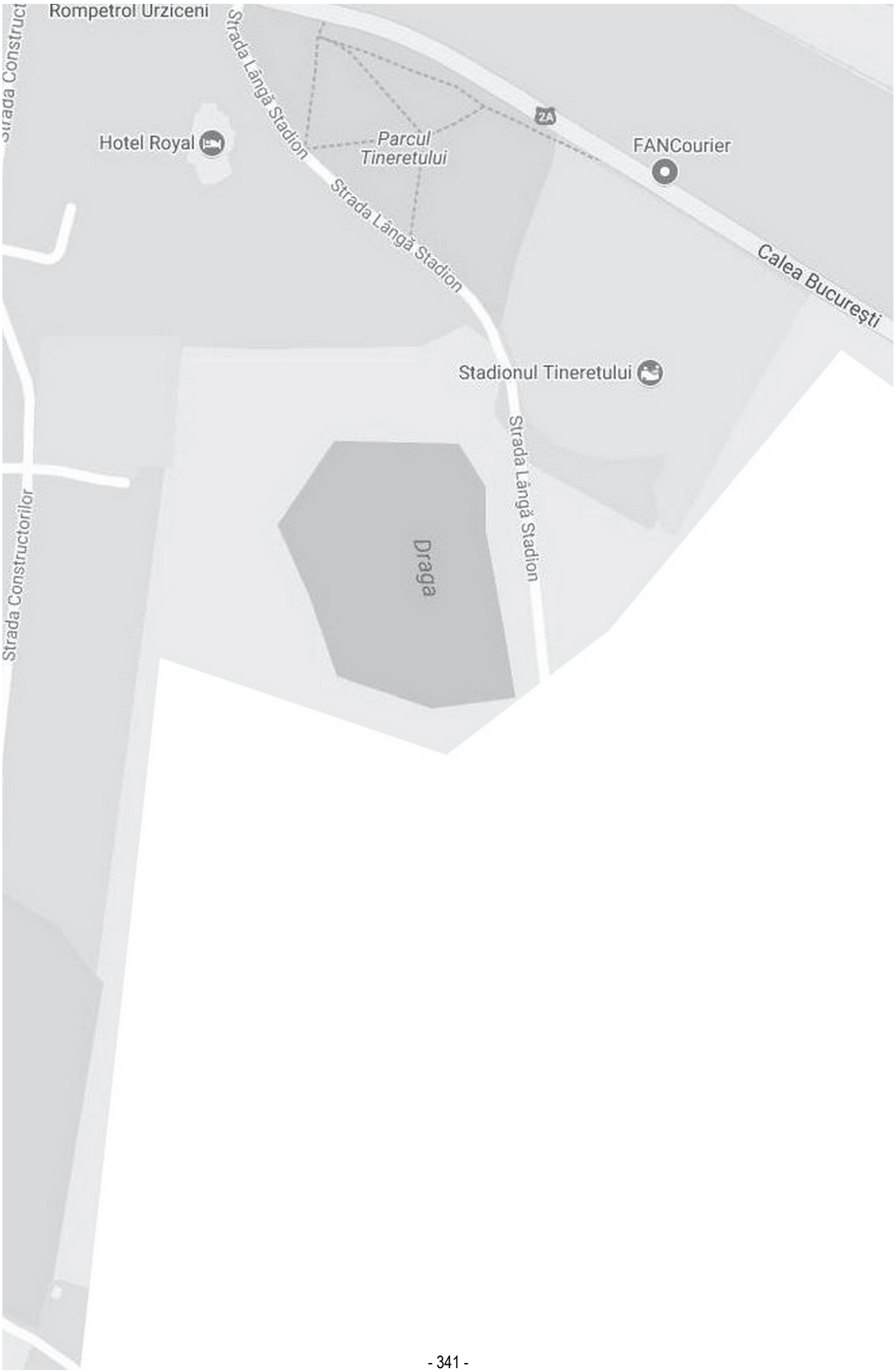

Prelungirea Pajurei
Prelungirea Pușcași
Strada Pajurei
Strada Dorobanți
Prelungirea Pușcași
Strada Grădinarilor
Strada Carierei
Strada Carierei
Sc Combial Sa


Strada Poştei
Detaşamentul de Pompieri Urziceni
Strada 1918
Strada Parfumului
E85
Strada Crinului
Strada Creiţelor
Strada Parfumului
Strada Parfumului
Strada Parfumului
Strada Creiţelor
2A
Petrom
Fresh Car.Wash.Cafe
2A
Aaa
SC ECOTERM ERL
Nicoluc
Midas Electronics
Ialomiţa
Ialomiţa


Strada Tudor Vladimirescu
Strada Gheorghe Doja
Clubul Elevilor
Şi Preşcolarilor
Strada Panduri
Strada Regele Ferdinand
Strada Panduri
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Mihai Viteazu
Strada Unirii
Strada 1918
Poşta Urziceni
Biserica Apostolica
Philadelphia
Banca Comerc
Rom
Pub Apolo
Strada Unirii
Casă Veche
Negustorească
Automobile
Motor Service
2A
AD Garage Nimbus SRL
Strada Toamnei
Strada Mihai Viteazu
Strada Digului
2A
Restaurant Pelican
Ialomiţa
Ialomiţa


Raiffeisen Bank
Raiffeisen Bank
ATM
2A
Strada Aurora
Strada Eroilor
BRD
Strada Zefirului
Strada Tineretului
BIROU NOTAR
PUBLIC ION TRAIAN
Parchetul Urziceni
Strada Aurora
2A
Strada Aviator Jipa Ionescu
Parc Poliție
Poliția Urziceni
Strada Viitorului
Strada Ialomiței
Strada Ion Creangă
Strada Mihai Eminescu
Cimitirul Vechi Urziceni
Ialomița
Ialomița


Raiffeisen Bank
Strada Eroilor
Strada Eroilor
Discount Supermarket
Penny Market
Aleea Grădiniţei
Strada Muncii
Grădiniţa Cu Program Prelungit Nr.1
Strada Alexandru Ioan Cuza
Judecatoria Urziceni
Intrarea Creşei
Strada Teilor
Strada Teilor
Colegiul Naţional Grigore Moisil
Spitalul Municipal Urziceni
Strada Lizierei
ADN 23 Fitness SRL
Ocolul Silvic
Strada Aviator Jipa Ionescu
Strada Aviator Jipa Ionescu
Liziera Urziceni
Restaurant Diplomat
Staţie De Epurare a Apei Menajere


Rompetrol Urziceni
Strada Lângă Stadion
Hotel Royal
Parcul Tineretului
ZA
FANCourier
Strada Lângă Stadion
Calea București
Stadionul Tineretului
Strada Lângă Stadion
Draga
Strada Constructorilor


Strada Serelor
Strada Serelor
E60

CAPITOLUL 5

CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI FETESTI

5.1. APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUINTE

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2021 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. 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
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	3.850	12.000	18.200	22.400
Apartament construit perioada 1978-1983	4.300	13.500	20.300	25.050
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.700	15.100	22.600	28.000
Apartament construit dupa 1990	5.550	17.800	26.600	32.800
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	4.400	13.650	20.300	25.250
Apartament construit perioada 1978-1983	4.700	15.200	22.850	28.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.350	16.900	25.450	31.500
Apartament construit dupa 1990	6.300	20.050	29.850	37.000
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	4.050	12.650	19.250	23.600
Apartament construit perioada 1978-1983	4.600	14.250	21.450	26.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.000	15.950	23.950	29.750
Apartament construit dupa 1990	5.850	18.650	28.150	34.700
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	3.850	11.900	18.000	22.200
Apartament construit perioada 1978-1983	4.300	13.400	20.100	24.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.700	15.000	22.400	27.800
Apartament construit dupa 1990	5.550	17.600	26.300	32.400

Anexa nr. 5.1.2

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Municipiul FETESTI, Zona II

Zona cartier vile P+2

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	4.250	13.200	20.000	24.500
Apartament construit perioada 1978-1983	4.700	14.850	22.200	27.450
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.200	16.400	24.800	30.750
Apartament construit dupa 1990	6.150	19.500	29.200	35.950
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	4.700	14.950	22.300	27.750
Apartament construit perioada 1978-1983	5.200	16.500	25.000	30.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.850	18.650	27.900	34.550
Apartament construit dupa 1990	6.750	21.750	32.750	40.400
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	4.450	14.000	21.050	25.900
Apartament construit perioada 1978-1983	4.900	15.550	23.350	29.050
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.500	17.500	26.250	32.450
Apartament construit dupa 1990	6.450	20.600	30.700	38.050
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	4.150	13.100	19.700	24.250
Apartament construit perioada 1978-1983	4.700	14.650	21.950	27.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.200	16.300	24.550	30.350
Apartament construit dupa 1990	6.150	19.300	28.850	35.500

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
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	2.100	7.150	8.050	9.950
Apartament construit perioada 1978-1983	2.400	8.100	8.900	11.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.750	9.000	9.850	12.600
Apartament construit in perioada 1990-2010	3.150	10.650	11.700	14.800
Apartament construit dupa anul 2010	5.850	19.600	21.600	27.400
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	2.400	8.200	8.900	11.300
Apartament construit perioada 1978-1983	2.750	9.000	9.950	12.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.050	9.950	11.250	14.050
Apartament construit in perioada 1990-2010	3.600	11.800	13.050	16.600
Apartament construit dupa anul 2010	6.600	21.800	23.100	28.650
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	2.300	7.550	8.450	10.800
Apartament construit perioada 1978-1983	2.500	8.500	9.400	11.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.850	9.450	10.550	13.250
Apartament construit in perioada 1990-2010	2.300	7.550	8.450	10.800
Apartament construit dupa anul 2010	6.250	20.650	21.750	27.900
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	2.100	7.050	7.950	9.850
Apartament construit perioada 1978-1983	2.400	8.000	8.800	11.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.500	8.800	9.750	12.400
Apartament construit in perioada 1990-2010	3.150	10.550	11.600	14.700
Apartament construit dupa anul 2010	5.850	19.400	21.450	27.200

Anexa nr. 5.1.4

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Oras Tandarei

Zona centrala

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	2.100	8.100	10.000	14.100
Apartament construit perioada 1978-1983	2.400	8.950	11.300	15.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.750	10.000	12.600	17.800
Apartament construit dupa 1990	3.150	11.750	14.650	20.900
Apartament situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartament construit inainte de 1977	2.400	9.050	11.300	15.950
Apartament construit perioada 1978-1983	2.750	10.250	12.700	17.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.150	11.200	14.250	19.850
Apartament construit dupa 1990	3.500	13.100	16.550	23.250
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	2.300	8.450	10.600	15.000
Apartament construit perioada 1978-1983	2.550	9.600	11.850	16.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.850	10.600	13.250	18.800
Apartament construit dupa 1990	3.350	12.500	15.600	21.850
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	2.000	8.000	9.900	14.000
Apartament construit perioada 1978-1983	2.400	8.950	11.200	15.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	2.750	9.900	12.500	17.500
Apartament construit dupa 1990	3.150	11.650	14.550	20.550

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 2021 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 Gherea	Fetești-Gară
str.Constructorilor	Fetești-Gară
str.Coralilor	
str.Cosminului	Fetești-Gară
str.Costache Dascalu	
str.C.Negri	
str.Crisan	Vlașca
str.Crivatului	Fetești-Gară
str.Crizantemei	Fetești-Gară
str.Culea Corneliu	
str.Dealului	
str.Decebal	
str.Democratiei	
str.Dimitrie Cantemir	Vlașca
str.Dimbului	
str.Dorobanti	
str.Dragos Voda	
str.Dropiilor	Fetești-Gară
str.Duzilor	

Municipiul FETESTI – Zona III *(continuare)*	
str.Eforiei	
str.Elena Doamna	
str.Elisei	Fetești-Gară
str.Ene Deliu	
str.Eroilor	
str.Eternitatii	Vlașca
str.Fabricii	
str.Fagului	
str.Fermei	
str.Feroviarului	
str.Florilor	Fetești-Gară
str.Fdt. Industriei	
str.Fdt. Jiului	
str.G-ral Dragalina	
str.George Cosbuc	
str.Gheorghe Doja	Fetești-Gară
str.Gh.Dragus	
str.Gladiolei	Fetești-Gară
str.Granitului	
str.Gradinilor	
str.Grigore Ureche	Fetești-Gară
str.Grivita	
str.Horia	Vlașca
str.Hortensiilor	
str.Hotarului	
str.Ialomitei	Fetești-Gară
str.Iancu Jianu	
str.Ion Creanga	
str.I.L.Caragiale	
str.Ionel Perlea	Fetești-Gară
str.Independentei	Fetești-Gară
str.Intr. Cantonului	
str.Intr. Independentei	
str.Islazului	
str.Izvorului	Fetești-Gară
str.Infundat.Cantonului	
str.Jiului	Fetești-Gară
str.Lacramioarei	
str.Lacului	Fetești-Gară
str.Liceului	Fetești-Gară
str.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.Movilei	Fetești-Gară
str.Muncii	
str.Muncitorului	Fetești-Gară
str.Muscatei	
str.Negru Voda	
str.N.Balcescu	
str.N.Banescu	Fetești-Gară
str.N.Iorga	Fetești-Gară
str.N.Titulescu	Fetești-Gară
str.Nordului	
str.Nucilor	
str.Obor	
str.Oituz	Fetești-Gară
str.Orizontului	Fetești-Gară
str.Pacii	Fetești-Gară
str.Palosului	Fetești-Gară
str.Panduri	Vlașca
str.Pasajului	Vlașca
str.Pelinului	Fetești-Gară
str.Pepinierei	
str.Pescarilor	
str.Pescarus	Vlașca
str.Petru Movila	Fetești-Gară
str.Petru Rares	
str.Pietii	
str.Plantatiei	
str.Plevnei	
str.Ponoarelor	Vlașca
str.Portului	
str.Porumbarelor	Fetești-Gară
str.Preda Buzescu	
str.Prel.Eforiei	
str.Progresului	Vlașca
str.Promenadei	Fetești-Gară
str.Radacinii	Fetești-Gară
str.Razoarelor	

Municipiul FETESTI – Zona III *(continuare)*	
str.Rapilor	
str.Renasterii	Vlașca
str.Republicii	Fetești-Gară
str.Romanitei	
str.Romilor	
str.Rovine	Fetești-Gară
str.Salciilor	Fetești-Gară
str.Sarmisegetusa	Fetești-Gară
str.Scanteii	
str.Serii	Fetești-Gară
str.Sf.Vineri	
str.Spiru Haret	
str.Sportului	Fetești-Gară
str.Stadionului	
str.Stelei	
str.Strugurilor	Fetești-Gară
str.Scolii	din str.Baraganului pana in str.Catinei (Fetești-Gară)
str.Stefan cel Mare	Fetești-Gară
str.Stirbei Voda	Fetești-Gară
str.Taberei	Fetești-Gară
str.Teilor	Vlașca
str.Tigrului	Fetești-Gară
str.Tineretului	Fetești-Gară - intre str.Carpati si str.Promenadei
str.Traian	
str.Trandafirilor	
str.Tudor Vladimirescu	
str.Turda	Fetești-Gară
str.Turnu Severin	
str.Tandarei	Fetești-Gară
str.Unirii	
str.V.Alecsandri	
str.Vesniciei	Fetești-Gară
str.Veteran Naca	
str.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 *(continuare)*	
str.Borcea	
str.Campului	Fetești-Gară
str.Catinei	Fetești-Gară
str.Ciocarliei	
str.Ciresilor	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Corbului	
str.Cringului	
str.Dacia	
str.Daliilor	Fetești-Gară
str.Digului	Fetești-Gară
str.Ficusului	
str.Fragilor	
str.Frasinului	
str.Freziilor	Fetești-Gară
str.Fdt.Catinei	Fetești-Gară
str.Gheorghe Lazar	Fetești-Gară
str.Ghioceilor	
str.Gutuilor	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Irisilor	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Lalelelor	
str.Livezilor	
str.Lujerului	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Macesului	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Marului	
str.Merilor	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Narciselor	
str.Panselelor	Fetești-Gară - apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Petre Ispirescu	Fetești-Gară
str.Pinilor	
str.Platanilor	
str.Podgoriilor	Fetești-Gară
str.Privighetorii	
str.Prunilor	
str.Rasaritului	
str.Salcamilor	
str.Sperantei	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata
str.Spicului	Fetești-Gară
str.Spitalului	
str.Soimului	
str.St.O.Iosif	
str.Toporasilor	Fetești-Gară
str.Traian Vuia	Fetești-Gară
str.Venus	
str.Zorelelor	apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata

Oras TANDAREI – incadrarea in zone a terenului intravilan

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

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

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

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

Oras TANDAREI – Zona III *(continuare)*	
str.Spicului	
str.Tineretului	
str.Titu Maiorescu	
str.Tudor Arghezi	
str.Venus	
str.Victoriei	
str.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	**336** *99*	**322** *95*	**292** *87*	**279** *83*	**262** *78*
1978-1983 Anexa	**362** *113*	**344** *108*	**314** *97*	**299** *93*	**283** *88*
1984-1989 Anexa	**386** *124*	**369** *119*	**335** *109*	**320** *103*	**302** *97*
dupa 1990 Anexa	**398** *137*	**381** *130*	**345** *119*	**329** *114*	**312** *108*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**303** *90*	**289** *86*	**263** *78*	**251** *74*	**237** *71*
1978-1983 Anexa	**325** *101*	**311** *96*	**283** *88*	**269** *84*	**255** *79*
1984-1989 Anexa	**349** *112*	**332** *108*	**302** *97*	**287** *92*	**272** *88*
dupa 1990 Anexa	**360** *123*	**342** *118*	**312** *108*	**296** *101*	**281** *96*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**174** *64*	**167** *59*	**152** *54*	**144** *51*	**136** *48*
1978-1983 Anexa	**188** *64*	**178** *59*	**163** *54*	**155** *51*	**146** *48*
1984-1989 Anexa	**188** *75*	**178** *72*	**163** *66*	**155** *62*	**146** *58*
dupa 1990 Anexa	**200** *88*	**192** *84*	**173** *76*	**165** *73*	**156** *69*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**88** *38*	**84** *36*	**76** *33*	**73** *32*	**69** *30*
1978-1983 Anexa	**99** *38*	**95** *36*	**87** *33*	**83** *32*	**78** *30*
1984-1989 Anexa	**99** *49*	**95** *47*	**87** *43*	**83** *41*	**78** *39*
dupa 1990 Anexa	**99** *49*	**95** *47*	**87** *43*	**83** *41*	**78** *39*

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 40 euro/mp ;
Teren ocupat = 30 euro/mp.

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

Anexa 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	**323** *64*	**308** *59*	**281** *54*	**265** *51*	**252** *48*
1978-1983 Anexa	**335** *75*	**321** *72*	**291** *66*	**278** *62*	**261** *58*
1984-1989 Anexa	**346** *75*	**332** *72*	**301** *66*	**287** *62*	**272** *58*
dupa 1990 Anexa	**360** *87*	**343** *83*	**312** *76*	**297** *73*	**282** *69*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**290** *56*	**278** *53*	**253** *49*	**239** *46*	**226** *44*
1978-1983 Anexa	**301** *68*	**288** *65*	**262** *58*	**250** *55*	**236** *53*
1984-1989 Anexa	**312** *68*	**298** *65*	**272** *58*	**258** *55*	**245** *53*
dupa 1990 Anexa	**324** *79*	**309** *75*	**282** *69*	**268** *66*	**254** *62*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**136** *64*	**130** *59*	**119** *54*	**114** *51*	**108** *48*
1978-1983 Anexa	**149** *64*	**141** *59*	**129** *54*	**123** *51*	**117** *48*
1984-1989 Anexa	**162** *64*	**154** *59*	**139** *54*	**133** *51*	**126** *48*
dupa 1990 Anexa	**162** *75*	**154** *72*	**139** *66*	**133** *62*	**126** *58*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**64** *38*	**59** *35*	**54** *32*	**51** *31*	**48** *29*
1978-1983 Anexa	**64** *38*	**59** *35*	**54** *32*	**51** *31*	**48** *29*
1984-1989 Anexa	**75** *38*	**72** *35*	**66** *32*	**62** *31*	**58** *29*
dupa 1990 Anexa	**87** *49*	**83** *47*	**76** *43*	**73** *41*	**69** *39*

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 = 34 euro/mp ;
Teren ocupat = 26 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	**297** *64*	**285** *59*	**258** *54*	**245** *51*	**233** *48*
1978-1983 Anexa	**297** *64*	**285** *59*	**258** *54*	**245** *51*	**233** *48*
1984-1989 Anexa	**297** *64*	**285** *59*	**258** *54*	**245** *51*	**233** *48*
dupa 1990 Anexa	**310** *64*	**296** *59*	**270** *54*	**256** *51*	**242** *48*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**268** *56*	**256** *53*	**233** *49*	**220** *46*	**209** *44*
1978-1983 Anexa	**268** *56*	**256** *53*	**233** *49*	**220** *46*	**209** *44*
1984-1989 Anexa	**268** *56*	**256** *53*	**233** *49*	**220** *46*	**209** *44*
dupa 1990 Anexa	**280** *56*	**267** *53*	**243** *49*	**230** *46*	**217** *44*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**113** *49*	**108** *47*	**96** *43*	**92** *41*	**87** *39*
1978-1983 Anexa	**124** *64*	**119** *59*	**109** *54*	**101** *51*	**96** *48*
1984-1989 Anexa	**124** *64*	**119** *59*	**109** *54*	**101** *51*	**96** *48*
dupa 1990 Anexa	**136** *64*	**130** *59*	**119** *54*	**114** *51*	**108** *48*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**64** *25*	**59** *24*	**54** *22*	**51** *20*	**48** *19*
1978-1983 Anexa	**64** *25*	**59** *24*	**54** *22*	**51** *20*	**48** *19*
1984-1989 Anexa	**64** *25*	**59** *24*	**54** *22*	**51** *20*	**48** *19*
dupa 1990 Anexa	**64** *38*	**59** *35*	**54** *32*	**51** *31*	**48** *29*

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 30 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 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	**258** / Anexa *48*	**247** *46*	**224** *42*	**214** *40*	**203** *38*
1978-1983	**272** / Anexa *48*	**258** *46*	**236** *42*	**223** *40*	**212** *38*
1984-1989	**272** / Anexa *64*	**258** *59*	**236** *54*	**223** *50*	**212** *47*
dupa 1990	**285** / Anexa *64*	**272** *59*	**246** *54*	**235** *50*	**221** *47*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	**234** / Anexa *43*	**222** *42*	**203** *38*	**194** *36*	**182** *34*
1978-1983	**244** / Anexa *43*	**234** *42*	**212** *38*	**202** *36*	**192** *34*
1984-1989	**244** / Anexa *56*	**234** *53*	**212** *48*	**202** *45*	**192** *43*
dupa 1990	**255** / Anexa *56*	**244** *53*	**221** *48*	**211** *45*	**200** *43*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	**87** / Anexa *12*	**83** *11*	**76** *10*	**73** *10*	**69** *9*
1978-1983	**98** / Anexa *25*	**94** *24*	**86** *22*	**82** *19*	**78** *18*
1984-1989	**112** / Anexa *37*	**107** *35*	**96** *32*	**92** *31*	**87** *29*
dupa 1990	**123** / Anexa *37*	**118** *35*	**108** *32*	**101** *31*	**96** *29*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	**37** / Anexa *12*	**35** *11*	**32** *10*	**31** *10*	**29** *9*
1978-1983	**37** / Anexa *12*	**35** *11*	**32** *10*	**31** *10*	**29** *9*
1984-1989	**37** / Anexa *12*	**35** *11*	**32** *10*	**31** *10*	**29** *9*
dupa 1990	**48** / Anexa *12*	**46** *11*	**42** *10*	**40** *10*	**38** *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 = 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 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	**362** *88*	**344** *84*	**314** *76*	**299** *73*	**283** *69*
1978-1983 Anexa	**362** *99*	**344** *95*	**314** *87*	**299** *83*	**283** *78*
1984-1989 Anexa	**373** *99*	**358** *95*	**325** *87*	**309** *83*	**292** *78*
dupa 1990 Anexa	**386** *99*	**369** *95*	**335** *87*	**320** *83*	**302** *78*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**325** *79*	**311** *75*	**283** *69*	**269** *66*	**255** *62*
1978-1983 Anexa	**325** *90*	**311** *86*	**283** *78*	**269** *74*	**255** *71*
1984-1989 Anexa	**335** *90*	**322** *86*	**292** *78*	**278** *74*	**263** *71*
dupa 1990 Anexa	**349** *90*	**332** *86*	**302** *78*	**287** *74*	**272** *71*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**137** *64*	**130** *59*	**119** *54*	**114** *51*	**108** *48*
1978-1983 Anexa	**137** *64*	**130** *59*	**119** *54*	**114** *51*	**108** *48*
1984-1989 Anexa	**150** *75*	**142** *72*	**129** *66*	**123** *62*	**117** *58*
dupa 1990 Anexa	**163** *88*	**155** *84*	**140** *76*	**134** *73*	**126** *69*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**88** *38*	**84** *36*	**76** *33*	**73** *32*	**69** *30*
1978-1983 Anexa	**99** *38*	**95** *36*	**87** *33*	**83** *32*	**78** *30*
1984-1989 Anexa	**99** *49*	**95** *47*	**87** *43*	**83** *41*	**78** *39*
dupa 1990 Anexa	**99** *49*	**95** *47*	**87** *43*	**83** *41*	**78** *39*

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 = 55 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	**310** *64*	**296** *59*	**270** *54*	**256** *51*	**242** *48*
1978-1983 Anexa	**323** *75*	**308** *72*	**281** *66*	**265** *62*	**252** *58*
1984-1989 Anexa	**323** *75*	**308** *72*	**281** *66*	**265** *62*	**252** *58*
dupa 1990 Anexa	**335** *87*	**321** *83*	**291** *76*	**278** *73*	**261** *69*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**280** *56*	**267** *53*	**243** *49*	**230** *46*	**217** *44*
1978-1983 Anexa	**290** *68*	**278** *65*	**253** *58*	**239** *55*	**226** *53*
1984-1989 Anexa	**290** *68*	**278** *65*	**253** *58*	**239** *55*	**226** *53*
dupa 1990 Anexa	**301** *79*	**288** *75*	**262** *69*	**250** *66*	**236** *62*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**124** *49*	**119** *47*	**109** *43*	**101** *41*	**96** *39*
1978-1983 Anexa	**124** *49*	**119** *47*	**109** *43*	**101** *41*	**96** *39*
1984-1989 Anexa	**124** *49*	**119** *47*	**109** *43*	**101** *41*	**96** *39*
dupa 1990 Anexa	**136** *64*	**130** *59*	**119** *54*	**114** *51*	**108** *48*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**64** *38*	**59** *35*	**54** *32*	**51** *31*	**48** *29*
1978-1983 Anexa	**64** *38*	**59** *35*	**54** *32*	**51** *31*	**48** *29*
1984-1989 Anexa	**75** *38*	**72** *35*	**66** *32*	**62** *31*	**58** *29*
dupa 1990 Anexa	**87** *49*	**83** *47*	**76** *43*	**73** *41*	**69** *39*

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 = 45 euro/mp ;
Teren ocupat = 35 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	**286** *43*	**276** *41*	**247** *38*	**237** *35*	**220** *32*
1978-1983 Anexa	**291** *49*	**281** *47*	**253** *43*	**240** *41*	**226** *39*
1984-1989 Anexa	**291** *59*	**281** *54*	**253** *54*	**240** *48*	**226** *43*
dupa 1990 Anexa	**297** *64*	**285** *59*	**258** *54*	**245** *51*	**233** *48*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**257** *39*	**247** *37*	**222** *34*	**213** *32*	**199** *29*
1978-1983 Anexa	**262** *44*	**253** *43*	**227** *39*	**216** *37*	**204** *34*
1984-1989 Anexa	**262** *53*	**253** *49*	**227** *49*	**216** *44*	**204** *39*
dupa 1990 Anexa	**268** *56*	**256** *53*	**233** *49*	**220** *46*	**209** *44*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**96** *22*	**91** *22*	**84** *22*	**79** *19*	**76** *18*
1978-1983 Anexa	**98** *25*	**94** *24*	**86** *22*	**82** *19*	**78** *18*
1984-1989 Anexa	**98** *38*	**94** *35*	**86** *32*	**82** *31*	**78** *29*
dupa 1990 Anexa	**113** *38*	**108** *35*	**96** *32*	**92** *31*	**87** *29*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**59** *19*	**56** *15*	**51** *14*	**48** *11*	**46** *9*
1978-1983 Anexa	**64** *22*	**59** *18*	**54** *16*	**51** *14*	**48** *11*
1984-1989 Anexa	**64** *25*	**59** *24*	**54** *22*	**51** *19*	**48** *17*
dupa 1990 Anexa	**66** *32*	**64** *30*	**59** *27*	**56** *25*	**51** *23*

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 40 euro/mp ;
Teren ocupat = 30 euro/mp.

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

Anexa 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	**272** *37*	**258** *35*	**236** *32*	**223** *31*	**212** *29*
1978-1983 Anexa	**285** *48*	**272** *46*	**246** *42*	**235** *40*	**221** *38*
1984-1989 Anexa	**285** *48*	**272** *46*	**246** *42*	**235** *40*	**221** *38*
dupa 1990 Anexa	**296** *64*	**284** *59*	**256** *54*	**244** *50*	**232** *47*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**244** *34*	**234** *32*	**212** *29*	**202** *28*	**192** *26*
1978-1983 Anexa	**255** *43*	**244** *42*	**221** *38*	**211** *36*	**200** *34*
1984-1989 Anexa	**255** *43*	**244** *42*	**221** *38*	**211** *36*	**200** *34*
dupa 1990 Anexa	**267** *56*	**254** *53*	**232** *48*	**219** *45*	**208** *43*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**75** *12*	**72** *11*	**66** *10*	**62** *10*	**58** *9*
1978-1983 Anexa	**75** *12*	**72** *11*	**66** *10*	**62** *10*	**58** *9*
1984-1989 Anexa	**87** *12*	**83** *11*	**76** *10*	**73** *10*	**69** *9*
dupa 1990 Anexa	**87** *25*	**83** *24*	**76** *22*	**73** *19*	**69** *18*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**37** *12*	**35** *11*	**32** *10*	**31** *10*	**29** *9*
1978-1983 Anexa	**37** *12*	**35** *11*	**32** *10*	**31** *10*	**29** *9*
1984-1989 Anexa	**37** *12*	**35** *11*	**32** *10*	**31** *10*	**29** *9*
dupa 1990 Anexa	**48** *12*	**46** *11*	**42** *10*	**40** *10*	**38** *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 = 33 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.

Incadrarea 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	**91** *35*	**87** *34*	**80** *31*	**76** *30*	**73** *28*
Anexa					
1978-1983	**97** *35*	**93** *34*	**85** *31*	**81** *30*	**77** *28*
Anexa					
1984-1989	**101** *35*	**97** *34*	**89** *31*	**85** *30*	**81** *28*
Anexa					
dupa 1990	**113** *41*	**107** *39*	**96** *35*	**92** *33*	**87** *32*
Anexa					
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	**83** *32*	**79** *31*	**73** *28*	**69** *27*	**66** *26*
Anexa					
1978-1983	**88** *32*	**84** *31*	**77** *28*	**74** *27*	**70** *26*
Anexa					
1984-1989	**92** *32*	**88** *31*	**81** *28*	**77** *27*	**74** *26*
Anexa					
dupa 1990	**99** *36*	**95** *35*	**87** *32*	**84** *30*	**79** *29*
Anexa					
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	**72** *26*	**70** *25*	**62** *23*	**58** *19*	**55** *18*
Anexa					
1978-1983	**68** *26*	**64** *25*	**57** *23*	**53** *19*	**51** *18*
Anexa					
1984-1989	**91** *31*	**87** *29*	**80** *27*	**76** *26*	**73** *25*
Anexa					
dupa 1990	**101** *31*	**97** *29*	**89** *27*	**85** *26*	**81** *25*
Anexa					
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	**68** *12*	**64** *11*	**57** *10*	**53** *10*	**51** *9*
Anexa					
1978-1983	**60** *12*	**58** *11*	**52** *10*	**50** *10*	**47** *9*
Anexa					
1984-1989	**68** *14*	**64** *13*	**57** *12*	**53** *11*	**51** *11*
Anexa					
dupa 1990	**72** *14*	**70** *13*	**62** *12*	**58** *11*	**55** *11*
Anexa					

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 = 10,5 euro/mp ;
Teren ocupat = 8,4 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	**84** *25*	**81** *24*	**74** *22*	**71** *19*	**67** *18*
Anexa					
1978-1983	**89** *30*	**85** *28*	**78** *26*	**74** *25*	**71** *24*
Anexa					
1984-1989	**95** *30*	**91** *28*	**83** *26*	**79** *25*	**75** *24*
Anexa					
dupa 1990	**99** *34*	**95** *33*	**87** *30*	**83** *29*	**79** *27*
Anexa					
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	**76** *23*	**73** *22*	**67** *18*	**64** *17*	**59** *16*
Anexa					
1978-1983	**81** *27*	**77** *25*	**71** *24*	**67** *23*	**64** *22*
Anexa					
1984-1989	**86** *27*	**82** *25*	**75** *24*	**72** *23*	**68** *22*
Anexa					
dupa 1990	**90** *31*	**86** *30*	**79** *27*	**75** *26*	**72** *25*
Anexa					
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	**59** *14*	**57** *13*	**50** *12*	**48** *11*	**45** *11*
Anexa					
1978-1983	**70** *18*	**68** *18*	**60** *16*	**57** *15*	**54** *14*
Anexa					
1984-1989	**80** *18*	**76** *18*	**70** *16*	**67** *15*	**64** *14*
Anexa					
dupa 1990	**89** *25*	**85** *24*	**78** *22*	**74** *19*	**71** *18*
Anexa					
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	**39** *7*	**37** *7*	**34** *6*	**32** *6*	**31** *5*
Anexa					
1978-1983	**43** *7*	**42** *7*	**38** *6*	**36** *6*	**34** *5*
Anexa					
1984-1989	**48** *9*	**46** *9*	**42** *8*	**40** *8*	**38** *7*
Anexa					
dupa 1990	**55** *9*	**50** *9*	**46** *8*	**44** *8*	**42** *7*
Anexa					

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 = 7,0 euro/mp
Teren ocupat = 5,5 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.

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	**75** *18*	**72** *18*	**66** *16*	**62** *15*	**58** *14*
1978-1983 Anexa	**80** *25*	**76** *24*	**70** *22*	**67** *19*	**64** *18*
1984-1989 Anexa	**84** *25*	**81** *24*	**74** *22*	**71** *19*	**67** *18*
dupa 1990 Anexa	**89** *30*	**85** *28*	**78** *26*	**74** *25*	**71** *24*
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977 Anexa	**68** *16*	**65** *16*	**58** *14*	**55** *14*	**53** *13*
1978-1983 Anexa	**73** *23*	**69** *22*	**64** *18*	**59** *17*	**56** *16*
1984-1989 Anexa	**76** *23*	**73** *22*	**67** *18*	**64** *17*	**59** *16*
dupa 1990 Anexa	**81** *27*	**77** *25*	**71** *24*	**67** *23*	**64** *22*
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977 Anexa	**59** *14*	**57** *13*	**50** *12*	**48** *11*	**45** *11*
1978-1983 Anexa	**66** *14*	**62** *13*	**56** *12*	**51** *11*	**49** *11*
1984-1989 Anexa	**70** *14*	**68** *13*	**60** *12*	**57** *11*	**54** *11*
dupa 1990 Anexa	**80** *18*	**76** *18*	**70** *16*	**67** *15*	**64** *14*
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977 Anexa	**30** *5*	**28** *4*	**26** *4*	**25** *4*	**24** *4*
1978-1983 Anexa	**34** *5*	**33** *4*	**30** *4*	**29** *4*	**27** *4*
1984-1989 Anexa	**39** *6*	**37** *6*	**34** *5*	**32** *5*	**31** *5*
dupa 1990 Anexa	**43** *6*	**42** *6*	**38** *5*	**36** *5*	**34** *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 = 5,0 euro/mp ;
Teren ocupat = 3,9 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, SPALTII DE DEPOZITARE.

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

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2021 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului LEU/EUR de catre aceeasi institutie.

Anexa 5.3.1

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 FETESTI									
Zona I	inainte de 1977	337	360	143	269	292	313	136	234
	1978-1983	361	387	153	289	314	337	145	251
	1984-1989	387	414	153	310	336	359	145	268
	dupa 1990	398	426	163	319	346	371	154	276
Zona II	inainte de 1977	323	346	112	259	282	302	106	224
	1978-1983	337	360	122	269	292	313	115	234
	1984-1989	349	373	134	278	304	324	125	243
	dupa 1990	361	387	134	289	314	337	125	251
Zona III	inainte de 1977	300	320	93	239	259	277	88	208
	1978-1983	300	320	102	239	259	277	97	208
	1984-1989	300	320	102	239	259	277	97	208
	dupa 1990	312	334	112	250	271	290	106	216
Zona IV	inainte de 1977	261	279	71	209	226	244	67	182
	1978-1983	274	293	82	219	238	255	77	191
	1984-1989	274	293	93	219	238	255	88	191
	dupa 1990	337	360	143	269	292	313	136	234
Orasul TANDAREI									
Zona I	inainte de 1977	359	385	112	288	312	336	106	250
	1978-1983	359	385	112	288	312	336	106	250
	1984-1989	371	397	122	296	323	346	115	258
	dupa 1990	385	412	133	308	335	357	125	267
Zona II	inainte de 1977	310	332	101	248	270	289	96	215
	1978-1983	322	345	101	258	281	300	96	223
	1984-1989	322	345	101	258	281	300	96	223
	dupa 1990	336	358	112	268	291	311	106	233
Zona III	inainte de 1977	297	318	81	238	258	276	77	207
	1978-1983	297	318	81	238	258	276	77	207
	1984-1989	297	318	81	238	258	276	77	207
	dupa 1990	297	318	92	238	258	276	86	207
Zona IV	inainte de 1977	273	292	61	218	237	254	58	190
	1978-1983	286	306	61	228	247	265	58	199
	1984-1989	286	306	71	228	247	265	67	199
	dupa 1990	359	385	112	288	312	336	106	250

Anexa 5.3.2

SPATII IN MEDIUL RURAL

(Comerciale/Birouri, Industriale, Agrozootehnice, de Depozitare)

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	90	85	77	72	77	72	66	62
	1978-1983	96	91	83	79	83	79	70	67
	1984-1989	100	95	87	83	86	83	74	70
	dupa 1990	109	103	94	90	94	89	82	77
Categoria a II-a	inainte de 1977	84	81	72	69	72	69	62	60
	1978-1983	90	85	77	72	77	72	66	62
	1984-1989	96	91	83	79	83	79	70	67
	dupa 1990	100	95	87	83	86	83	74	70
Categoria a III-a	inainte de 1977	74	70	64	61	64	61	56	52
	1978-1983	80	74	68	65	69	64	59	56
	1984-1989	84	81	72	69	72	69	62	60
	dupa 1990	90	85	77	72	77	72	66	62

-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	35

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

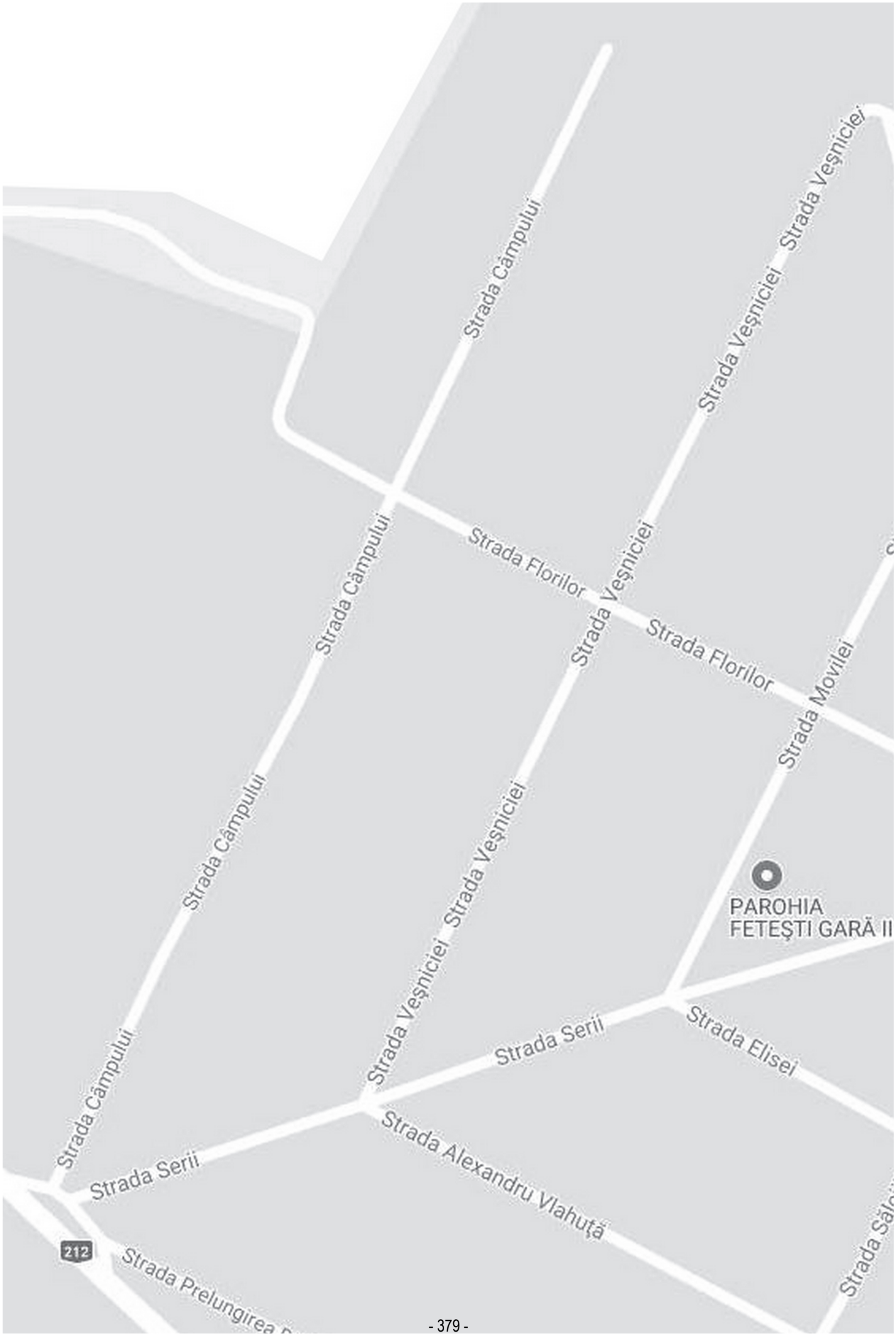
TERENURI *(ARABILE)* SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN

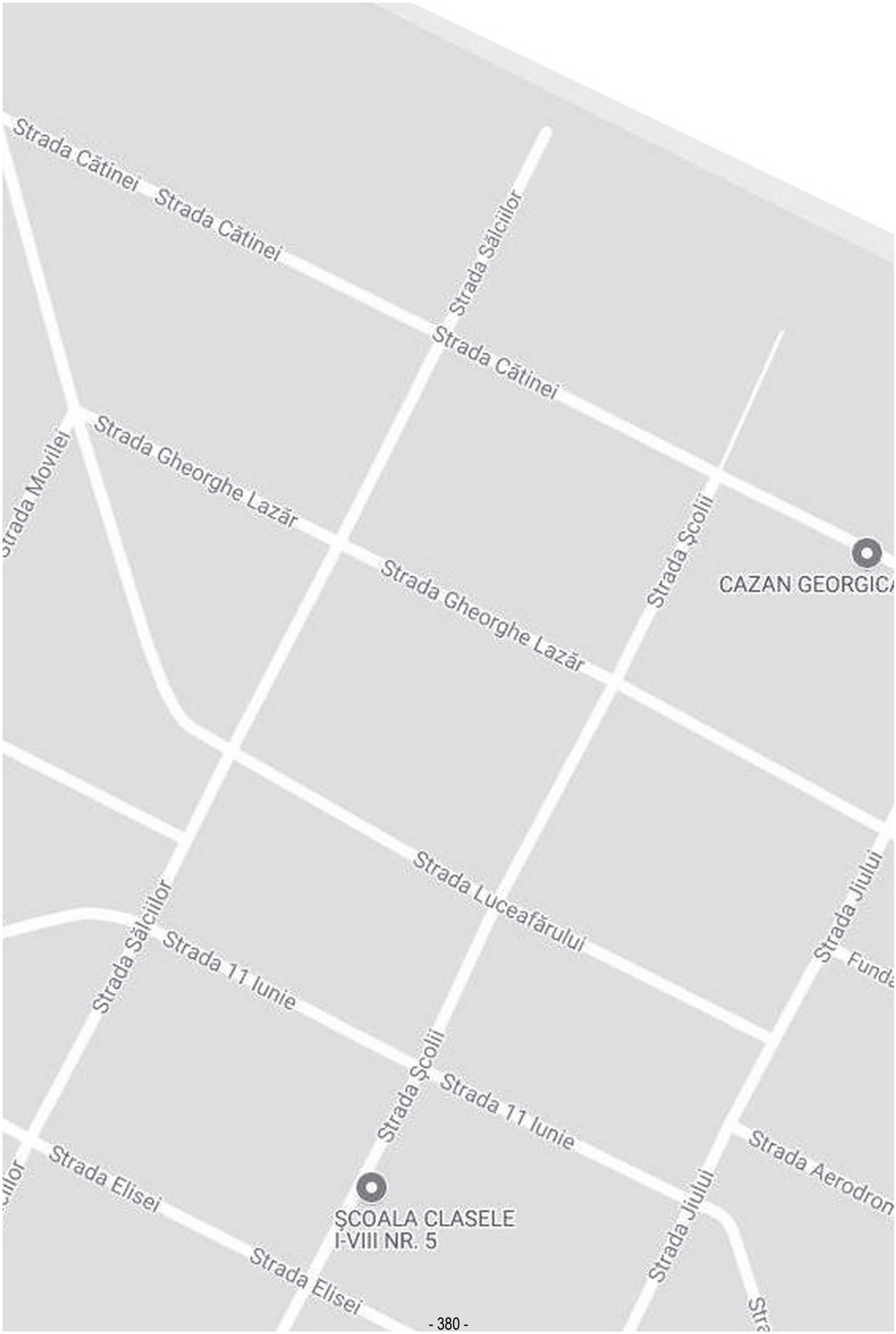
-Euro / ha-

CATEGORIE TEREN	LOCALITATEA SI ZONA	VALOARE
Municipiul FETESTI		
I	cu acces direct la DE81, A2, posibil de trecut in intravilan	**9.900**
II	cu acces direct la DN3A, DN3B, posibil de trecut in intravilan	**4.950**
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	**2.550**
Orasul TANDAREI		
I	cu acces direct la DE60, DN21A, posibil de trecut in intravilan	**3.450**
II	artere de circulatie cu acces la cele din categoria I de mai sus, posibil de trecut in intravilan	**2.500**
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	**2.100**

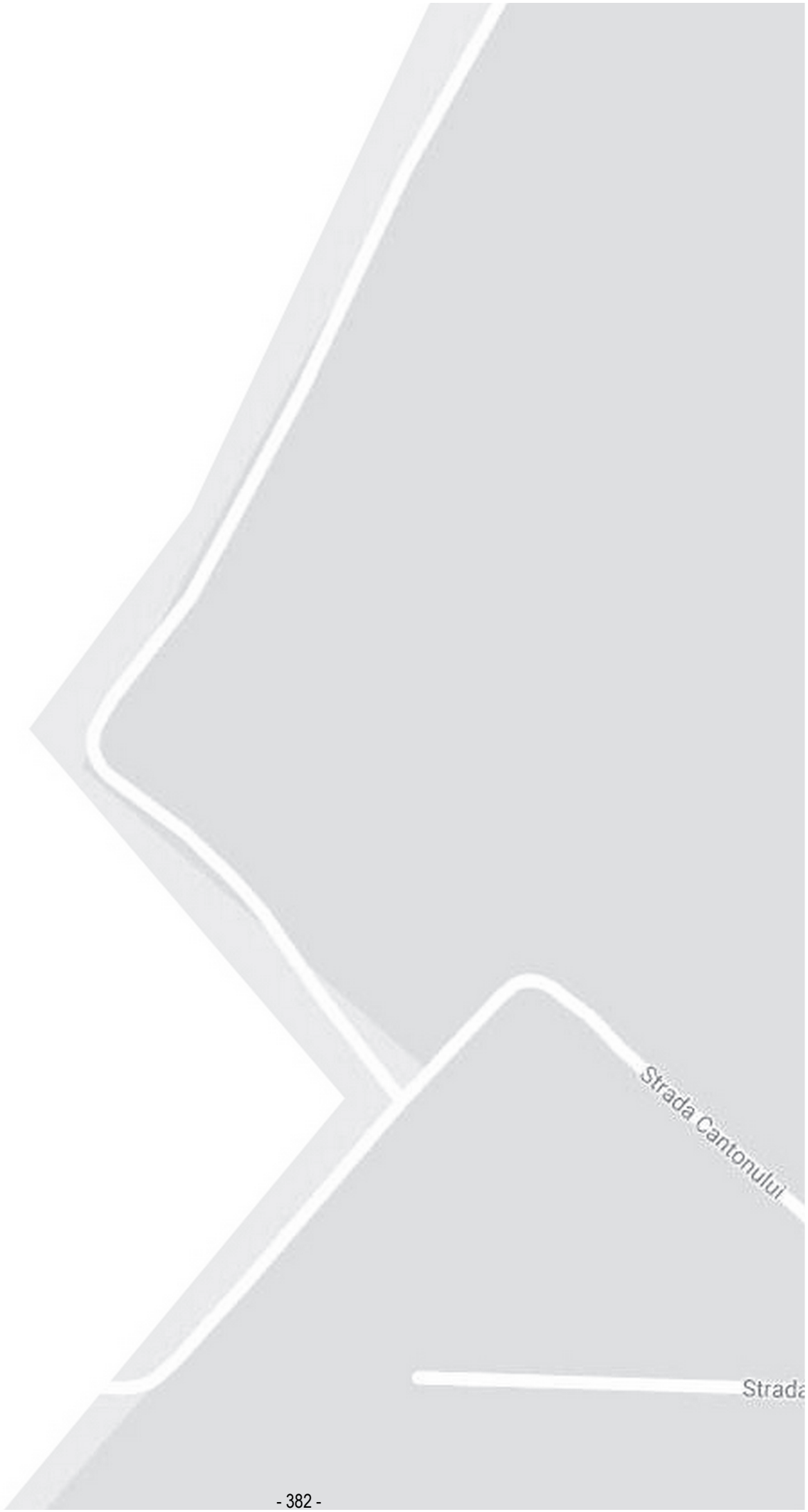
PLANSE CU HARTA ORASULUI FETESTI

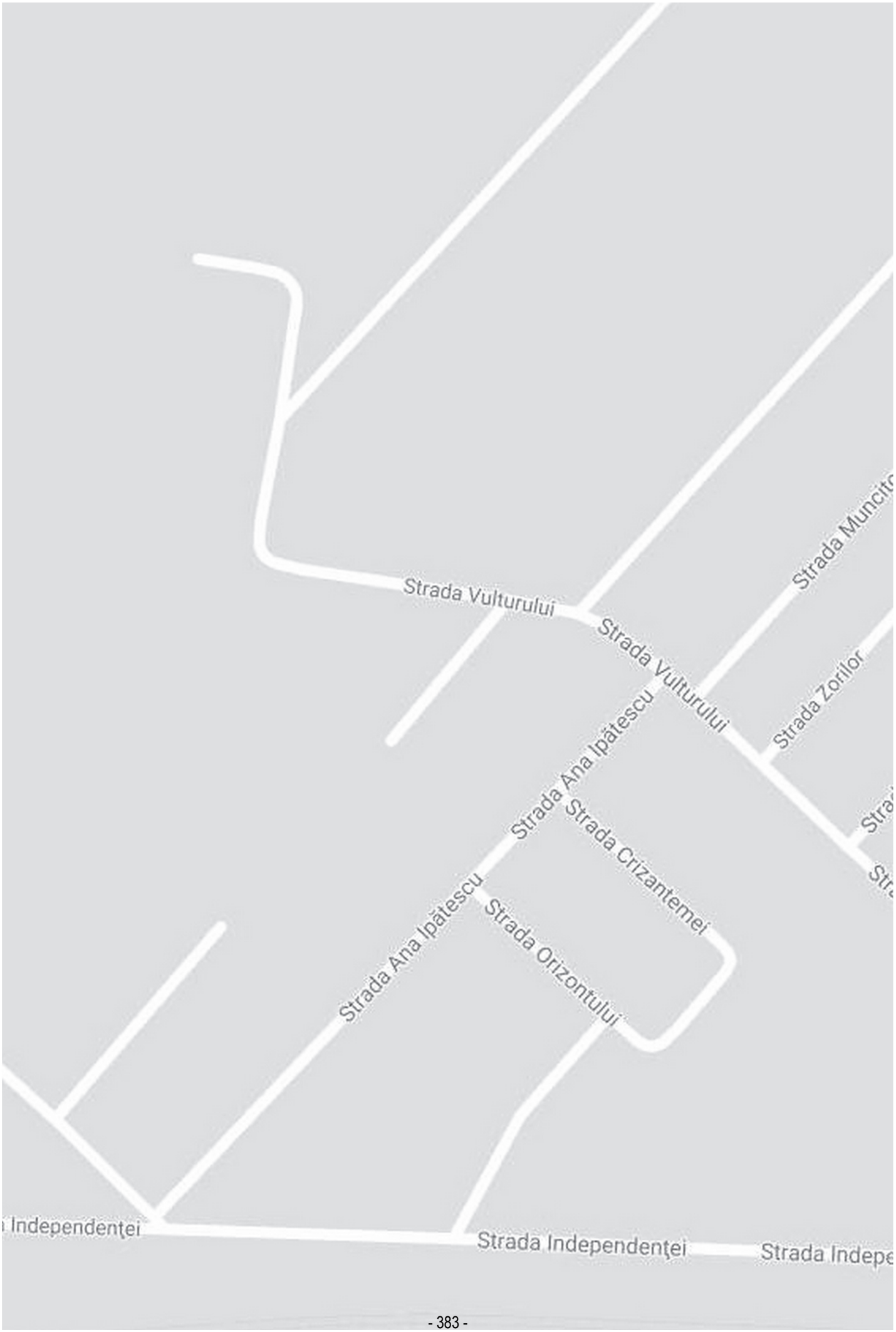

212
Strada Ţăndărei
212
Strada Ţăndărei

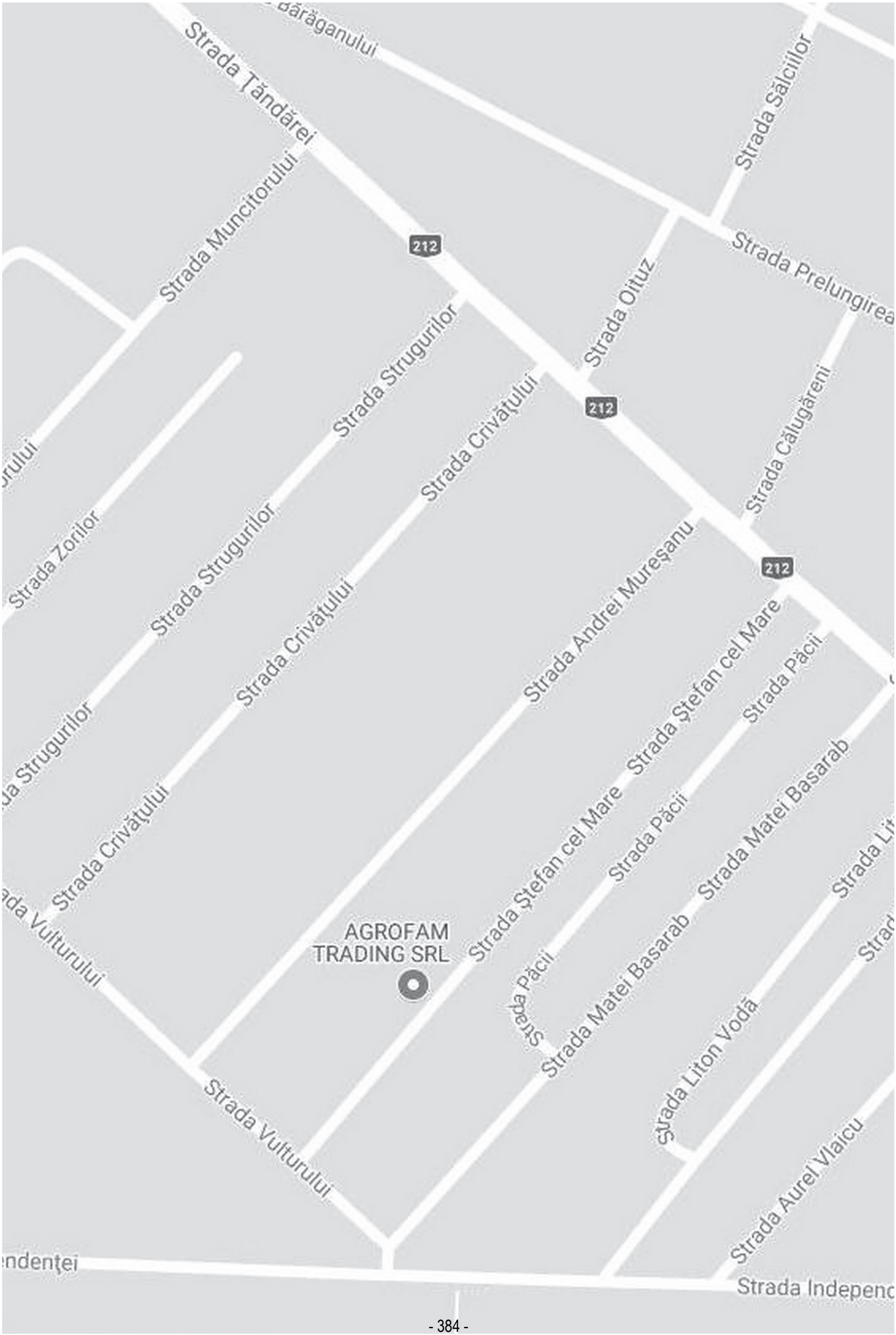

Strada Câmpului
Strada Veșniciei
Strada Florilor
Strada Florilor
Strada Câmpului
Strada Veșniciei
Strada Câmpului
Strada Veșniciei
Strada Movilei
PAROHIA
FETEȘTI GARĂ II
Strada Serii
Strada Elisei
Strada Câmpului
Strada Serii
Strada Alexandru Vlahuță
212
Strada Prelungirea

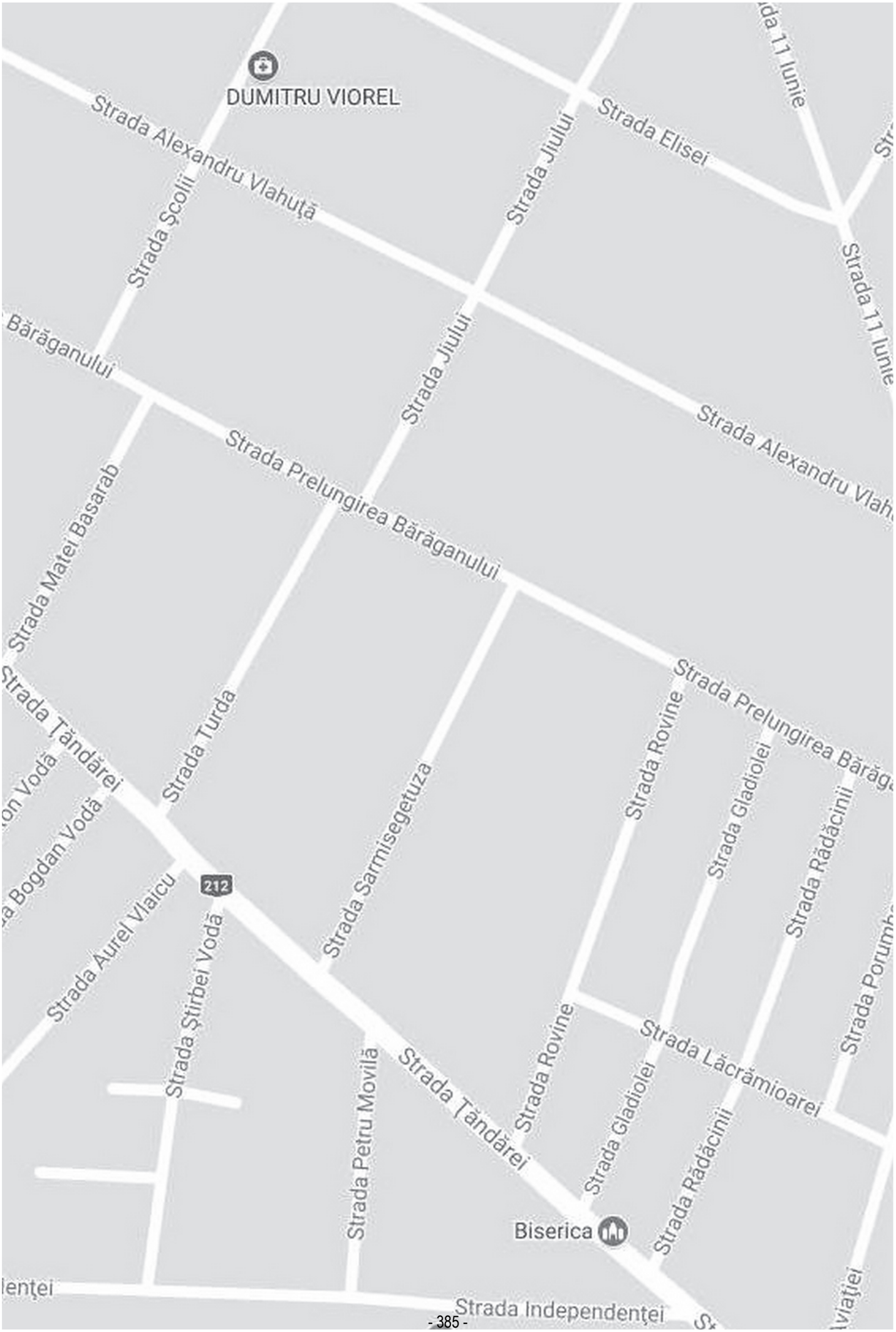

Strada Cătinei
Strada Cătinei
Strada Sălcilor
Strada Cătinei
Strada Gheorghe Lazăr
Strada Gheorghe Lazăr
Strada Școlii
CAZAN GEORGICA
Strada Luceafărului
Strada Sălcilor
Strada 11 Iunie
Strada Școlii
Strada 11 Iunie
Strada Jiului
Strada Elisei
ȘCOALA CLASELE I-VIII NR. 5
Strada Elisei
Strada Jiului
Strada Aerodron


Strada Cătinei
Strada Jiului
Strada 24 Ianuarie
Strada Gheorghe Lazăr
Strada Gheorghe Doja
Strada 24 Ianuarie
Strada Gheorghe Doja

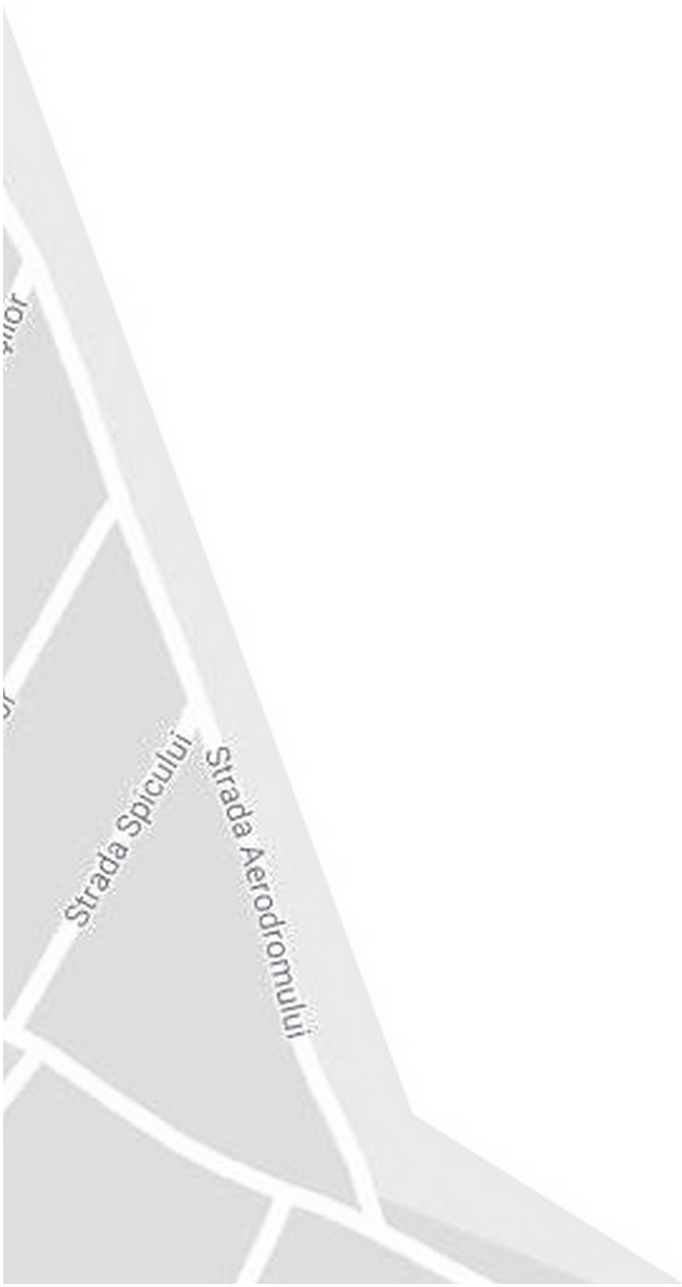

Strada Cantonului
Strada


Strada Vulturului
Strada Vulturului
Strada Ana Ipătescu
Strada Crizantemei
Strada Ana Ipătescu
Strada Orizontului
Strada Independenţei
Strada Independenţei
Strada Zorilor

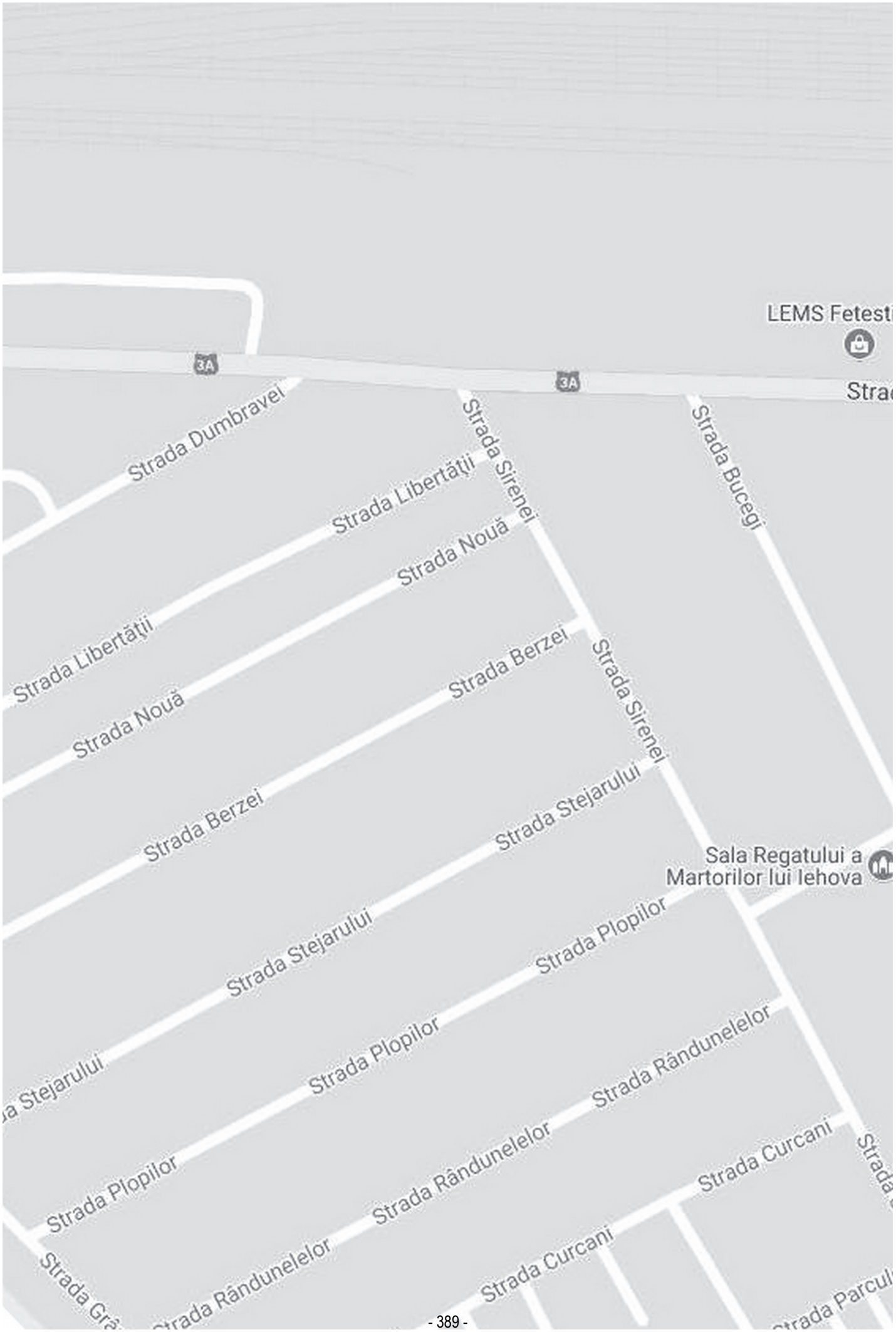

Strada Ţăndărei
Strada Muncitorului
Strada Zorilor
Strada Strugurilor
Strada Strugurilor
Strada Crivăţului
Strada Crivăţului
Strada Crivăţului
Strada Vulturului
Strada Vulturului
Strada Oituz
Strada Sălcilor
Strada Prelungirea
Strada Călugăreni
Strada Andrei Mureşanu
Strada Ştefan cel Mare
Strada Ştefan cel Mare
Strada Păcii
Strada Păcii
Strada Păcii
Strada Matei Basarab
Strada Matei Basarab
Strada Liton Vodă
Strada Aurel Vlaicu
AGROFAM
TRADING SRL
212
212
212

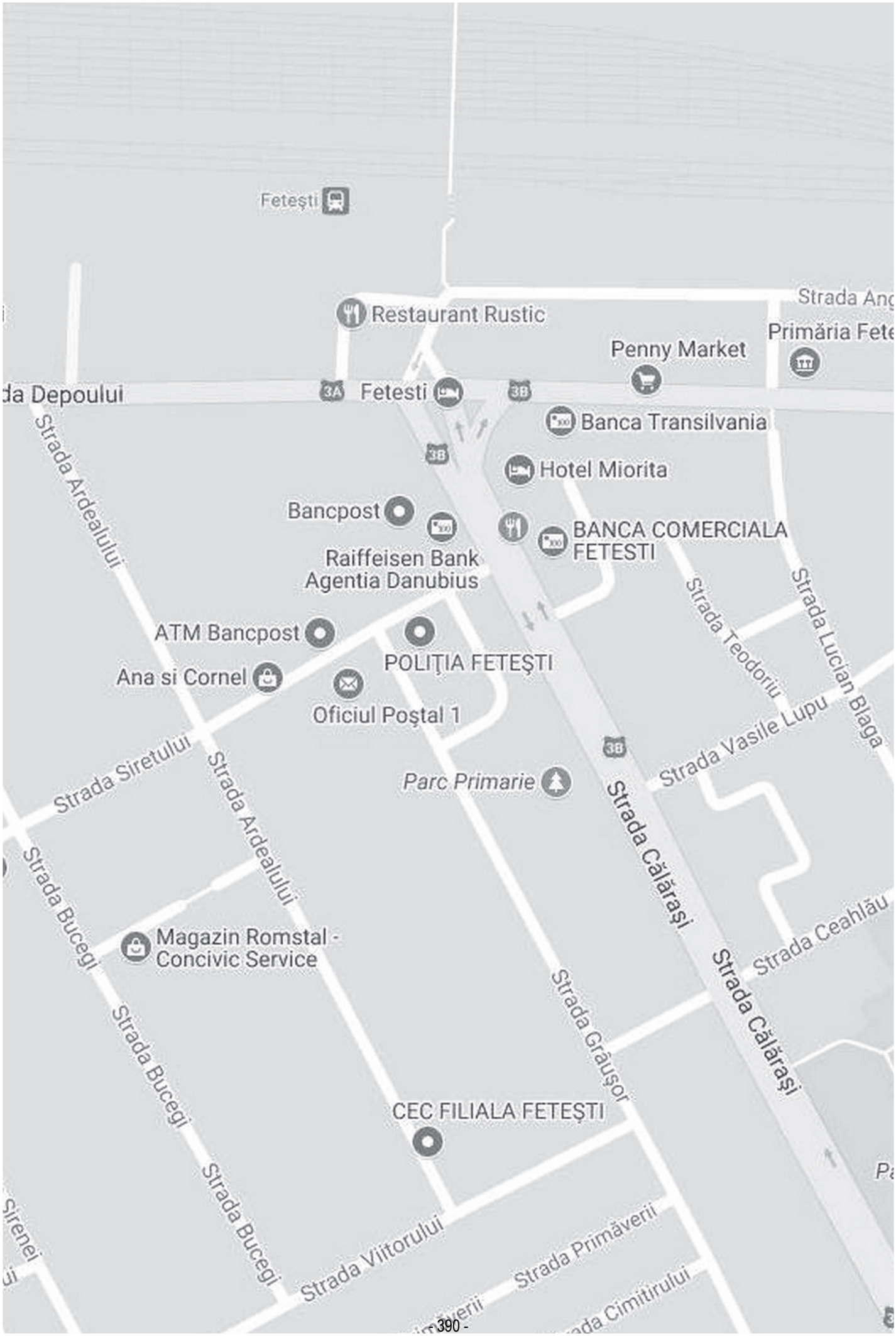

DUMITRU VIOREL
Strada Alexandru Vlahuță
Strada Școlii
Strada Jiului
Strada Elisei
Strada 11 Iunie
Bărăganului
Strada Alexandru Vlah
Strada Prelungirea Bărăganului
Strada Matei Basarab
Strada Țăndărei
Strada Turda
Strada Sarmisegetuza
Strada Rovine
Strada Gladiolei
Strada Rădăcinii
Strada Porumb
Strada Bogdan Vodă
Strada Aurel Vlaicu
212
Strada Știrbei Vodă
Strada Petru Movilă
Strada Lăcrămioarei
Biserica
Strada Independenței

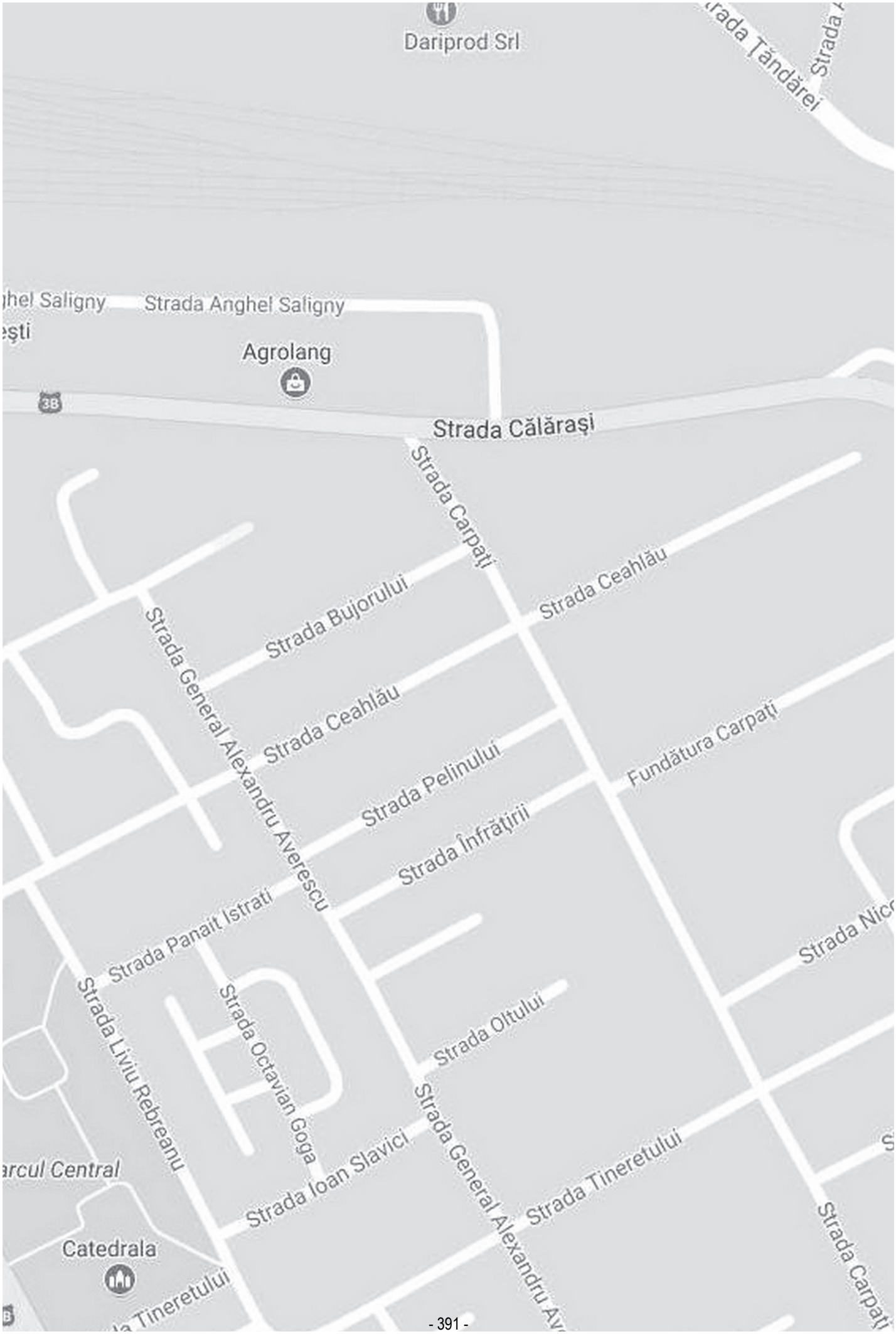

Strada Aerodromului
Strada Aerodromului
Strada Gheorghe Doja
Strada Sportului
Strada Artelor
Strada Petre Ispirescu
Strada Aerodromului
Strada 11 Iunie
Strada Sportului
Strada Sportului
Strada Alexandru Sahia
Strada Trajan Vuia
Strada Trajan Vuia
Strda Digului
Strda Digului
Strda Digului
Strada Toporaşilor
Strada Aviaţiei
Strada Prelungirea Bărăganului
Strada Dropiilor
Strada Trajan Vuia
Strada Paloşului
Strada Paloşului
Seventh-day
Adventist Church

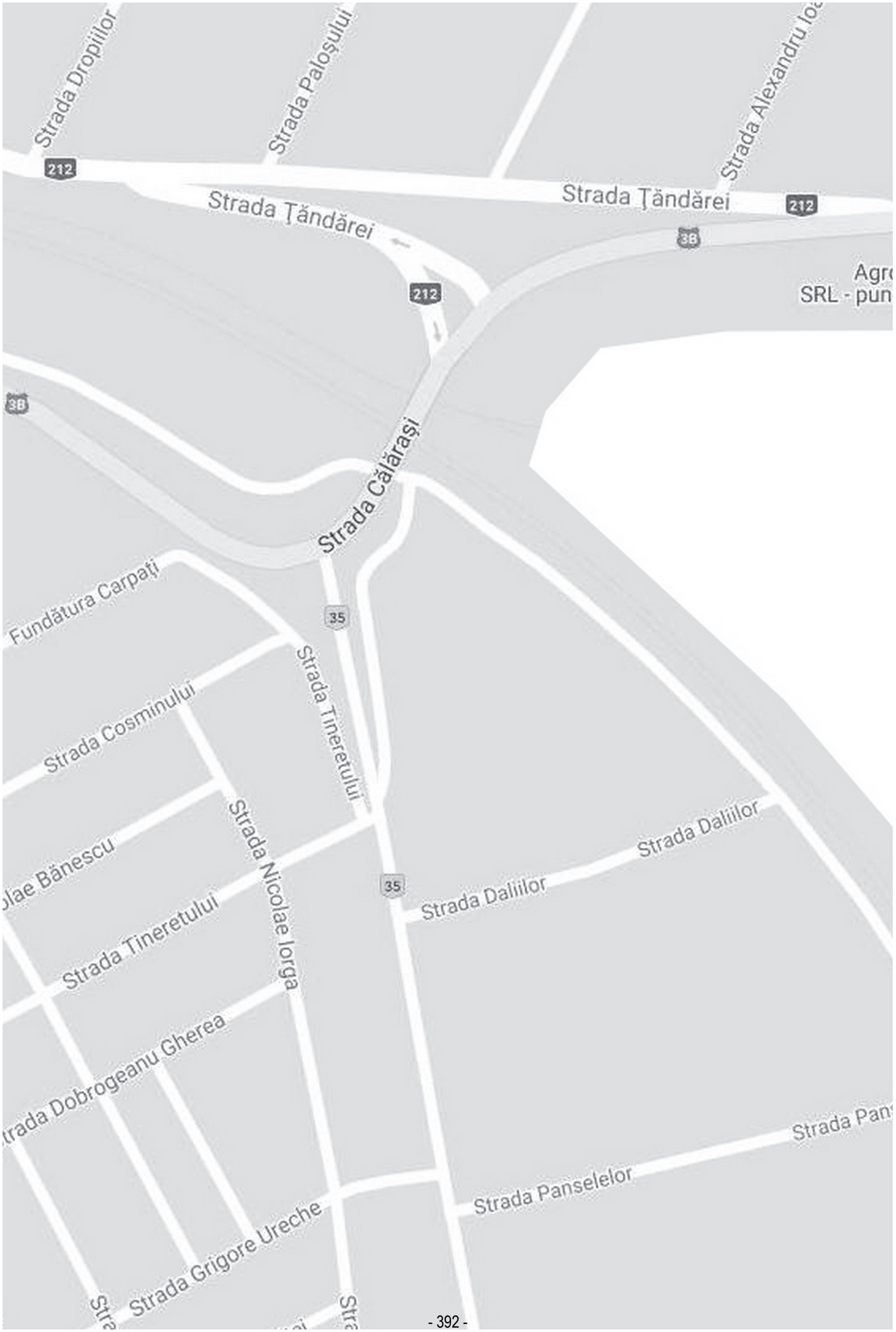

Strada Spiculuí
Strada Aerodromului

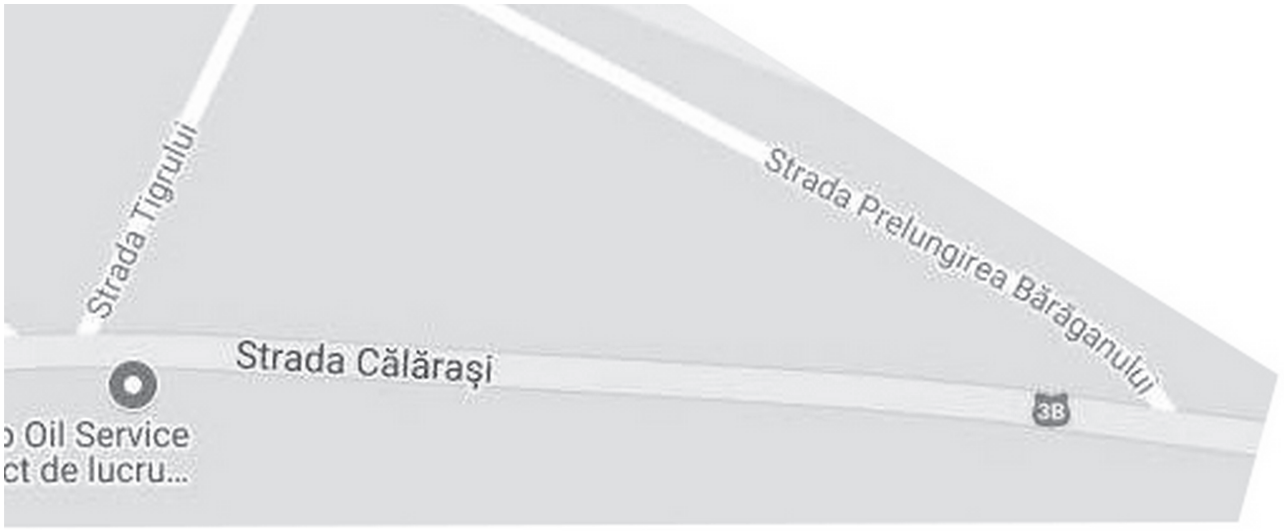

Service Auto
esti
Strada Depoului
Strada Grânelor
Rompetrol Fetesti
Strada Industriilor
Strada Popa Şapcă
Strada Dumbravei
Strada Libertăţii
Strada Grânelor
Strada Nouă
Strada Berzei
Strada Grânelor


LEMS Fetesti
3A
3A
Strada Dumbravei
Strada Libertății
Strada Sirenei
Strada Bucegi
Strada Nouă
Strada Libertății
Strada Nouă
Strada Berzei
Strada Sirenei
Strada Berzei
Strada Stejarului
Sala Regatului a Martorilor lui Iehova
Strada Plopilor
Strada Stejarului
Strada Plopilor
Strada Rândunelelor
Strada Plopilor
Strada Rândunelelor
Strada Curcani
Strada Rândunelelor
Strada Curcani

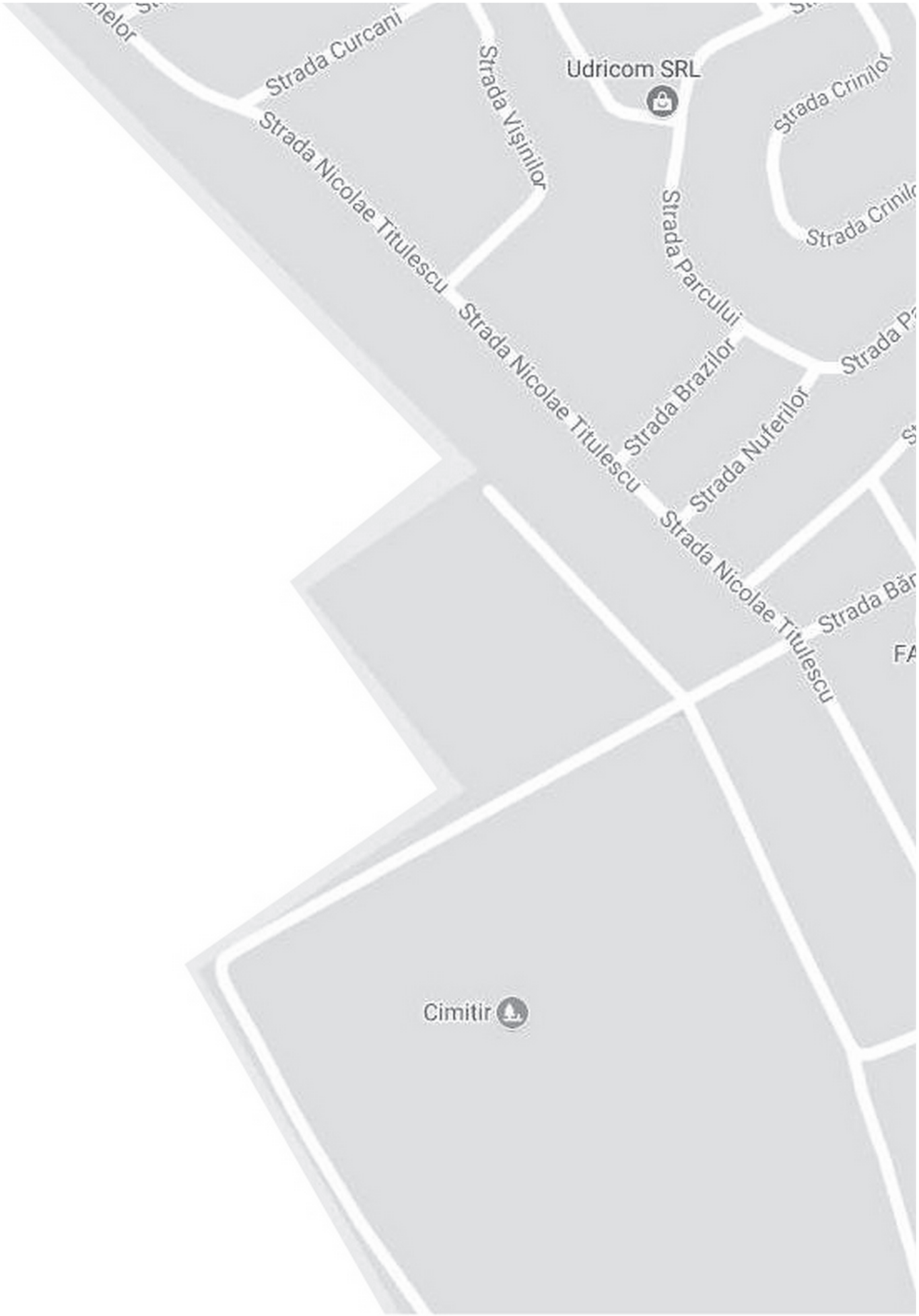

Fetești
Restaurant Rustic
Penny Market
Primăria Fete
da Depoului
3A
Fetesti
3B
Banca Transilvania
Hotel Miorita
Strada Ardealului
Bancpost
BANCA COMERCIALA FETESTI
Raiffeisen Bank Agentia Danubius
Strada Teodoriu
Strada Lucian Blaga
ATM Bancpost
POLIŢIA FETEŞTI
Ana si Cornel
Oficiul Poştal 1
Strada Siretului
Strada Vasile Lupu
Parc Primarie
Strada Călăraşi
Strada Bucegi
Magazin Romstal - Concivic Service
Strada Ceahlău
Strada Grăuşor
CEC FILIALA FETEŞTI
Strada Viitorului
Strada Primăverii
Strada Cimitirului

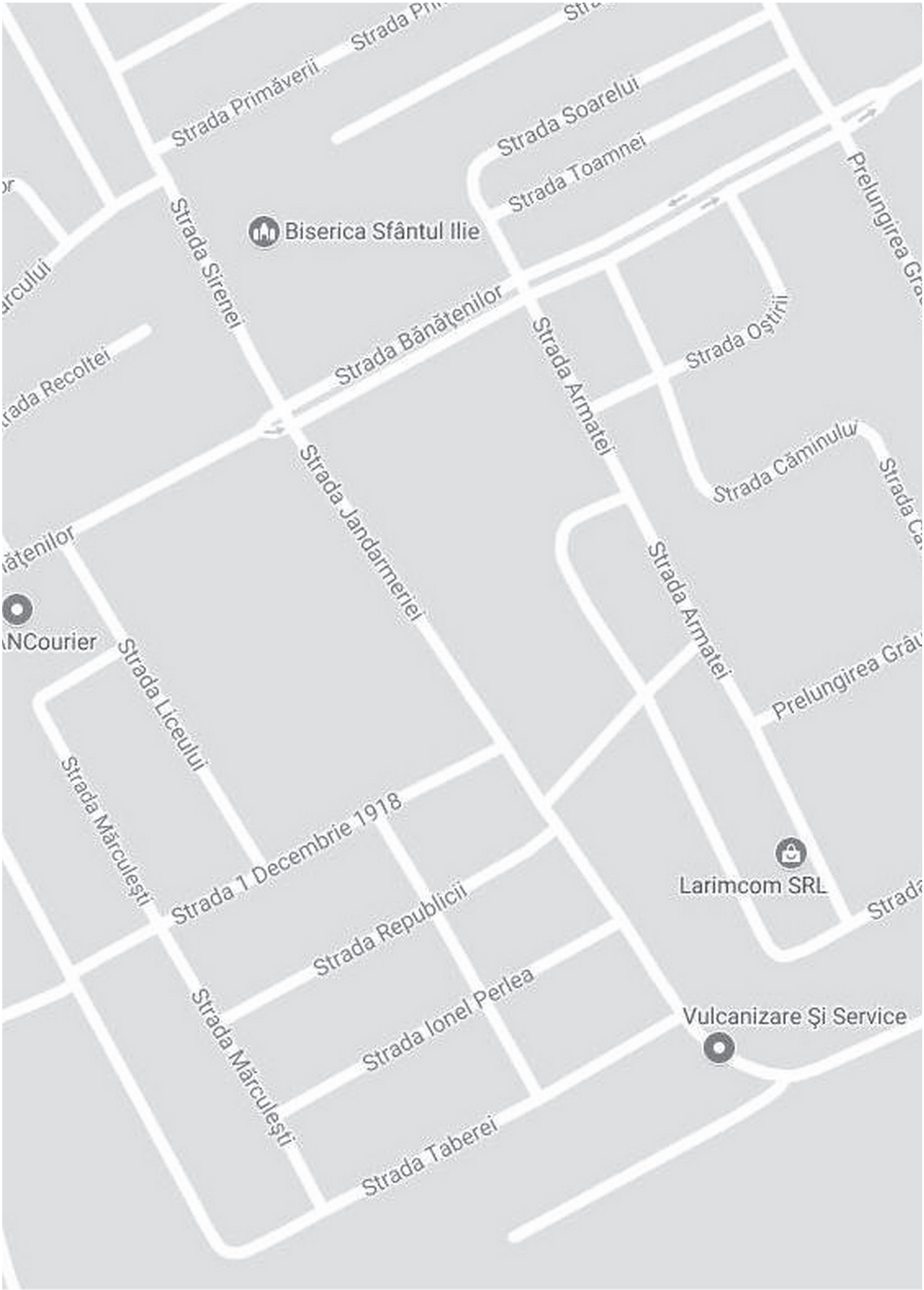

Dariprod Srl
Strada Anghel Saligny
Agrolang
38
Strada Călăraşi
Strada Carpaţi
Strada Bujorului
Strada Ceahlău
Strada General Alexandru Averescu
Strada Pelinului
Fundătura Carpaţi
Strada Înfrăţirii
Strada Panait Istrati
Strada Liviu Rebreanu
Strada Octavian Goga
Strada Oltului
Strada Ioan Slavici
Strada Tineretului
Catedrala

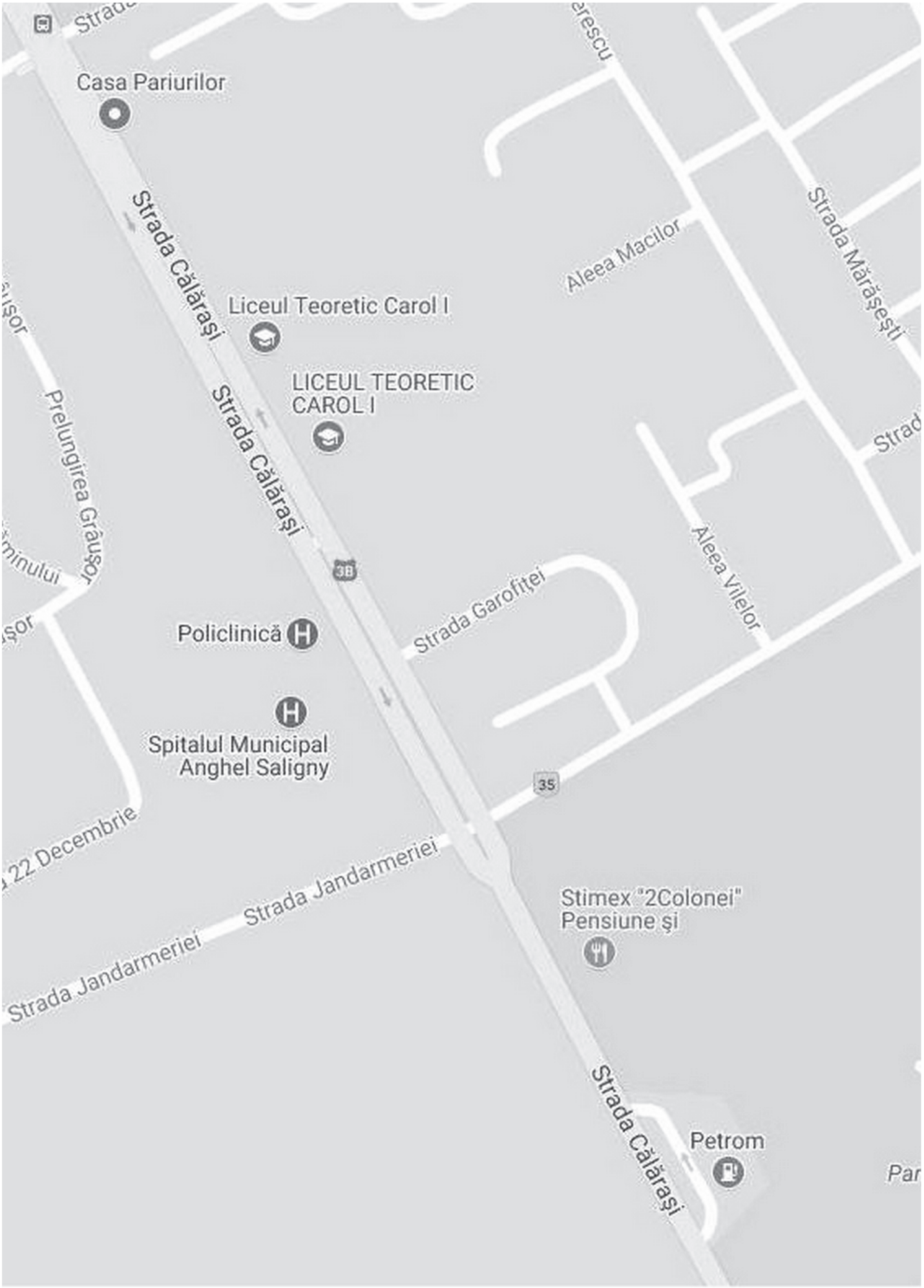

Strada Dropiilor
Strada Palosului
Strada Alexandru Ioa
212
Strada Ţăndărei
Strada Ţăndărei
212
38
212
Agro
SRL - pun
38
Strada Călăraşi
Fundătura Carpaţi
35
Strada Cosminului
Strada Tineretului
olae Bănescu
Strada Nicolae Iorga
Strada Daliilor
35
Strada Daliilor
Strada Tineretului
trada Dobrogeanu Gherea
Strada Pans
Strada Panselelor
Strada Grigore Ureche


Strada Tigrului
Strada Prelungirea Bărăganului
Strada Călărași
3B
Oil Service
ct de lucru...


selelor
Strada Frezilor


Strada Curcani
Strada Vișinilor
Udricom SRL
Strada Crinilor
Strada Nicolae Titulescu
Strada Parcului
Strada Brazilor
Strada Nuferilor
Strada Nicolae Titulescu
Strada Nicolae Titulescu
Cimitir


Strada Primăverii
Strada Soarelui
Strada Toamnei
Biserica Sfântul Ilie
Strada Sirenei
Strada Bănăţenilor
Strada Armatei
Strada Oştirii
Strada Căminului
Strada Jandarmeriei
Strada Liceului
Strada Mărculeşti
Strada 1 Decembrie 1918
Strada Republicii
Strada Ionel Perlea
Strada Taberei
Larimcom SRL
Vulcanizare Şi Service

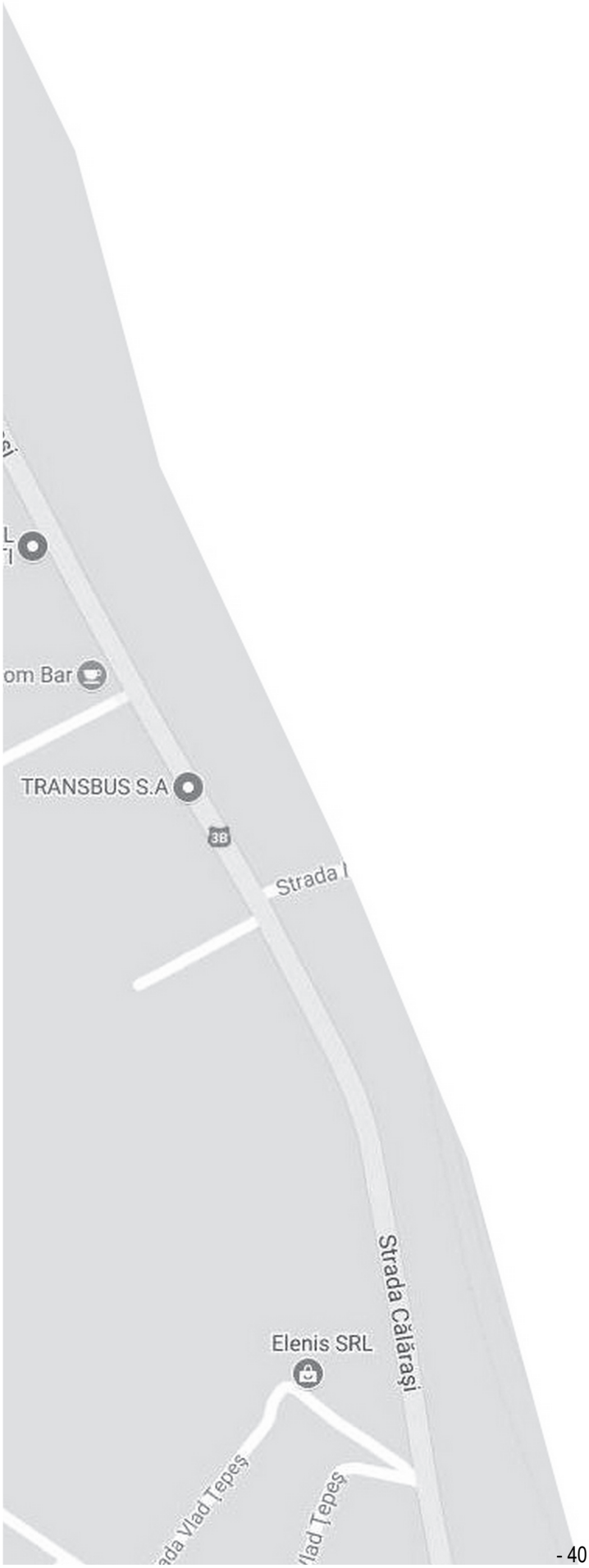

Casa Pariurilor
Strada Călăraşi
Liceul Teoretic Carol I
LICEUL TEORETIC
CAROL I
Aleea Macilor
Strada Mărăşeşti
Prelungirea Grâuşor
Strada Garofiţei
Aleea Vilelor
Policlinică
Spitalul Municipal
Anghel Saligny
35
Strada Jandarmeriei
Stimex "2Colonei"
Pensiune şi
Petrom


Strada Lacului
Strada Nicolae Iorga
35
Strada Freziilor
MPOVAL PROD S.R.L
Nicolae Iorga
35
35
Strada Begoniilor
Stadion Fetesti
Parcul
Trandafirilor
Strada Begoniilor
Strada Begoniilor


da Freziilor


Strada Teilor
Strada Teilor


Wirax Fetești
Strada Călăra
Stația Meteorologică
Fetești
OFICIUL POȘTA
FETEȘT
Udric
CM Borcea Service Auto
Strada Mihai Eminesc
Strada Prunilor

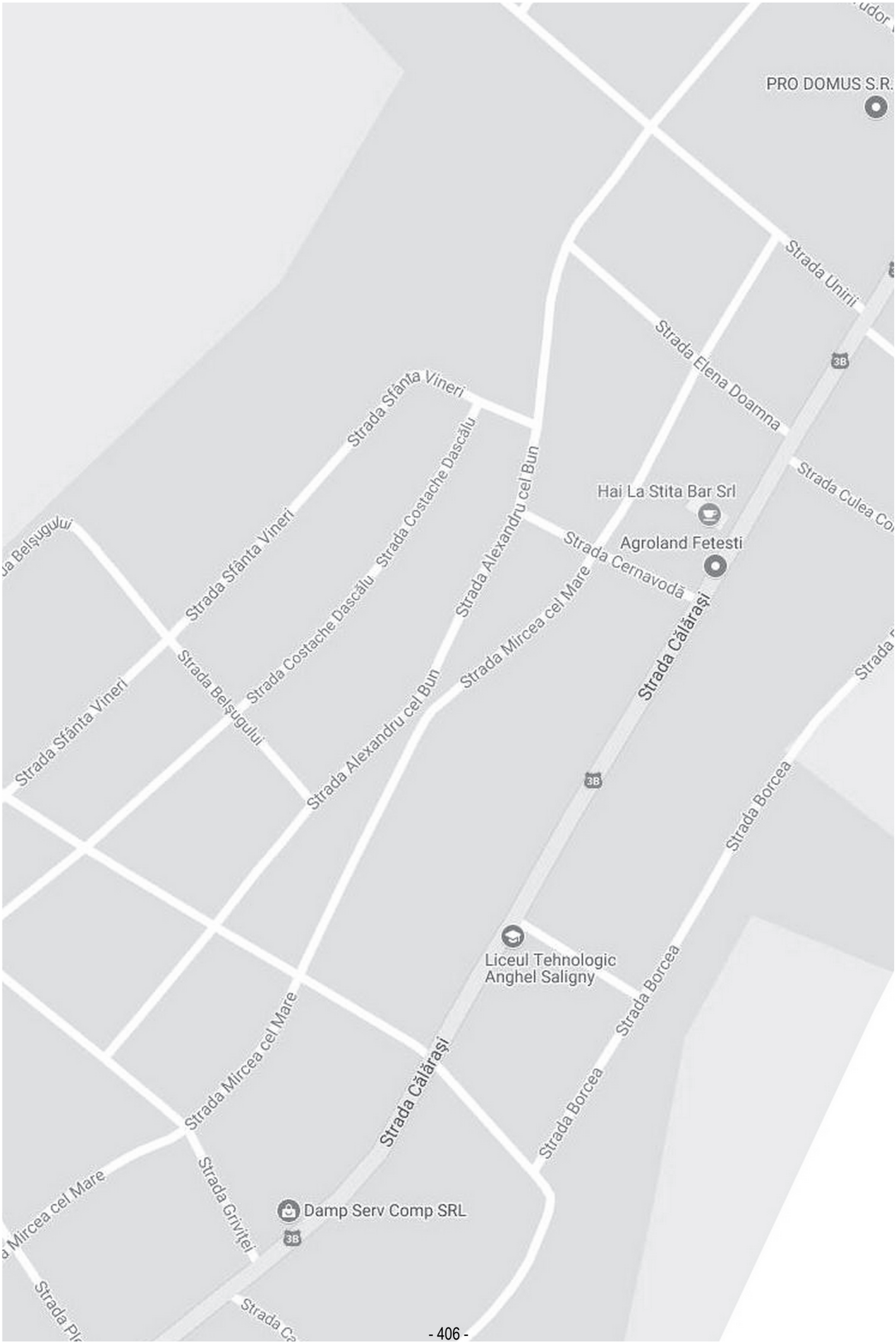

om Bar
TRANSBUS S.A
38
Strada Călăraşi
Elenis SRL

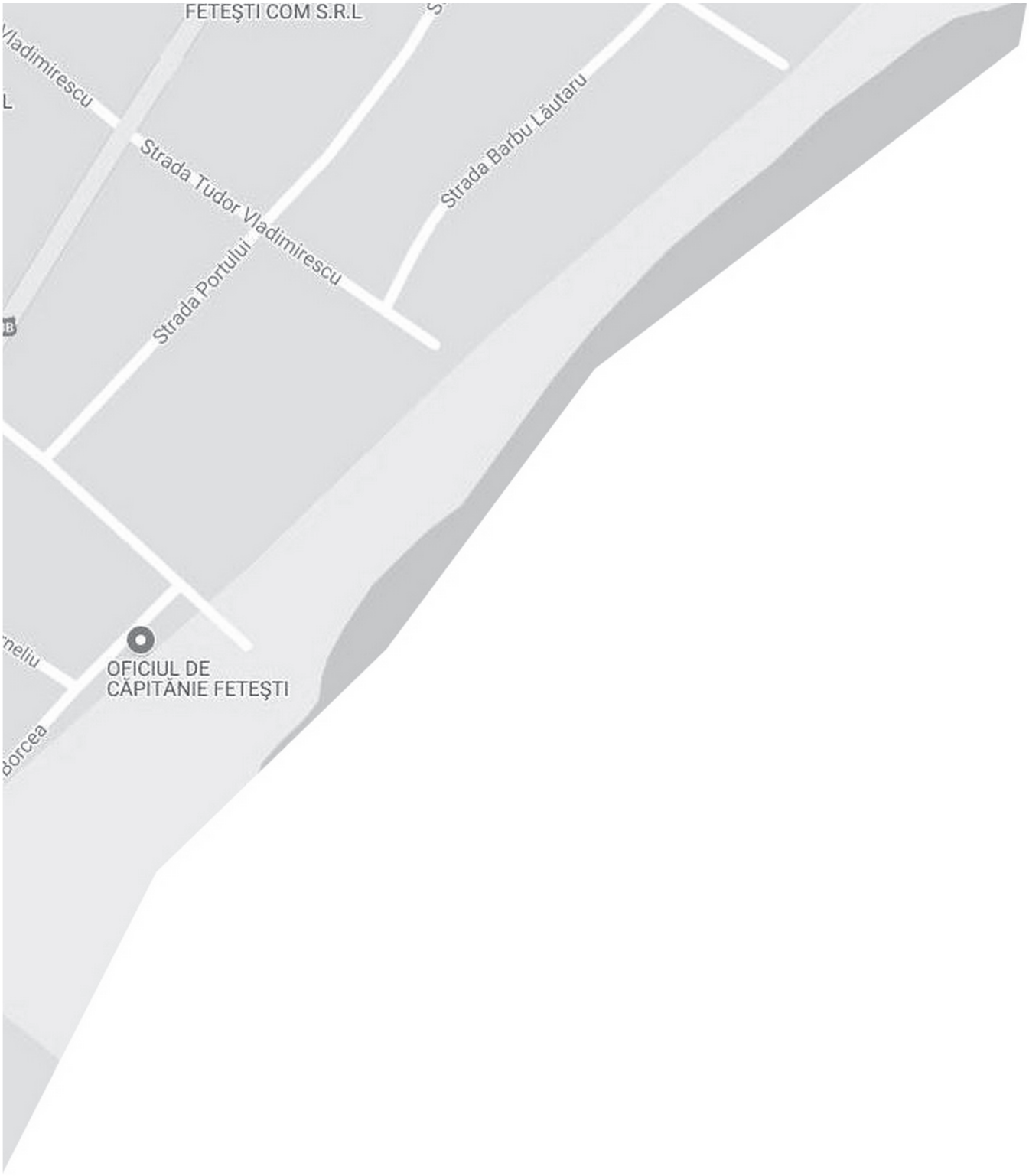

Strada Narcisel
Strada Pinilor
Strada Mihai Eminescu
Strada Unirii
Strada Dâmbului
Strada Aviator Petre Cojocaru
Strada Batozei
Strada Dealului
Strada Unirii
Strada Unirii
Strada Arețarului
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Alexandru


A2 asistenta / tractari
Strada Vlad Tepeș
Strada Iancu Jianu
Strada Preda Buzescu
Strada Luminii
Strada Călărași
Strada Scânteii
JUDECĂTORIA FETEȘTI
Strada Mihai Eminescu
Str. Luminii
Strada Spiru Haret
Strada Grădinilor
Strada Portului
Gofy
Strada Constantin Brâncoveanu
Strada Trandafirilor
3B


Strada Fabricii
Strada Fabricii
Strada Fabricii
Strada Fabricii
Strada Fabricii
Strada Democrației
Strada Ion Creangă
Strada Ion Creangă


Strada Fabricii
Strada Fabricii
Strada Fabricii
Strada Mihai Viteazu
Strada Mihai Viteazu
Strada Mihai Viteazu
Strada Belșugului
Strada Griviței
Strada Plevnei
Strada Ion Creangă
Strada Ion Creangă
Strada Sfânta Vineri
Strada Sfânta Vineri
Strada Sfânta Vineri
Strada Costache Dascălu
Strada Costache Dascălu
Strada Negru Vodă

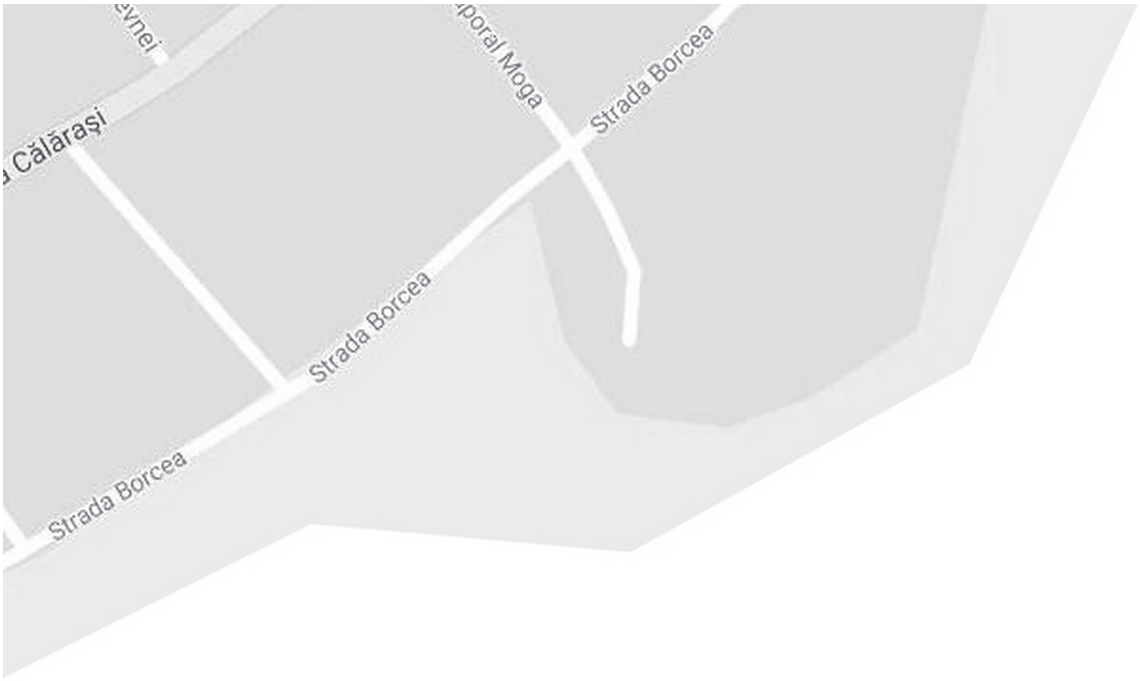

PRO DOMUS S.R.
Strada Unirii
Strada Elena Doamna
Strada Culea Co
Hai La Stita Bar Srl
Agroland Fetesti
Strada Cernavodă
Strada Sfânta Vineri
Strada Costache Dascălu
Strada Alexandru cel Bun
Strada Mircea cel Mare
Strada Belșugului
Strada Călărași
Strada Borcea
Liceul Tehnologic
Anghel Saligny
Strada Griviței
Damp Serv Comp SRL
3B


FETEŞTI COM S.R.L
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Barbu Lăutaru
Strada Portului
OFICIUL DE
CĂPITĂNIE FETEŞTI


Strada Nordului
Strada Nordului
Strada Duzilor
Strada Nucilor
Strada Eroilor
Strada Eroilor
Strada Liniştii
Strada Călăraşi
3B
Strada Nucilor
Strada Călăraşi
Strada Muncii
Strada Rromilor
Strada Rromilor
Strada Nucilor
Strada Islazului
Strada Muncii
Strada Muncii


Strada Ion Creangă
Strada Răpelor
Strada 9 Mai
Strada Democrației
Strada Sfânta Vineri
Strada Costache Dascălu
Strada Ion Creangă
CRETU SOFICA
Strada Răpelor
Strada Pieței
Strada Mircea cel Mare
Strada Eforie
Strada Pieței
Strada Călărași
Strada Eroilor
Strada 9 Mai
3B
Strada Fabricii
VERNA S.R.L
Strada Călărași
Strada Fermei
Strada Eforiei
Strada Rromilor
Strada Fermei
Strada 9 Mai
Strada Pepinierei
Strada Fabricii
Strada Hotarelor
Strada Islazului


Costache Dascălu
Strada George Coșbuc
Strada Mircea
Strada George Coșbuc
Strada Mircea cel Mare
Strada General Dragalina
Strada Negru Vodă
Strada Călărași
Strada Ene Deliu
Vladis SRL
Strada Borcea
Strada Borcea
Strada Borcea
Strada Borcea
3B
3B
3B


Călărași
Strada Borcea
Strada Borcea
Strada Borcea

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	22.650
		Movilita	17.500
		Cosereni	18.550
2	E60 / DN2A	Alexeni	7.850
		Balaciu	5.300
		Andrasesti	5.300
		Perieti	6.350

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

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

Circumscriptia Judecatoriei SLOBOZIA

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA I-a = 4.100 EURO/ha;
Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a II-a = 2.550 EURO/ha;
Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a III-a = 2.300 EURO/ha.

Circumscriptia Judecatoriei URZICENI

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA I-a = 4.100 EURO/ha;
Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a II-a = 2.550 EURO/ha;
Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a III-a = 2.100 EURO/ha.

Circumscriptia Judecatoriei FETESTI

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA I-a = 3.450 EURO/ha;
Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a II-a = 2.550 EURO/ha;
Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a III-a = 2.100 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.

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 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, plopi, 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 plopi** .....**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.*


ROMANIA
Judetul/County
IALOMITA
Regiunea Istorica
Historical Region
MUNTENIA
SLOBOZIA
Fetești
Țăndărei
Urziceni
Giurgeni
Hîrșova
Vlădeni
Făcăeni
Borduşani
Stelnica
Mihail
Kogălniceanu
Săveni
Sudiți
Movila
Scînteia
Gheorghe Lazăr
Cosimbești
Ciulnița
Grivița
Amara
Perieți
Gheorghe Doja
Miloșești
Cocora
Andrășești
Albești
Grindu
Valea Măcrișului
Căzănești
Balaciu
Sălcioara
Axintele
Gîrbovi
Ion Roata
Ciocîrlia
Coșereni
Bărcănești
Jilavele
Movilița
Drăgoești
Brazii
Fierbinți-Tîrg
Sinești
CIMPIA VLĂSIEI

STUDIU DE PIATA

pentru anul 2021

privind valorile minime imobiliare in

Judetul TELEORMAN

- 2021 -

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
	IIII. 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. listei 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 GENERALA

1. 1. BENEFICIARUL LUCRARII

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

1.2. AUTORUL LUCRARII

S.C. G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUĂRI SRL

Bd. Ion Mihalache nr.339, bl.15, sc.E, ap. 130, cam.2, sector 1, Bucuresti
Nr. de Ordine la Registrul Comertului : J40/12165/2013, CUI: 32308298

1.3. OBIECTUL LUCRARII

"Studiu de piață pentru anul 2021 privind valorile minime imobiliare în Municipiul București și Județele Ilfov, Călărași, Giurgiu, Ialomița și Teleorman."

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

1.4. SCOPUL LUCRARII

Lucrarea mentionata a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege,** in conformitate cu prevederile **Contractului de Prestari Servicii nr. 40 / 07.10.2020**, incheiat intre beneficiar si autorul lucrarii.

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

Din cauza diferitelor imperfecţiuni, pieţele funcţionează rareori perfect, cu un echilibru constant între ofertă şi cerere şi cu un nivel constant de activitate. Imperfecţiunile obişnuite ale pieţei se referă la fluctuaţii ale ofertei, la creşteri sau diminuări bruşte ale cererii, sau la asimetria informaţiilor deţinute de participanţii de pe piaţă. Deoarece participanţii de pe piaţă reacţionează la aceste imperfecţiuni este posibil, la un moment dat, ca o piaţă să se adapteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul.

1.5. BAZA LEGALA

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

1.6. METODOLOGIA

Autorii lucrarii, au studiat terminologia 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 Internaţional 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 puţin o dată pe an studii de piaţă care trebuie să conţină informaţii privind valorile minime consemnate pe piaţa 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 piaţă reprezintă colectarea informaţiilor de pe piaţa imobiliară în ceea priveşte oferta/cererea şi valorile de piaţă corespunzătoare proprietăţilor imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art.111 din Codul fiscal. Acesta trebuie să conţină informaţii privind valorile minime consemnate pe piaţa imobiliară în anul precedent în funcţie de tipul proprietăţii imobiliare, de categoria localităţii unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localităţii/rangul localităţii*".

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

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

- Legea nr.114/1996 – Legea locuinţei, republicată în dec. 1997;
- Metodologia pentru Evaluarea Clădirilor şi Construcţiilor, aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.32/N/1995;
- Legea nr.18/1991 – Fond funciar, republicată în 1998;
- S.T.A.S. 4908-85 – Arii şi volume convenţionale;
- Decretul-Lege nr.61/1990;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienţii de uzură fizică pentru clădiri şi construcţii speciale;
- Indicii de actualizare întocmiţi de INCERC şi aprobaţi prin Ordin MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din România.
- Evaluarea proprietăţii imobiliare – Appraisal Institute, ed. română 2011;
- Standarde Internaţionale de Evaluare – IVSC;
- Inspecţia proprietăţilor în scopul evaluării, ing. C.Şchiopu, Ed.IROVAL 2008;
- Ghid practic de evaluare imobiliară – Ed. Tribuna Economică;
- Colecţia: Buletine Tehnice Documentare – EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Experţilor 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 tranzacţie.

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

Potrivit dispoziţiilor art. 5 alin. (1) litera c) din acelaşi act normativ în atribuţiile Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfăşurarea activităţii 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 determinarii valorii de piata pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc. , pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun.

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

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

ANEVAR

1.7. STRUCTURA LUCRARII

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

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

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

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

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

Pentru cladirile individuale si anexele acestora, spatiile comerciale si de birouri si pentru spatiile industriale si de depozitare, valorile minime au fost exprimate in **Euro** pentru **un mp arie 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 2021, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

- cresterea ușoară 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 usor ascendent, in special pe zona spatiilor mari de birouri ;
- stabilizarea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spatii comerciale :

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

Pentru segmentul spatii industriale : cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

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

1.9. TERMENI UTILIZATI

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

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

Suprafata utila – este suprafata desfasurata, mai putin suprafata aferenta peretilor. Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, bai, WC, dus, bucatarie, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei. Nu se cuprind: suprafata logiilor si a balcoanelor, pragurile golurilor de usi, ale trecerilor cu deschideri pana la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum si suprafetele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m² pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palierele, nu se cuprind in suprafata utila a locuintei.

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

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

Aria 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 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 AL GHIDULUI

Pentru determinarea valorilor minime se parcurg urmatoarele etape :

- Localizarea proprietatii in functie de localitatea in care este amplasata – se selecteza 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	Coeficient de corectie
1.	Lipsa unui tip de instalatie (energie electrica/ apă-canal/ incalzire/ gaze)	0,974
2.	Lipsa tuturor instalatiilor	0,90
3.	Lipsa finisajelor	0,75
4.	Lipsa anvelopei (inchideri, compartimentari, invelitoare etc.)	0,85
5.	Finisaje inferioare	0,90
6.	Finisaje superioare	1,15
7.	Incadrare in cladire cu risc seism ridicat	0,70
8.	Stare tehnica foarte buna	1,10
9.	Stare tehnica satisfacatoare	0,95
10.	Apartamente situate la demisol/subsol	0,70
11.	Apartamente situate la mansarda	0,75
12.	Apartamente situate in blocuri reabilitate termic	1,05
13.	Apartamente confort sporit	1,10
14.	Apartament confort II	0,80
15.	Apartament confort III	0,70

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

CONFORT	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Sporit	$S_u \geq 37$ mp	$S_u \geq 55$ mp	$S_u \geq 78$mp	$S_u \geq 100$mp
I	30mp$\leq S_u <$37mp	50mp$\leq S_u <$55mp	65mp$\leq S_u <$78mp	80mp$\leq S_u <$100mp
II	23mp$\leq$ Su <30mp	36mp$\leq S_u <$50mp	48mp$\leq S_u <$65mp	60mp$\leq S_u <$80mp
III	$S_u <$ 23 mp	$S_u <$ 36 mp	$S_u <$ 48 mp	$S_u <$ 60 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*	130 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	370 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	130 euro/mp

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

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

Tabel 2.2.1.

Nr. crt.	Tipul corectiei	Coeficient de corectie
1.	Lipsa unui tip de instalatie (en.electrica/ apă-canal/ incalzire/ gaze)	0,974
2.	Lipsa tuturor instalatiilor	0,90
3.	Lipsa finisajelor	0,75
4.	Lipsa anvelopei(inchideri, compartimentari, invelitoare etc)	0,85
5.	Lipsa planseului (placa) peste etaj	0,95
6.	Finisaje inferioare	0,90
7.	Finisaje superioare	1,15
8.	Incadrare in cladire cu risc seism ridicat	0,70
9.	Stare tehnica foarte buna	1,10
10.	Stare tehnica satisfacatoare	0,95
11.	Spaţii situate la demisol / subsol	0,70
12.	Spaţii situate la mansardă	0,75
13.	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	370
2.	Boxa/Pivnita	130
3.	Garaj suprateran	130
4.	Piscine/bazin inot	320
5.	Terase amenajate	95
6.	Foisoare din lemn	110

* 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)**.
3. Pentru determinarea Ariei desfasurate (Ad) sau a Suprafetei construite desfasurate (Scd) a cladirii, se poate utiliza coeficientul de transformare obtinut prin raportarea Suprafetei construite a parterului (Sc) la suprafata utila (Su) sau la suprafata totala (Stot) a acestuia si inmultirea acestui coeficient cu suprafetele utile (sau totale) ale celorlalte niveluri si insumarea rezultatelor obtinute pentru fiecare nivel al cladirii.

Ex.: $Sc_{etaj} = Su_{etaj} \times c$ sau $Sc_{etaj} = S\,tot_{etaj} \times c$, unde:
$c = Sc_{parter} / Su_{parter}$ sau $c = Sc_{parter} / S\,tot_{parter}$, iar in final:

$$\mathbf{Ad = Scd = Sc_{parter} + Sc_{etaj}}$$

2.3. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE PENTRU TERENURI INTRAVILANE

Terenurile din intravilan reprezinta acea grupa care cuprinde terenurile situate in interiorul perimetrului construibil 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, imprejmuită sau nu, pe care exista o constructie definitivă (V_{TOC}).

a) Corectii pentru categoria de folosinta:

Tabel 2.3.1.

Nr. crt.	Categorie teren intravilan	Coeficient de corectie
1.	Curti-constructii	Valorile sunt cele prevazute in ghid pentru terenurile ocupate de constructii (V Toc)
2.	Teren cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme	0,7 x (V_{TOC})
3.	Arabil	0,85 x (V Toc)
4.	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,8 x (V Toc)
5.	Pasuni, fanete	0,8 x 0,8 x (V Toc)
6.	Terenuri cu vegetaţie forestieră	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 (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 x VTOC
10.	Zonă monumente cu valoare istorică cf. listă C.N.M.I. / 1993	0,60 x VTOC
11.	Teren neconstruibil / Spatii verzi	0,60 x VTOC

NOTA: *Curectiile de la poz. 1, 2 si 3 se refera la lipsa utilitatilor in mod efectiv de pe teren si drept consecinta, sunt aplicabile in situatia in care utilitatile sunt disponibile pe drumul public la care terenul are acces.*

c) Corecţii pentru forma / proportii si orientare:

Nr. Crt.	Tipul corecţiei	Corecţie
1	Teren colț la două străzi	1,05
2	Raportul laturilor foarte favorabil (1/1; 1/2; 1/3)	1,05
3	Raportul laturilor favorabil (1/4; 1/5)	1,00
4	Raportul laturilor nefavorabil (sub 1/5)	0,95
5	Front la calea publică sub 10 m	0,95
6	Forme neregulate / greu de organizat	0,95
7	Orientare favorabila	1,03

2.4. CORECTII SUPLIMENTARE APLICATE TERENURILOR EXTRATRAVILANE

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

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

Nr. crt.	Categorie teren extravilan	Coeficient de corectie
1.	Arabil	Valori prevazute in Ghid
2.	Curti-constructii	1,5 x valoarea terenului arabil
3.	Vii sau Livezi	1,1 x valoarea terenului arabil
4.	Pasuni, Fanete	0,8 x valoarea terenului arabil
5.	Terenuri cu vegetaţie forestieră	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 exploatari, constructii destinate apararii, monumente ale naturii, ansambluri si situri arheologice si istorice .

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

❖ **Observatie**

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

$$Valoarea\ corectată = Valoarea\ de\ bază\ x\ k_1\ x\ k_2\ x\ ...\ x\ k_n$$

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;704ª;704B;704C;704D;704DBIS;704DE;705;706;711; 711 A; 711B; 711 C; 711D;712A;712B;712C;713A;713B;713C;713D;714A;714B;714C;714DE 714DEBIS;714FG;715A;B1;B2;B3;B4;B5;B6;B7;B8;B9;B10;B11;B12;B13;B14 B15;B16;G1;G2;G3;G4;V1;V2;V3;V4;V5;V6;V7;V8;V9;V10;M2;M5;M6;M16;M17; Bl..40 Ap; bl.50 G

ZONA IV

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

Anexa I-1/1

ZONA I

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	20.000	28.200	35.500	42.550
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	12.850	18.350	23.000	27.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.750	19.400	24.300	29.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.800	20.900	26.200	31.450
Apartament construit dupa 1990	17.950	25.450	31.750	38.150
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	13.950	19.700	24.800	29.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	14.800	20.900	26.300	31.650
Apartament construit in perioada 1984-1989	15.850	22.650	28.200	33.950
Apartament construit dupa 1990	19.400	27.450	34.300	41.200
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	13.300	18.800	23.500	28.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	14.100	19.800	25.050	30.050
Apartament construit in perioada 1984-1989	15.100	21.550	26.600	32.300
Apartament construit dupa 1990	18.500	26.050	32.400	39.200
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	12.650	18.050	22.600	27.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.500	19.100	23.850	28.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.600	20.450	25.600	30.800
Apartament construit dupa 1990	17.750	24.900	31.100	37.550

***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-1/2

ZONA II

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	17.950	25.600	31.900	38.350
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	11.750	16.650	20.650	24.950
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.550	17.500	21.950	26.550
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.400	18.800	23.500	28.400
Apartament construit dupa 1990	16.150	23.200	28.600	34.500
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	12.650	17.950	22.350	26.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.500	19.100	23.750	28.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.500	20.200	25.350	30.600
Apartament construit dupa 1990	17.550	25.050	30.900	37.150
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	12.150	17.000	21.200	25.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.750	18.050	22.600	27.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.750	19.300	24.100	29.000
Apartament construit dupa 1990	16.750	23.750	29.300	35.250
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	11.650	16.200	20.200	24.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.250	17.200	21.550	25.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.200	18.450	23.000	27.650
Apartament construit dupa 1990	15.850	22.650	28.000	33.800

***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:	17.050	24.150	30.100	35.100
Apartament situate la parter				
Apartament construit inainte de 1977	11.200	15.600	19.450	22.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.900	16.700	20.750	24.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.600	17.850	22.250	26.000
Apartament construit dupa 1990	15.400	21.750	27.050	31.500
Apartament situat la etaj intermediary				
Apartament construit inainte de 1977	12.100	16.900	21.100	24.650
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.700	17.950	22.350	26.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.700	19.200	23.950	28.000
Apartament construit dupa 1990	16.600	23.300	29.150	34.000
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	11.500	16.050	20.000	23.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.200	17.050	21.350	24.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.050	18.250	22.900	26.650
Apartament construit dupa 1990	15.700	22.150	27.700	32.400
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	11.000	15.400	19.050	22.250
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.600	16.250	20.300	23.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.400	17.450	21.850	25.350
Apartament construit dupa 1990	15.000	21.250	26.350	30.850

***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-1/4

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:	9.350	13.300	16.950	22.700
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	6.150	9.000	11.450	15.450
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.450	9.700	12.500	16.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.100	10.550	13.400	17.850
Apartament construit dupa 1990	8.450	13.100	16.650	22.250
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.550	9.700	12.500	16.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.100	10.650	13.600	17.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.600	11.350	14.500	19.250
Apartament construit dupa 1990	9.050	14.150	18.050	24.200
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.250	9.300	11.850	15.850
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.650	10.000	12.900	17.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.200	10.750	13.700	18.300
Apartament construit dupa 1990	8.650	13.400	17.200	22.900
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	6.050	8.800	11.350	15.050
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.350	9.500	12.300	16.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.000	10.250	13.100	17.450
Apartament construit dupa 1990	8.250	12.800	16.400	21.950

***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.***

Anexa I-B

ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL ALEXANDRIA
- CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE -

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

Anexa I-2/1

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO / MP

Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii Sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valori de baza per mp:	120	109	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	48	43	6	9
Anexe	9	8	6	9
Construite intre1941-1950				
Cladire	67	58	6	9
Anexe	13	11	6	9
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	87	78	6	9
Anexe	15	15	6	9
Construite intre 1978-1989				
Cladire	101	91	8	10
Anexe	19	17	8	10
Construite dupa 1990				
Cladire	114	101	8	11
Anexe	24	19	8	11
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Valori de baza per mp:	214	195	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	81	71	9	13
Anexe	15	13	9	13
Construite intre1941-1950				
Cladire	112	100	9	13
Anexe	23	19	9	13
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	146	130	9	13
Anexa	31	28	9	13
Construit intre 1978-1989				
Cladire	169	153	10	15
Anexa	35	32	10	15
Construite dupa 1990				
Cladire	195	173	11	17
Anexa	39	36	11	17

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

Anexa I-2/2

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Perioada constructiei	Finisaje Lux	Finisaje Medii	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii Gaze*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valori de baza per mp:	513	359	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	191	168	14	14
Anexe	39	35	14	14
Construite intre1941-1950				
Cladire	264	237	14	14
Anexe	53	47	14	14
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	346	245	14	14
Anexe	70	49	14	14
Construite intre 1978-1989				
Cladire	405	283	17	17
Anexe	83	56	17	17
Construite dupa 1990				
Cladire	461	322	22	22
Anexe	93	66	22	22
Cladiri cu structura din lemn				
Valori de baza per mp:	381	265	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	141	126	10	10
Anexe	29	26	10	10
Construite intre 1941-1950				
Cladire	198	175	10	10
Anexe	40	37	10	10
Construite intre 1951-1977				
Cladire	259	181	10	10
Anexe	52	37	10	10
Construite intre 1978-1989				
Cladire	301	210	14	14
Anexa	60	43	14	14
Construite dupa 1990				
Cladire	342	240	17	17
Anexa	69	48	17	17

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-2/3

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii Sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valori de baza per mp:	108	92	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	41	37	6	7
Anexe	7	6	6	7
Construite intre1941-1950				
Cladire	56	50	6	7
Anexe	11	9	6	7
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	75	64	6	7
Anexe	15	12	6	7
Construite intre 1978-1989				
Cladire	86	74	6	8
Anexe	16	15	6	8
Construite dupa 1990				
Cladire	97	85	7	9
Anexe	19	16	7	9
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Valori de baza per mp:	183	165	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	69	62	7	11
Anexe	14	12	7	11
Construite intre1941-1950				
Cladire	96	87	7	11
Anexe	18	16	7	11
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	126	113	7	11
Anexa	26	23	7	11
Construite intre de 1978-1989				
Cladire	148	131	8	14
Anexa	30	26	8	14
Construite dupa 1990				
Cladire	165	151	9	15
Anexa	35	31	9	15

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

Anexa I-2/4

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Perioada constructiei	Finisaje Superioare	Finisaje Medii	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii de Gaze*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valori de baza per mp:	461	322	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
cladire	170	153	13	13
anexe	36	31	13	13
Construite intre1941-1950				
cladire	239	214	13	13
anexe	48	43	13	13
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	314	218	13	13
Anexe	65	45	13	13
Construite intre 1978-1989				
Cladire	365	255	16	16
Anexe	74	51	16	16
Construite dupa 1990				
Cladire	418	289	20	20
Anexe	85	58	20	20
Cladiri cu structura din lemn				
Valori de baza per mp:	340	242	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	126	113	9	9
Anexe	26	23	9	9
Construite intre1941-1950				
Cladire	175	157	9	9
Anexe	37	32	9	9
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	232	163	9	9
Anexa	46	35	9	9
Construit intre 1978-1989				
Cladire	270	192	13	13
Anexa	54	39	13	13
Construite dupa 1990				
Cladire	306	216	16	16
Anexa	62	44	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.

Anexa I-2/5

ZONA III

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii Sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valori de baza per mp:	76	66	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	29	26	5	6
Anexe	5	5	5	6
Construite intre1941-1950				
Cladire	40	37	5	6
Anexe	7	6	5	6
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	51	45	5	6
Anexe	9	8	5	6
Construite intre 1978-1989				
Cladire	60	51	5	7
Anexe	12	9	5	7
Construite dupa 1990				
Cladire	69	58	5	7
Anexe	14	12	5	7
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Valori de baza per mp:	165	151	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	62	54	7	10
Anexe	12	11	7	10
Construite intre1941-1950				
Cladire	87	76	7	10
Anexe	16	15	7	10
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	113	101	7	10
Anexe	23	19	7	10
Construit intre 1978-1989				
Cladire	131	117	8	11
Anexa	26	24	8	11
Construite dupa 1990				
Cladire	157	135	9	15
Anexa	32	28	9	15

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

Anexa I-2/6

ZONA III

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioar	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii de Gaze*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valori de baza per mp:	411	289	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	153	136	10	10
Anexe	32	28	10	10
Construite intre1941-1950				
Cladire	213	191	10	10
Anexe	44	39	10	10
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	280	197	10	10
Anexe	56	40	10	10
Construite intre 1978-1989				
Cladire	326	227	15	15
Anexe	67	46	15	15
Construite dupa 1990				
Cladire	371	259	18	18
Anexe	75	52	18	18
Cladiri cu structura din lemn				
Valori de baza per mp:	311	216	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	116	103	8	8
Anexe	24	19	8	8
Construite intre1941-1950				
Cladire	160	144	8	8
Anexe	33	30	8	8
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	212	148	8	8
Anexa	43	30	8	8
Construit intre 1978-1989				
Cladire	247	171	11	11
Anexa	49	36	11	11
Construite dupa 1990				
Cladire	280	196	15	15
Anexa	56	40	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.

Anexa I-3/1

SPATII COMERCIALE SI BIROURI

EURO/MP

Denumire	Zona I	Zona II	Zona III
Spatii comerciale	177	132	106
Birouri	219	167	132
Hoteluri / Pensiuni	191	142	113
Restaurante	197	145	116
Chioscuri	143	105	85

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	123	130	125
Spatii pentru depozitare	71	78	74

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

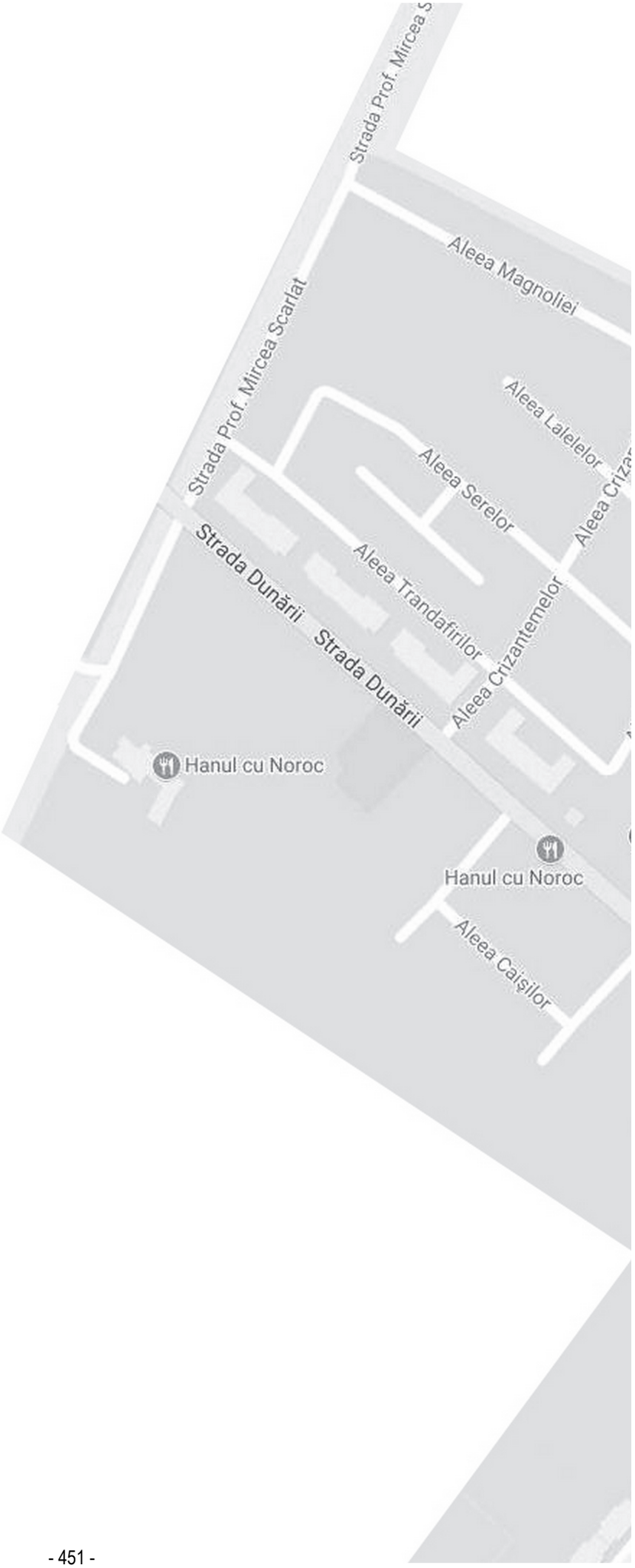
TERENURI INTRAVILANE

EURO/MP

Starea terenului	Zona I	Zona II	Zona III	Zona Industriala
Teren curti constructii	54	44	33	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


Strada Prof. Mircea Scarlat
Aleea Magnoliei
Aleea Lalelelor
Aleea Serelor
Aleea Trandafirilor
Aleea Crizantemelor
Strada Dunării
Strada Dunării
Hanul cu Noroc
Hanul cu Noroc
Aleea Caișilor


Aleea Gladiolelor
Aleea Lalelelor
Motel Restaurant Mara
Strada Oituz
Strada Mărășești
Strada Veteranilor
Strada Prof. Ion Moraru
Serviciul de Ambulanţă Judeţean Teleorman
Serviciul Public Comunitar Regim...
Strada Dunării
Casa de Asigurări de Sănătate Teleorman
Spitalul Judeţean de Urgenţă
Strada Libertăţii
Strada Libertăţii
Strada Doctor Stâncă
Direcţia Generală de Asistenţă Socială şi...
Gas Station
52
Strada Dunării
Profi City
Germino
BCR
Strada Doctor Stâncă
Strada Libertăţii
Şos. Turnu Măgurele
CEC Bank
Strada Dunării
Diana Farm


MIHAUTO SRL
Strada Mărășești
Strada Doctor Stâncă
Strada Alexandru Ghica
Strada Unirii
Strada 1907
Strada Cuza Vodă
Strada Horia, Cloșca și Crișan
Strada Viitorului
Casa PaPa Cip


Strada Viitorului
Strada 1 Decembrie
Strada Alexandru Ghica
Strada 1 Decembrie
IPSO Alexandria
ART
Parcul Vedea
Potcoava de Aur
Teren de Baschet


Vedea River
estaurant&Events
Rustic
Vedea River


Strada Islaz
Strada Islaz
504
Ford Dealer
Şoseaua Alexandria-Piteşti
Briconstruct
Strada Bucureşti
SIGMA
Petrom
504


Sală de Sport
52
Alexandria Nord
Șos. Turnu Măgurele
Strada Mihai Viteazu
52
Strada Mihai Viteazu
AUTO TOTAL
Strada Viilor
Strada Viilor
Strada Viilor
Strada Viilor
Registrul Auto Român
Centura de Sud Alexandria
Centura de Sud Alexandria
Centura de Sud Alexandria

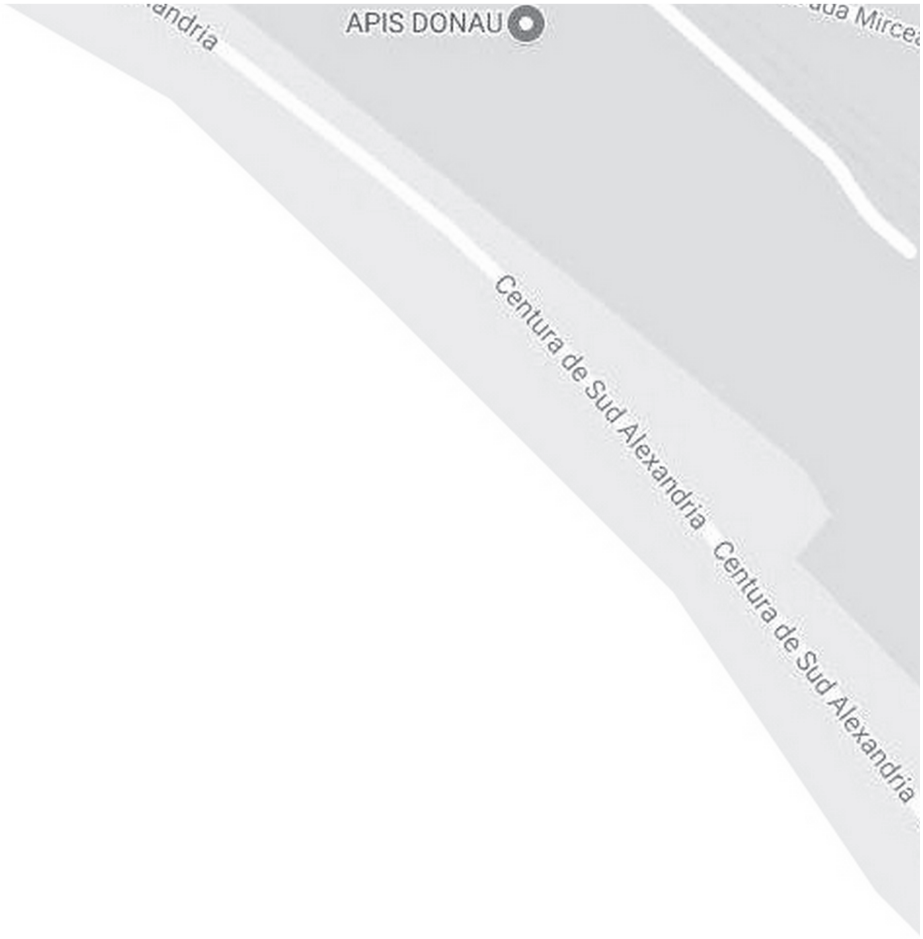

Piața Peco
Strada Negru Vodă
Strada Doctor Stâncă
Școala Gimnazială Numărul 7
Strada Dunării
Autocora
Grădinița cu program prelungit nr.6
Ele Farm
Raiffeisen Bank
Strada Doctor Stâncă
Strada Negru Vodă
Strada 1907
Strada Horia, Cloșca și Crișan
Crama H
MobilArt
Strada Negru Vodă
Strada 1907
ada Mircea cel Bătrân
Strada Horia, Cloșca și Crișan
Strada Negru Vodă
Strada Mircea cel Bătrân
Strada Viitorului
Strada Negru
Strada Viilor
Strada Mircea cel Bătrân
Strada Viitorului
Flanco
Strada Mircea cel Bătrân
Strada Viilor
Nemo express
MONDIA SRL - Fabrică de înghețată
Centura de Sud Alexandria
Centura de Sud Ale
Strada Viilor


Sala Regatului a Martorilor lui Iehova
Strada Viitorului
Strada Cuza Vodă
Strada Libertăţii
Liceul Tehnologic Nicolae Bălcescu
Colegiul Naţional Alexandru Dimitrie Ghica
Strada 1 Decembrie
Tabu
Strada Dunării
Policlinica
OLTEANU C&M
Strada Tudor Vladimirescu
Lexi American Diner
Wirom
Oficiul Poştal 1 Business Danubius
Oficiul Poştal 1 Ghişeul 2
Biserica Sfinţii Apostoli Petru şi Pavel
Farmacia DONA
Muzeul Judeţean Teleorman
Strada 1848
Strada Ion Creangă
Strada Negru Vodă
Tribunalul Teleorman
Primăria Alexandria
Crama Unicom
Statuia lui Liviu Vasilică
Monument Primu Război Mondia


Urgent Cargus
Strada Tudor Vladim
Strada Vedea
Strada Vedea
Strada Ion Creangă
Sta
Ale
Strada Mihail Kogălniceanu
SC VAVA SRL
Strada Cuza Vodă
Strada Ion Creangă
Sala Polivalentă
Strada Cuza Vodă
Strada Mihail Kogălniceanu
Strada Alexandru Colfescu
atul de Poliţie
Teleorman
Strada Cuza Vodă
Inspectoratul pentru
Situaţii de Urgenţă...
Strada Carpaţi
Strada Alexandru Colfescu
POLIŢIA RUTIERĂ
Strada Cuza Vodă
Profi
Strada Mihăiţă Filipescu
Strada Carpaţi
Strada Alexandru Colfescu
Strada Cuza Vodă
Flanco Alexandria
Casa de Cultură
Alexandria
Strada Carpaţi
Rovi'S
Strada Libertăţii
Strada Dunării
Hotel Parc
Penny Market
Şcoala Gimnazială
Ştefan cel Mare
dministraţia

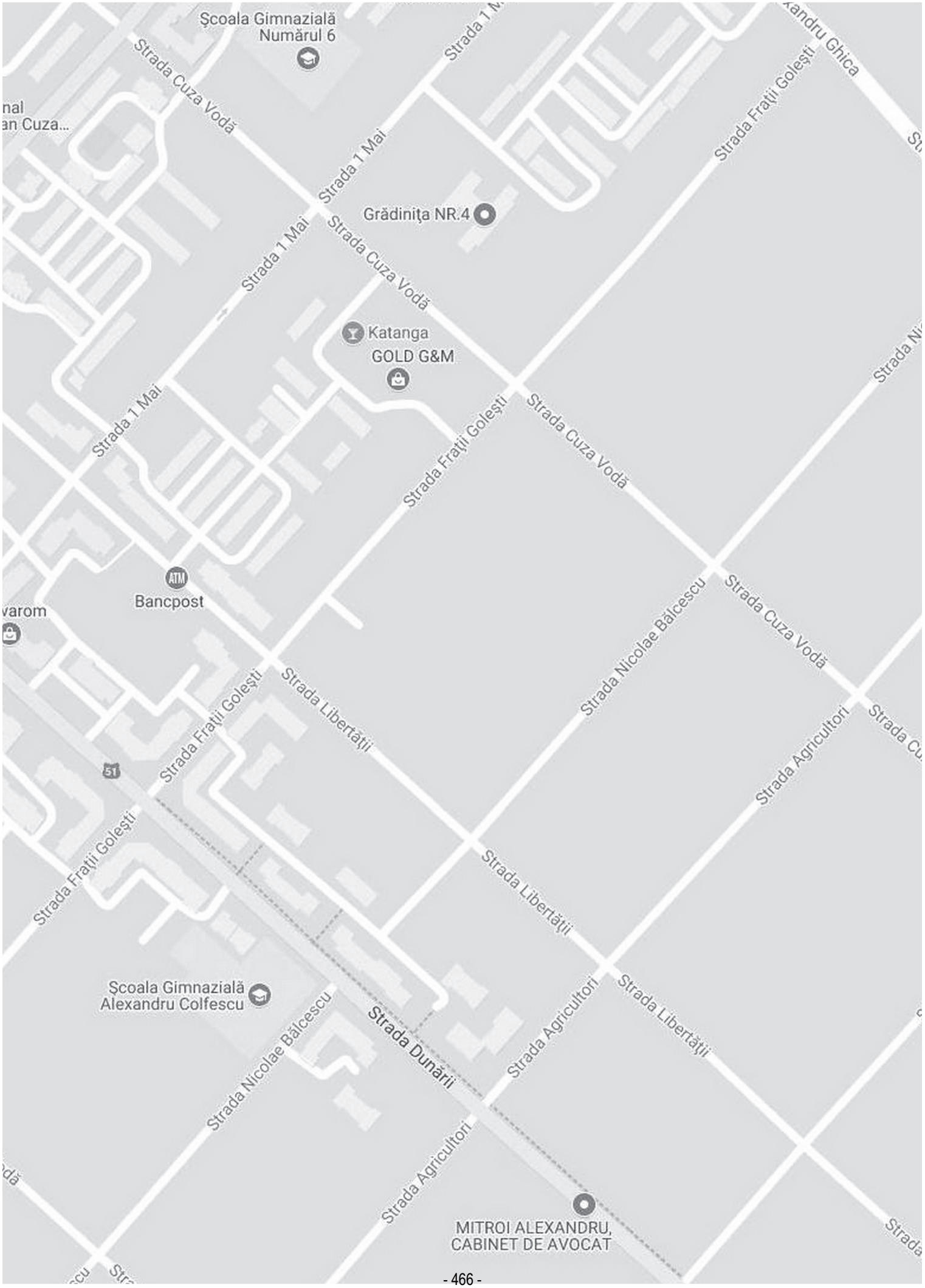

APĂ CANAL S.R.L
Strada Vedea
Strada Vedea
Strada Vedea
Ştrand Vedea
Strada Mihăiţă Filipescu
dionul Municipal
xandria
Strada Victoriei
Strada Ciocan
Inspectoratul de
Jandarmi Judeţean
Strada Victoriei
Strada Alexandru Ghica
Strada Constantin Brâncoveanu
Strada Victoriei
Parcare Kaufland
Eurocar Service
INMEDIO KAUFLAND
STR BUCURESTI
Strada Mihăiţă Filipescu
Strada Alexandru Ghica
Rompetrol
Strada Constantin Brâncoveanu
Penny Market
Altex
Policlinica de
Stomatologie
Oficiul Judetean De
Posta Teleorman...
Strada Bucureşti
Strada 1 Mai
TOTAL AUTO
COM SRL
Strada Alexandru Ghica
Strada Bucureşti
Poliţia Municipiului
Alexandria
Strada 1 Mai
Strada Ale
Red Co


MOL
SC PROINVEST SRL
Terasa Vedea
Proinvest SRL
- Alexandria
Lukoil
Strada București
Strada București
504
Tiriac Auto Partene
Pepco
Kaufland
Strada 1 Mai


APIS DONAU
Centura de Sud Alexandria
Centura de Sud Alexandria


Strada Ion Creangă
Strada Mihail Kogălniceanu
Strada Negru Vodă
Strada Mircea cel Bătrân
Strada Alexandru Colfescu
Strada Viilor
Alexandria
Centura de Sud Alexandria
Balta Lazar Alexandria
Agrinatura Silosud
SC CRISS DISTRIBUTION


Sasha Cafe
Carrefour
Strada Confederației
Strada Dunării
Catedrala Sfântul Alexandru
Colegiu Național "Alexandru Ioan
Strada Carpați
Tribunalul Teleorman
Piața Agroalimentară (Piața Centrală)
Școala Gimnazială Mihai Viteazul
Strada Independenței
Banca Transilvania
Strada Libertății
ING Bank
Strada Gheorghe Doja
Strada Negru Vodă
Strada Constantin Brâncoveanu
Aleea Înfrățirii
Strada București
51
Nicomed
Strada 1 Mai
Strada Mircea cel Bătrân
Strada Viilor
Strada Frații Golești
Depozit


Școala Gimnazială
Numărul 6
Strada Cuza Vodă
Strada 1 Mai
Grădiniţa NR.4
Strada Fraţii Goleşti
Katanga
GOLD G&M
Bancpost
Strada Nicolae Bălcescu
Strada Libertăţii
Strada Agricultori
Școala Gimnazială
Alexandru Colfescu
Strada Dunării
MITROI ALEXANDRU,
CABINET DE AVOCAT


Strada Alexandru Ghica
Strada Agricultori
Strada Victor Antonescu
Strada Cuza Vodă
Strada Meșteșugarilor
Strada Abatorului


Centura de Sud Alexandria
Strada Mircea cel Bătrân
Strada Nicolae Bălcescu
Centura de Sud Alexandria
Strada Mircea cel Bătrân
Centura de Sud Alexandria
Centura de Sud Alexandria
Centura de Sud Alexandria


Strada Negru Vodă
Strada Agricultori
Strada Victor Antonescu
51
Strada Meșteșugarilor
Strada Muncitori
Strada Fabricii
Strada Mircea cel Bătrân
ISLAZ S.A
Alexandria Sud
Centura de Sud Alexandria


Strada Abatorului
Prelungirea Libertății
Strada Libertății
Cimitir
Prelungirea Libertății
Alpha Bank
ATM
ATM ING Bank
Fluorocarbon
S.C. TELDRUM S.A
Prelungirea Libertății
Strada Dunarii
Electrotel SA
REPLIK TV
51
FANCourier

II. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI

TURNU MAGURELE

Anexa II-A

MUNICIPIUL TURNU MAGURELE

ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL TURNU MAGURELE

ZONA	STRAZILE
ZONA I	Avantul, Calea Dunarii, Castanilor, Capitan Stanculescu, Cetatea Turnu, Elena Cuza Voda, Fratii Golesti, General Praporgescu, B-dul Independentei, Mihai Bravu, Nicolae Balcescu, Nicolae Iorga, Oborului, Oituz, Pompierilor, Rahovei, B-dul Republicii, Unirii, Victoriei, Vlad Tepes, 1 Decembrie, Horia Closca si Crisan, 1907, Prelungirea Nicolae Iorga.
ZONA II	Abatorului, Alexandru Deparateanu, Alexandru Sahia, Alexandru Vlahuta, Apelor, C.A.Rosetti, Sf. Vineri, Costache Negri, Cuza Voda, D.Bolintineanu, Dobrogeanu Gherea, Ghioceilor, 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:	9.050	18.200	22.550	31.950
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	6.300	12.500	15.400	21.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.700	13.600	16.700	23.550
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.350	14.500	17.750	25.300
Apartament construit dupa 1990	9.050	18.100	22.150	31.500
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.700	13.450	16.450	23.450
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.350	14.650	17.850	25.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.800	15.650	19.150	27.200
Apartament construit dupa 1990	9.650	19.400	23.950	34.000
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.400	12.800	15.700	22.250
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.950	13.900	17.050	24.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.450	14.850	18.100	25.850
Apartament construit dupa 1990	9.250	18.400	22.800	32.250
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	6.200	12.250	14.950	21.250
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.700	13.350	16.150	23.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.250	14.100	17.350	24.700
Apartament construit dupa 1990	8.850	17.600	21.850	31.000

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

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	7.800	15.650	19.150	27.050
Apartament construit inainte de 1977	5.300	10.650	13.000	18.450
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.800	11.650	14.250	19.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.200	12.250	15.100	21.250
Apartament construit dupa 1990	7.650	15.250	18.950	26.800
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.800	11.550	14.050	19.950
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.300	12.600	15.200	21.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.600	13.350	16.250	23.100
Apartament construit dupa 1990	8.450	16.500	20.300	28.900
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	5.500	11.050	13.450	18.850
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.100	11.850	14.550	20.650
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.300	12.600	15.600	21.950
Apartament construit dupa 1990	7.950	15.750	19.350	27.500
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.300	10.350	12.700	18.150
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.700	11.350	13.850	19.550
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.200	12.050	14.850	20.950
Apartament construit dupa 1990	7.450	15.050	18.500	26.250

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.***

Anexa II-1/3

ZONA III

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI CARTIERUL TABEREI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	5.550	7.950	10.100	13.550
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	5.350	6.750	9.150
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.200	5.950	7.450	10.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.500	6.150	7.900	10.550
Apartament construit dupa 1990	5.450	7.800	9.950	13.350
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.200	5.950	7.350	9.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.600	6.300	8.100	10.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.900	6.700	8.500	11.550
Apartament construit dupa 1990	5.950	8.450	10.800	14.600
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	4.100	5.550	7.150	9.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.300	5.950	7.800	10.350
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.600	6.400	8.100	10.950
Apartament construit dupa 1990	5.650	8.000	10.150	13.800
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.900	5.250	6.550	9.050
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.200	5.850	7.350	9.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.400	6.150	7.800	10.450
Apartament construit dupa 1990	5.350	7.700	9.750	13.150

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-2/1

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje inferioare	*Cu instalatie de gaze*	*Fara instalatii Sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valori de baza per mp:	75	59	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	29	23	5	6
Anexe	5	5	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	40	32	5	6
Anexe	7	5	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	51	42	5	6
Anexe	9	7	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	59	47	5	7
Anexe	12	8	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	69	54	5	7
Anexe	14	11	3	3
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Valori de baza per mp:	128	103	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	47	39	6	8
Anexe	9	7	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	67	53	6	8
Anexe	13	11	3	3
Construite intre 1951-1977				
Cladire	88	70	6	8
Anexa	16	14	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	101	82	7	9
Anexa	19	15	3	4
Construite dupa 1990				
Cladire	116	92	7	10
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.

Anexa II-2/2

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	*Cu instalatie de gaze*	*Fara instalatii Sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valori de baza per mp:	66	51	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
cladire	24	17	5	6
anexe	5	4	3	3
Construite intre1941-1950				
cladire	34	26	5	6
anexe	6	5	3	3
Construite intre de 1951-1977				
cladire	43	35	5	6
anexe	8	6	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	49	40	5	7
Anexe	9	7	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	55	44	5	7
Anexe	11	8	3	3
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Valori de baza per mp:	103	83	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	39	33	6	8
Anexe	14	12	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	53	44	6	8
Anexe	22	16	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	72	56	6	8
Anexa	29	24	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	82	67	7	9
Anexa	34	28	3	4
Construite dupa 1990				
Cladire	92	75	7	10
Anexa	38	31	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.

Anexa II-2/3

ZONA III

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/mp

Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	*Cu instalatie de gaze*	*Fara instalatii Sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valori de baza per mp:	46	37	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1941				
cladire	16	14	5	6
anexe	4	3	3	3
Construite intre1941-1950				
cladire	24	18	5	6
anexe	5	4	3	3
Construite intre de 1950-1977				
Cladire	31	25	5	6
Anexe	5	5	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	37	29	5	7
Anexe	6	5	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	42	33	5	7
Anexe	7	5	3	3
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Valori de baza per mp:	88	71	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	33	26	6	8
Anexe	13	11	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	46	37	6	8
Anexe	17	15	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	59	48	6	8
Anexa	25	18	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	70	56	7	9
Anexa	28	23	3	4
Construite dupa 1990				
Cladire	79	65	7	10
Anexa	32	26	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.

Anexa II-2/4

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/mp

Perioada constructiei	Finisaje Lux	Finisaje Medii	*Pentru instalatie de gaze*	*Fara instalatii de Gaze*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valori de baza per mp:	358	249	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
cladire	131	92	14	14
Anexe	26	18	4	4
Construite intre1941-1950				
cladire	182	129	14	14
Anexe	37	26	4	4
Construite intre de 1950-1977				
cladire	243	169	14	14
Anexe	48	36	4	4
Construite intre 1978-1989				
Cladire	281	197	16	16
Anexe	56	40	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	322	223	17	17
Anexe	66	46	5	5
Cladiri cu structura din lemn				
Valori de baza per mp:	249	174	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	92	67	14	14
Anexe	18	13	4	4
Construite intre1941-1950				
Cladire	128	91	14	14
Anexe	26	17	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	169	118	14	14
Anexa	36	25	4	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	197	137	16	16
Anexa	40	28	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	224	157	17	17
Anexa	46	32	5	5

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-2/5

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/mp

Perioada constructiei	Finisaje superioare	Finisaje Medii	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii de Gaze*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valori de baza per mp:	285	200	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
cladire	108	75	14	14
anexe	22	15	4	4
Construite intre1941-1950				
cladire	149	104	14	14
anexe	30	19	4	4
Construite intre de 1951-1977				
cladire	195	136	14	14
anexe	40	28	4	4
Construite intre 1978-1989				
Cladire	224	158	16	16
Anexe	46	32	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	257	178	17	17
Anexe	51	37	5	5
Cladiri cu structura din lemn				
Valori de baza per mp:	209	149	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	79	56	14	14
Anexe	32	23	4	4
Construite intre1941-1950				
Cladire	110	75	14	14
Anexe	44	32	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	142	100	14	14
Anexa	57	41	4	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	165	117	16	16
Anexa	67	47	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	188	134	17	17
anexa	76	53	5	5

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-2/6

ZONA III

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/mp

Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	*Cu instalatie de gaze*	*Fara instalatii de Gaze*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valori de baza per mp:	226	158	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
cladire	84	59	14	14
anexe	16	12	4	4
Construite intre1941-1950				
cladire	118	83	14	14
anexe	25	16	4	4
Construite intre de 1951-1977				
cladire	156	109	14	14
anexe	31	23	4	4
Construite intre 1978-1989				
Cladire	178	126	16	16
Anexe	37	26	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	204	142	17	17
Anexe	82	29	5	5
Cladiri cu structura din lemn				
Pret de baza per mp:	166	118	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	64	45	14	14
Anexe	13	8	4	4
Construite intre1941-1950				
Cladire	86	62	14	14
Anexe	17	12	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	115	80	14	14
Anexa	24	15	4	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	132	92	16	16
Anexa	26	18	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	151	106	17	17
Anexa	30	22	5	5

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

EURO/MP

Denumire	Zona A	Zona B	Zona C
Spatii comerciale	143	107	85
Birouri	177	135	107
Hoteluri / Pensiuni	152	114	92
Restaurante	156	117	94
Chioscuri	113	86	67

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

EURO/MP

Denumire	Structura din zidarie portanta	Structura din beton Armat	Structura Metalica	Alte Structuri
Spatii industriale	97	103	99	53
Depozite	58	63	61	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

EURO/MP

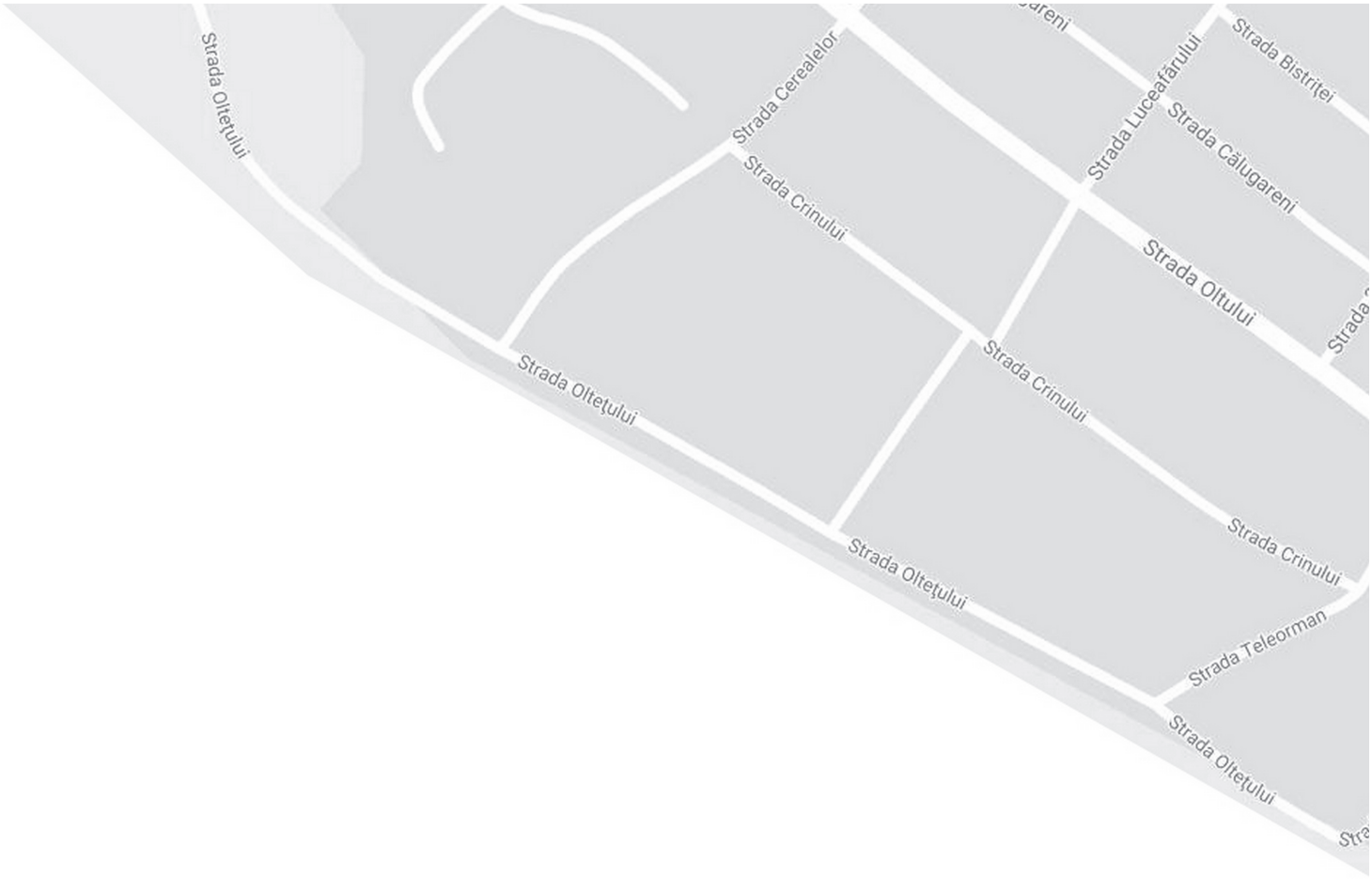
Starea terenului	Zona I	Zona II	Zona III
Teren curti constructii	20,8	16,6	10,4

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.

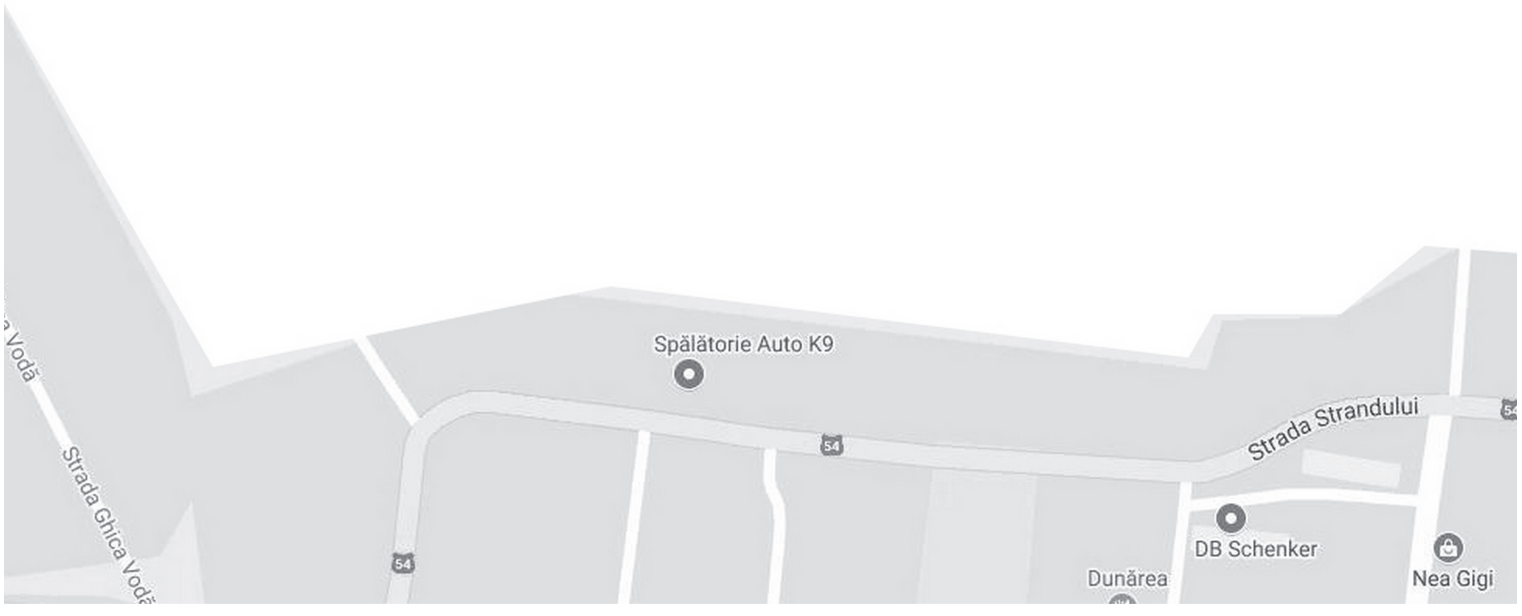
PLANSE CU HARTA MUNICIPIULUI TURNU MAGURELE


Strada Hotarului Strada Hotarului
546
Strada Hotarului
Strada Malului
Strada Câmpului
Strada George Coşbuc
Strada Trandafirilor
Strada Pomilor
Strada Aurora
Strada Tineretului
Strada Aurora
Strada Aurora
Strada Crinului
Strada Oltului
Strada Câmpului
Strada George Coşbuc
Strada Pomilor
Strada Crinului
Strada Câmpului
Strada Trandafirilor
Strada Trandafirilor
Strada Oltețului
Strada Vânători
Strada Oltețului
Strada Oltețului


Strada Timpuri Noi
Strada Ghica Vodă
Strada Ghica Vodă
Strada Apelor
546
Strada Zorilor
Strada Zorilor
Strada Zorilor
Strada Ghica Vodă
Strada Zorilor
Strada Călugareni
Strada Bistriței
Strada Ghica Vodă
Strada Oltului
Strada Ana Ipătescu
Strada Bistriței
Strada Călugareni
Strada Neamului
Strada Ghica Vodă
La Urzică
Strada Bistriței
Strada Crinului
Strada Neamului
546

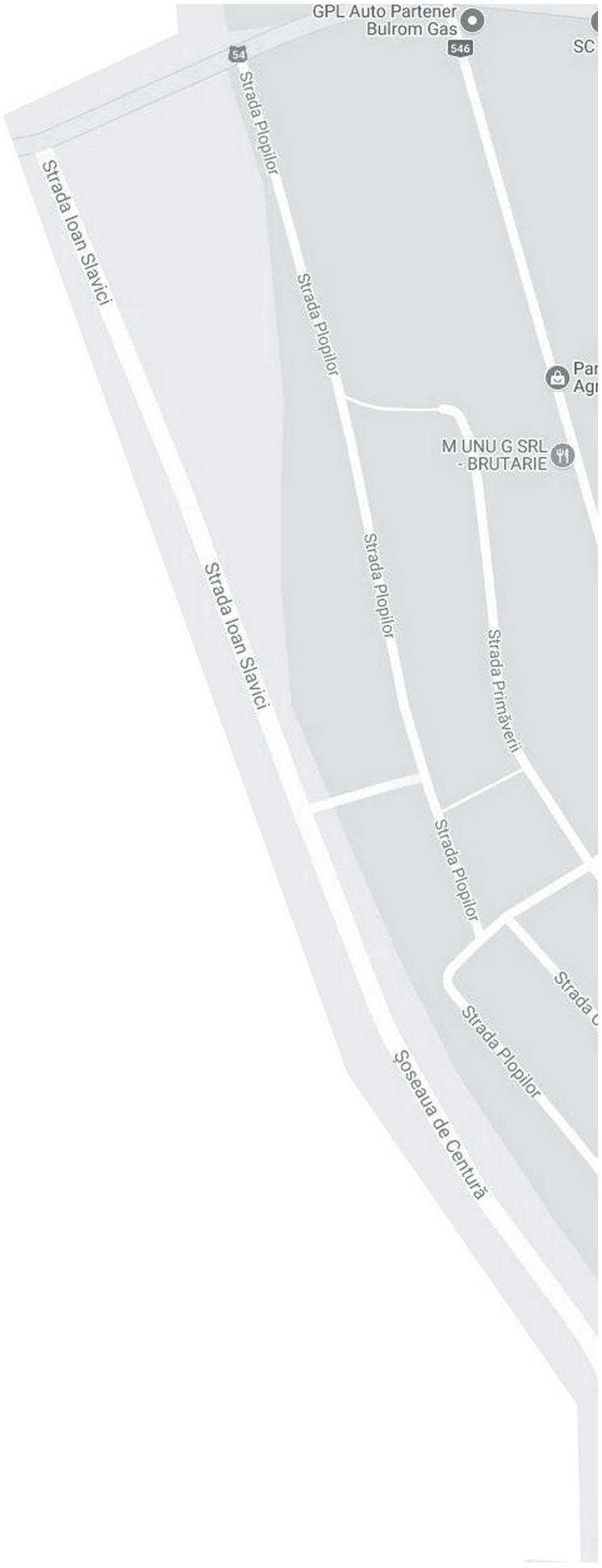

Strada Oltețului
Strada Cerealelor
Strada Crinului
Strada Luceafărului
Strada Bistriței
Strada Călugareni
Strada Oltului
Strada Oltețului
Strada Crinului
Strada Crinului
Strada Oltețului
Strada Teleorman
Strada Oltețului


Strada Ghica Vodă
Strada Bistriței
Strada Călugareni
Strada 9 Mai
Strada 9 Mai
Strada Ghica Vodă
Strada Frumoasă
Strada Călugareni
Strada Ghica Vodă
546
Strada Plevnei
Strada Plevnei
Strada Călugareni
Strada Teilor
Strada 9 Mai
Strada Oltului
Strada Smârdan
Strada Ghica Vodă
Strada 9 Mai
Strada Călugareni
Strada Ghica Vodă
546
Strada Speranței
Strada Călugareni
Strada Călugareni
546


Spălătorie Auto K9
Strada Strandului
54
DB Schenker
Dunărea
Nea Gigi
Strada Ghica Vodă


52
SC Manufactura
Turnu Magurele SRL
TNS Elprod Laboratory
benzinaria Atris
Ad Garage Geva Com
Restaurant
Terasa Unicom
ARDAMIS S.R.L
WIROM GAS
52
OMV
Partener Rompetrol
Turnu Magurele
Auto Check
Center-Auto Laurel
Strada Șirandului
54
54
52


Isogreen TM
Strada Călărași
Strada Călărași
Strada Călărași


GPL Auto Partener
Bulrom Gas
546
54
Strada Plopilor
Strada Ioan Slavici
Strada Plopilor
M UNU G SRL
- BRUTARIE
Strada Plopilor
Strada Ioan Slavici
Strada Primăverii
Strada Plopilor
Strada Plopilor
Șoseaua de Centură


SADY COM SRL
EURO FRUTAS ETT
Strada Chimiei
Strada Chimiei
Strada Chimiei
Strada Chimiei
Strada Chimiei
CENTRUL DE FORM
Strada General Praporgescu
Colegi G-ral D
asco piese Utilaje icole si Auto
Strada Abatorului
Strada Mihail Kogălniceanu
Strada Taberei
Strada Fraţii Goleşti
Strada Taberei
Strada Taberei
Strada Investiţiilor
Strada Mihail Kogălniceanu
Strada Dimitrie Bolintineanu
Piata Municip Turnu Magure
ZebraPay
Profi
Strada Fântânii
546
Strada Traian
Strada Traian
Strada Mihail Kogălniceanu
Strada Fraţii Goleşti
Strada Mihai Eminescu
Cofetărie - Patiserie
Strada Constantin Dobrogeanu Gherea
Strada Mircea Vodă
Strada Fraţii Goleşti
Strada Primăverii
546
Strada Mircea Vodă
Strada Traian
Strada Traian
Strada Traian
Strada Oborului
Strada Primăverii
Strada Mircea Vodă
Strada General Praporgescu
Şcoala Generală Mircea cel Bătrân
MARINA TURISM
Strada Muncitorilor
546
546
Strada Sfânta Vineri
52
Strada Sfânta Vineri
Strada Primăverii
Strada Griviţei
Strada Nicolae Bălcescu
Strada Horia, Cloşca şi Crişan
Strada Mihai Bravu
52
Penny Market
Profi
Griviţei


Elefante Wash
Şoseaua Alexandriei
Strada Călăraşi
Strada Horia
Strada Avram Iancu
Strada Progresului
Strada Closca
Sala Regatului a Martorilor lui Iehova
Strada Mihai
Strada Nucilor
Strada Viitorului
Strada Frasinului
Strada Liliacului
Strada Alexandru Sahia
Strada Căpitan Vasilescu
Strada Ghioceilor
Turnu Măgurele
Strada Panduri
Strada Avântului
UNICOM SRL
Strada Rahovei
Strada Uniri
Ardamis
Strada 1907
Strada Walter Mărăcineanu
Strada Căpitan Stănculescu
Strada Elena Cuza Vodă
Liceul Teoretic Marin Preda
Strada Rampa Gării
Flanco
Strada Moşilor
Strada Libertăţii
Strada Paltinului
Strada Gloriei
Strada Anton Pann
52
51A


Strada Călărași
Strada Panselelor
Strada Livezilor
Strada Livezilor
Strada Livezilor
Strada Livezilor
Strada Mihai Viteazu
Strada Mihai Viteazu
Strada Mihai Viteazu
Viteazu
Strada Panselelor
Strada Viitorului
Strada Viitorului
Strada Viitorului
Strada Școlii
Strada Școlii
Strada Toamnei
Strada Toamnei
Strada Răsăritului
Strada Răsăritului
Strada Christian Tell
Strada Christian Tell
Strada General Magheru
Strada I. L. Caragiale
Strada Șoimilor
Strada Mihail Sadoveanu
Strada Școlii
Strada Libertății
Strada Libertății
51A
51A
Strada Florilor
Strada Carpați
Strada Lunii
Strada Nicolae Grigorescu
Strada Anton Pann
Strada Anton Pann
Strada Anton Pann
Strada Anton Pann
Strada Călmățui
Strada Călmățui
Strada Carpați
Strada Sălcilor
Strada Nicolae Grigorescu
Strada Călmățui
Strada Vișinilor
Strada Doin


Strada Mihai Viteazu
Strada Mihai Viteazu
Strada Mihai Viteazu
51A
Strada Viitorului
Strada Viitorului
Strada Zambilelor
Strada Plantelor
Strada Viitorului
Strada Viitorului
Strada Viitorului
Strada Viilor
Strada Viilor
Strada Viilor
Strada Plantelor
Strada Libertăţii
Strada Poienilor
Strada Poienilor
Strada Poienilor
51A
Strada Aurel Vlaicu
Strada Soarelui


Strada Popa Şapcă
Strada Popa Şapcă
Strada Primăverii
Strada Griviţei
Strada Nicolae Bălcescu
Royal Palace
Banca Comercială Română
Strada Republicii
Banca Transilvania
Strada Oituz
Turris Hotel & Restaurant
Strada Popa Şapcă
BRD Groupe Société Générale
Monumentul Independenţei
Catedrala Sfâ Haralambie
Casa Angelescu
52
Penny Market
POLIŢIA TURNU MĂGURELE
Strada Pompierilor
Judecătoria Turnu Măgurele
Strada Victoriei
Strada Pompierilor
Turnul de Apă
Strada Măgurii
Strada Castanilor
Colegiul Naţional Unirea
Strada Griviţei
Strada Castanilor
Spitalul Municipal
UniCredit Bank
Strada Primăverii
Strada Primăverii
Strada Primăverii
Strada Luncii
Strada Primăverii


Strada Nicolae Iorga
Strada Elena Cuza Vodă
Strada 1907
Strada Călmăţui
Strada Călmăţui
Rustic
Strada Ion Creangă
Strada Islazului
Strada Salcâmilor
Strada Duzilor
Strada Cuza Vodă
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Ştefan cel Mare
Strada Vasile Alecsandri
Strada Victoriei
Strada Grădinilor
Strada Grădinilor
Strada Constantin A. Rosetti
Strada Argeş
Strada Argeş
Strada Ion Creangă
Strada Luncii
Strada Oituz
Strada Luncii
Baza Sportiva
Turnu Măgurele


Strada Călmățui
Strada Călmățui
Strada Doinei
Strada Grădinilor

III. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI

ROSIORII DE VEDE

MUNICIPIUL ROSIORII DE VEDE

Anexa III-A

ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL ROSIORII DE VEDE

ZONA I

Aleea Gradina Publica, A.I.Cuza de la nr.1-2, pana la strada I.L. Caragiale nr.23-24, Carpati pana la strada Izbiceanu nr.52 si 53, Caporal Ghencea, Dunarii pana la str. Dobrogeanu Gherea nr.100 si nr.93, Elena Doamna, Fdt. Armelor, Florilor, Gratiilor, I.L. Caragiale de la nr.1-2 pana la str. Sf.Teodor nr.22-29, 1917, Lt. Dogeanu, 9 Mai, M. Kogalniceanu pana la (PECO) nr. 50 si 37, Marasesti, Mihai Bravu de la nr.1-2 la nr. 39-40, Nicolae Balcescu, Oltului pana la strada Republicii nr.20 si nr.31, Plt. Radulescu, Rahovei, Renasterii de la bl. 01-110, Sf. Teodor de la nr.1-2 pana la str. I.L.Caragiale nr. 15-16, Sf.Vineri de la nr.12, pana la str. M. Bravu nr.23-28, Tudor Vladimirescu, Unirii, Uzinei.

ZONA II

A.I.Cuza de la I.L.Caragiale nr.25-26 pana la Republicii nr.30-33A, Aleea A Carpati, Aleea B Carpati, Aleea I CFR, Aleea II CFR, Aleea Parc Nord, Alexandru Ciocanaru, Anton Ionescu de la str.Dunarii nr.1-2 pana la I.L.Caragiale nr. 22-29, Ana Ipatescu, Badea Cartan, Buzasti, Carpati de la str.Izbiceanu nr.54 si nr.35 pana la capat, Cotelici, Cpt.Corlatescu de la nr.1-2 la str. D.Gherea 51-58, Ceaus Mitrea, Crisan, Cap. Dumitrescu, Cap.Joita, Constantin Noica, Dunarii de la nr.102 si nr.95, pana la nr.214-187 22, Dobrogeanu Gherea, Dorobanti, Fdt Mandesti, Fdt Carpati, I.L. Caragiale de la str. Sf. Teodor nr.24-31 pana la Dorobanti 119-128, 1 Decembrie, Iordan Baluta, 1 Mai de la Dunarii bl. L3-L2 pana la Sf. Vineri nr.58-41, Lt. Balcescu, Mihai Eminescu, Mihai Bravu de la nr.41 pana la capat, Mihail Kogalniceanu de la (PECO) nr.52 si nr.39 pana la capat, Nucilor, Oltului de la str.Republicii nr.22 si nr.31 A pana la capat, Oituz, Plopilor, Popa Gheorghe, Piata Garii, Renasterii de la nr.21 si 70 pana la capat, Republicii, Sf. Teodor de la I.L. Caragiale nr.17-18 la str.Cpt. Corlatescu 34-35, Soldat Magureanu, Sergent Izbiceanu, Soldat Ciocanaru Lazar, Sf. Vineri de la M. Bravu nr.25-30 pana la Alex Deparateanu nr.71-88, Stegarului, Sanatatii pana la str.M.Eminescu nr.2 si nr.9A.

ZONA III

Alexandru Deparateanu, Alexandru Dobrescu, Agricultori, Al.Cuza - de la Republicii nr. 33C-32 la capat, Anton Ionescu (de la I.L.Caragiale nr.31-24 pana la capat), Broscariei, B-dul Comercial, Closca, Ciresului, Calusari, Cap.Moroiu, Ceaus Firica, Dunarii - de la nr.189-216 pana la nr.276-245, Fdt I Calusari, Fdt II Calusari, Fdt III Calusari, Fdt I Cpt. Corlatescu, Fdt II Cpt. Corlatescu, Fdt III Cpt.Corlatescu, Fdt Sanatatii, Fdt Tineretului, Fdt Oituz, Fdt Gloriei, Fdt Dorobanti, I.L.Caragiale de la Dorobanti nr.121-130 pana la nr. 159-162, 1 Mai de la Sf.Vineri nr.60-43 pana la capat, 1933, Lunei, Locuinte CFR Est, Libertatii, Horia, 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.

Anexa III-1/1

ZONA I

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

	Numar de camere			
Perioada	**1 Camera**	**2 Camere**	**3 Camere**	**4 Camere**
Valoare de baza apartament conventional:	14.550	20.400	25.600	34.150
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	9.750	13.900	17.350	23.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	10.900	15.150	18.950	25.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.600	16.000	20.100	26.900
Apartament construit dupa 1990	14.350	20.200	25.250	33.650
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	10.600	15.050	18.600	24.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.700	16.300	20.300	27.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.400	17.400	21.750	29.000
Apartament construit dupa 1990	15.450	21.850	27.250	36.300
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	10.050	14.400	17.750	23.650
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.200	15.550	19.350	25.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.700	16.400	20.550	27.600
Apartament construit dupa 1990	14.750	20.650	25.900	34.550
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	9.650	13.700	16.900	22.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	10.600	14.950	18.400	24.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.300	15.750	19.700	26.450
Apartament construit dupa 1990	13.950	19.700	24.850	33.050

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-1/2

ZONA II

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

	Numar de camere			
Perioada	**1 Camera**	**2 Camere**	**3 Camere**	**4 Camere**
Valoare de baza apartament conventional:	11.950	16.850	21.750	28.850
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	8.300	11.500	14.700	19.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.800	12.400	15.950	21.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.400	13.350	17.050	22.800
Apartament construit dupa 1990	11.850	16.500	21.450	28.500
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	8.800	12.400	15.850	21.150
Apartament construit in perioada 1978-1983	9.500	13.450	17.250	23.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	10.100	14.450	18.450	24.550
Apartament construit dupa 1990	12.750	17.950	23.000	30.800
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	8.400	11.900	15.050	20.150
Apartament construit in perioada 1978-1983	9.100	12.850	16.450	21.950
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.600	13.600	17.550	23.300
Apartament construit dupa 1990	12.150	17.100	21.950	29.200
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	8.000	11.300	14.500	19.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.700	12.300	15.750	20.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.300	13.050	16.700	22.250
Apartament construit dupa 1990	11.450	16.300	20.850	27.800

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.***

Anexa III-1/3

ZONA III

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

	Numar de camere			
Perioada	**1 Camera**	**2 Camere**	**3 Camere**	**4 Camere**
Valoare de baza apartament conventional:	9.450	13.500	17.250	23.150
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	6.450	9.100	11.750	15.750
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.100	9.900	12.700	16.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.500	10.650	13.600	18.050
Apartament construit dupa 1990	9.350	13.300	17.000	22.800
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	7.100	9.900	12.600	16.850
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.600	10.850	13.800	18.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.250	11.450	14.600	19.550
Apartament construit dupa 1990	10.150	14.450	18.350	24.550
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.550	9.400	12.100	16.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.200	10.250	13.100	17.450
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.700	10.950	13.900	18.600
Apartament construit dupa 1990	9.650	13.650	17.500	23.200
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	6.350	9.000	11.450	15.450
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.000	9.700	12.500	16.650
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.400	10.550	13.300	17.850
Apartament construit dupa 1990	9.250	13.100	16.650	22.150

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-2/1

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valori de baza per mp:	107	85	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	40	32	6	7
Anexe	7	5	3	3
Construite intre1941-1950				
cladire	56	44	6	7
anexe	11	7	3	3
Construite intre de 1951-1977				
cladire	72	57	6	7
anexe	14	11	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	85	67	6	8
Anexe	16	13	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	96	72	7	9
Anexe	18	14	3	4
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Valori de baza per mp:	119	106	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	45	40	6	7
Anexe	8	7	3	3
Construite intre1940-1950				
Cladire	64	54	6	7
Anexe	13	11	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	82	71	6	7
Anexa	15	14	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	94	83	7	9
Anexa	18	15	3	4
Construite dupa 1990				
Cladire	108	93	7	10
Anexa	22	18	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.

Anexa III-2/2

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valori de baza per mp:	68	57	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
cladire	26	23	6	7
anexe	5	5	3	3
Construite intre1941-1950				
cladire	37	31	6	7
anexe	6	5	3	3
Construite intre de 1951-1977				
cladire	46	40	6	7
anexe	8	7	3	3
Construite intre 1978-1989				
cladire	53	46	6	8
anexe	11	8	3	3
Construite dupa 1990				
cladire	62	52	7	9
anexe	12	9	3	4
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Valori de baza per mp:	103	85	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
cladire	39	32	7	9
anexe	7	5	3	4
Construite intre1941-1950				
cladire	53	44	7	9
anexe	11	7	3	4
Construite intre de 1951-1977				
cladire	70	56	7	9
anexa	14	11	3	4
Construit intre 1978-1989				
cladire	82	67	7	11
anexa	15	13	3	4
Construite dupa 1990				
cladire	92	76	8	13
anexa	17	15	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.

Anexa III-2/3

ZONA III-IV

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valori de baza per mp:	65	54	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	25	22	6	7
Anexe	5	5	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	35	30	6	7
Anexe	6	5	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	44	38	6	7
Anexe	8	7	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	51	44	6	8
Anexe	10	8	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	58	50	7	9
Anexe	11	9	3	4
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Valori de baza per mp:	97	81	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	37	31	7	9
Anexe	7	5	3	4
Construite intre1941-1950				
Cladire	51	42	7	9
Anexe	10	7	3	4
Construite intre de 1951-1977				
cladire	67	53	7	9
anexa	13	10	3	4
Construit intre 1978-1989				
cladire	77	64	7	11
anexa	14	12	3	4
Construite dupa 1990				
cladire	88	73	8	12
anexa	16	14	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.

Anexa III-2/4

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje Lux	Finisaje Medii	*Pentru instalatie de Gaze*	*Fara instalatii Gaze*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valori de baza per mp:	431	301	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	159	112	17	17
Anexe	33	23	5	5
Construite intre1941-1950				
Cladire	223	156	17	17
Anexe	46	32	5	5
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	293	205	17	17
Anexe	58	42	5	5
Construite intre 1978-1989				
Cladire	340	238	18	18
Anexe	69	47	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	386	270	20	20
Anexe	77	54	6	6
Cladiri cu structura din lemn				
Valori de baza per mp:	325	226	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	120	85	13	13
Anexe	48	36	6	6
Construite intre1941-1950				
Cladire	167	117	13	13
Anexe	68	47	6	6
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	219	156	13	13
Anexa	88	62	6	6
Construit intre 1978-1989				
Cladire	257	177	15	15
Anexa	103	72	7	7
Construite dupa 1990				
Cladire	290	204	17	17
Anexa	116	82	7	7

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-2/5

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje superioare	Finisaje Medii	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii Gaze*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valori de baza per mp:	367	257	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
cladire	136	95	17	17
anexe	54	39	5	5
Construite intre1941-1950				
cladire	191	132	17	17
anexe	76	53	5	5
Construite intre de 1951-1977				
cladire	250	173	17	17
anexe	99	70	5	5
Construite intre 1978-1989				
Cladire	289	202	18	18
Anexe	117	83	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	330	230	20	20
Anexe	132	92	6	6
Cladiri cu structura din lemn				
Pret de baza per mp:	274	194	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	101	71	13	13
Anexe	42	30	6	6
Construite intre1941-1950				
Cladire	141	98	13	13
Anexe	57	41	6	6
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	185	130	13	13
Anexa	75	52	6	6
Construit intre 1978-1989				
Cladire	216	154	15	15
Anexa	86	62	7	7
Construite dupa 1990				
Cladire	247	173	17	17
Anexa	97	70	7	7

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-2/6

ZONA III-IV

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii Gaze*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valori de baza per mp:	291	204	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	109	75	17	17
Anexe	45	30	5	5
Construite intre1941-1950				
Cladire	152	106	17	17
anexe	62	43	5	5
Construite intre de 1951-1977				
cladire	199	138	17	17
anexe	81	56	5	5
Construite intre 1978-1989				
Cladire	230	160	18	18
Anexe	91	66	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	262	183	20	20
Anexe	106	73	6	6
Cladiri cu structura din lemn				
Pret de baza per mp:	217	155	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	81	57	13	13
Anexe	32	24	6	6
Construite intre1941-1950				
Cladire	114	80	13	13
Anexe	46	32	6	6
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	149	104	13	13
Anexa	59	43	6	6
Construit intre 1978-1989				
Cladire	171	121	15	15
Anexa	70	49	7	7
Construite dupa 1990				
Cladire	196	137	17	17
Anexa	78	56	7	7

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 Gherea - str. M. Kogalniceanu pana la Peco - str. Marasesti pana la str. Sf. Vineri - str. Renasterii - str. N. Balcescu	137	168	146	109
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	128	155	136	101
Zona B - str. Oltului (de la str. Republicii nr. 22 si 31 pana la str. Izbiceanu nr. 36 si 53) - str. Izbiceanu - str. Dunarii (de la str. D. Gherea nr. 102 si 95 pana la Ceaus Mitrea nr. 132 si 115 - str. Dobrogeanu Gherea (pana la nr. 31 si 32) - str. M. Eminescu pana la nr. 28 si 31 - str. 1 Decembrie - str. Cap. Dumitrescu - str. Cap. Joita - str. Carpati de la nr. 54 si 35 (str. 1 Decembrie) pana la str. Sanatatii bl. 311 - aleea CFR (zona Intim)	100	129	108	80
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)	80	101	85	64
Zona D - spatii comerciale Gara de Nord	80	101	85	64

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

Anexa III-3/2

SPATII INDUSTRIALE SI DEPOZITE

EURO/MP

Denumire	Structura din zidarie Portanta	Structura din beton	Structura metalica	Alte Structuri
Spatii industriale	94	98	95	49
Depozite	55	60	58	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

EURO/MP

Starea terenului	Zona I	Zona II	Zona III-IV
Teren curti constructii	15,6	9,4	7,2

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 ROSIORII DE VEDE


65A
612C
Bulromgas
Lukoil
612C
CONNORD
Strada Uzine
65A
Axe


Aleea Parc Nord
Peron 1
Roşiori Nord
Peron 1
Aleea Parc Nord
Aleea Parc Nord
Aleea Parc Nord
Parcul Nicolae Bălcescu
Quadry - Aquaventura
Aleea Parc
Aleea Parc
Strada Iorgu Constantinescu
Karpathia 1
Aleea CFR
ZebraPay
Aleea CFR
Aleea C.F.R. 2
Aleea C.F.R. 2
Fabrica de Butoaie de Stejar UNICOM WOOD
FANCourier
Karpathia 2
Strada Izbiceanu
612C


Strada Carpați
Strada Republicii
Aleea Parc
Strada Carpați
SC Antreprenorul SA
Fundătura III Călușari
Bulevardul Comercial
Fundătura II Călușari
Fundătura I Călușari
Strada Călușari
Strada Călușari
Strada Sănătății
Strada Republicii
Fundătura Carpați
Fundătura Sănătății
Strada Călușari
TECSA BUSINESS
Strada Carpați
Aleea CFR
Strada Republicii
Strada Sănătății
Strada Mihai Eminescu
Strada Călușari
CMD Systems SRL
Testuri Paine
Strada Carpați
Strada Sănătății
Strada Mihai Eminescu
Strada Republicii
GETICA PROD S.R.L
InterAgro
Fabrica de Paine
Biserica Crestină
Baptistă Ghetsimani
Strada 1 Decembrie
La Fitze
612C
612C
Strada Republicii
Strada Carpați
Liceul Tehnologic

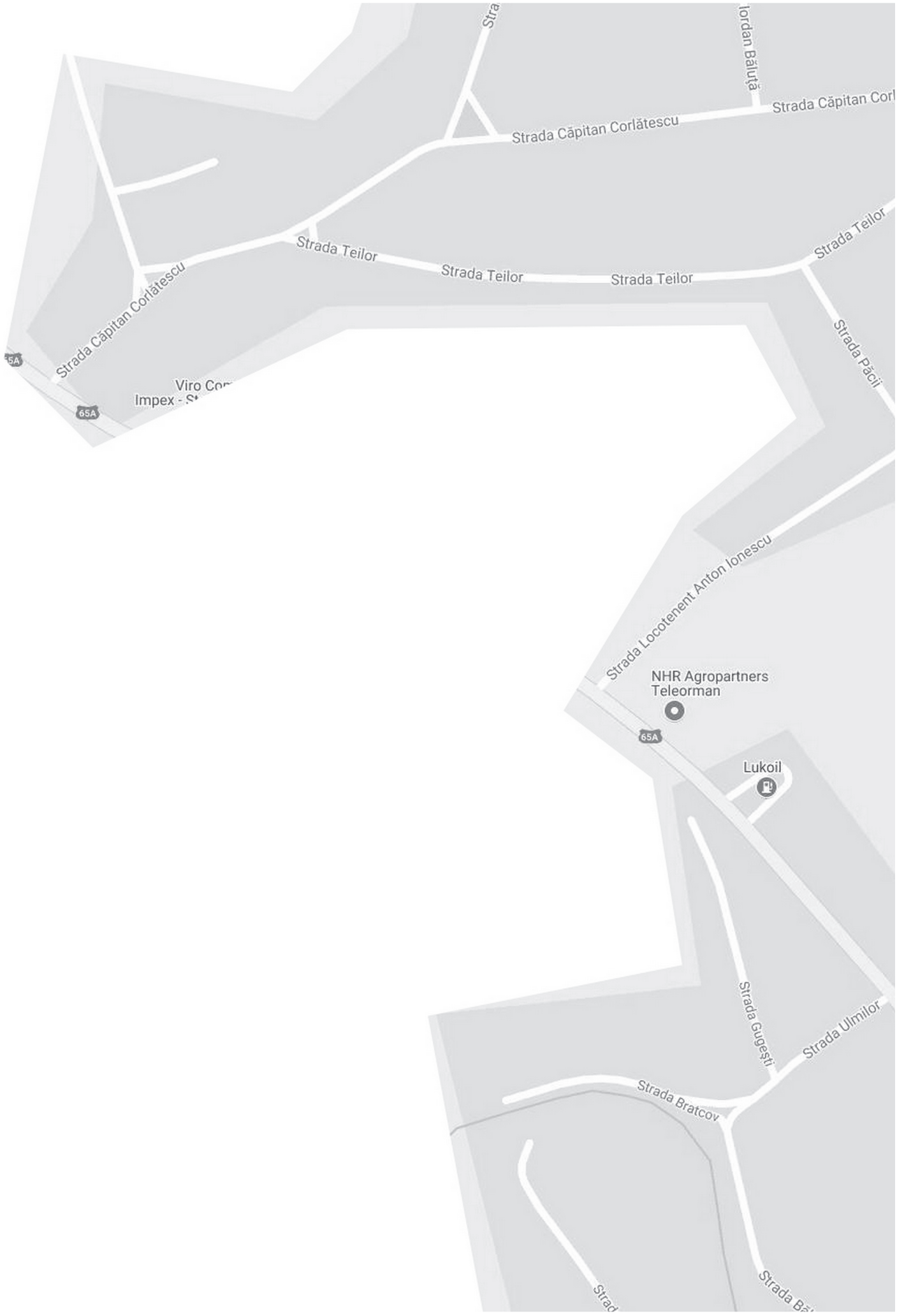

Strada Lunca Vezii
Strada Vadul Vezii
Fundătura Lunca Vezii
Strada Egalității
Bulevardul Comercial
Strada Mihail Kogălniceanu
Strada Egalității
Strada Vadul Vezii
Bulevardul Comercial
612C
Strada Egalității
Strada Oituz
Strada Oituz
612C
Bulevardul Comercial
Fundătura Tineretului
Strada Mihail Kogălniceanu
Strada Alex Ciocănaru
Strada Oituz
Strada Oituz
612C
Strada Cotelici
Bulevardul Comercial
Fundătura Oituz


Fabrica Textila
612C
Aleea Lotrului
612C
Zonă Industrială
Centrul Şcolar pentru
Educaţie Incluzivă
612A


"Virgil Madgearu"
612C
Entourage Club
Pensiunea President
Colegiul Naţional Anastasescu
Strada Republicii
Grădina Publică
Mon Jardin
Strada Carpaţi
Strada Oltului
Strada Oltului
Strada Oltului
Strada Oltului
Strada Oltului
Strada Stelian Popescu
Strada Mălurescu
Sfinţii Împăraţi
Roşiori de Vede OPRM
Hotel Vedea
Strada Renaşterii
Poliţia
Kola
Strada Republicii
Strada Stelian Popescu
Strada Mălurescu
Fundătura Stelian Popescu
Strada Alexandru Ioan Cuza
Strada Ion Luca Caragiale
Fundătura II Stelian Popescu
Strada Gheorghe Doja
Strada Căpitan Corlătescu
Strada Sold. Măgureanu
Strada Stelian Popescu
Strada Mălurescu
Strada Sfântul Teodor
612A
Strada Soldat Mihalache
612A
Fundătura Sfântul Teodor
Fundătura Sfântul Teodor
Strada Căpitan Corlătescu
Trans SRL
Fundătura II Corlătescu
Strada Manafilor
Strada Manafilor
Strada Căpitan Corlătescu
Strada Locotenent Bălăce


Petrom
Strada Mărăști
Strada Nicolae Bălcescu
Strada Mihail Kogălniceanu
Strada Badea Cârțan
Strada Locotenent Dogeanu
Strada Oituz
Strada Cotelici
Spicul Etap
612C
Papa Bun
Keo's
Flanco
Strada 1916
Penny Market
Cookie UK Brands
612A
Judecătoria Roșiori de Vede
Oficiul Postal Rosiori de Vede
Strada Mărășești
Strada Uzinei
Strada Sfânta Vineri
Agenția Locală pentru Ocuparea Forței...
Aleea Parcului
Parcul Central
Strada Renașterii
Strada Unirii
Ioan Cuza
Strada Elena Doamna
Strada Buzești
BRD Groupe Société Générale
CEC Bank
Strada Tudor Vladimirescu
Muzeul Municipal de Istorie
Strada Mihai Bravu
Strada Plopilor
Primăria Roșiorii de Vede
Fulger Zarea Depozit
Strada Ion Luca Caragiale
Eurospar
Strada Gala Galaction
Strada Locotenent Bălăcescu
Strada 1 Mai
Strada Dunării
Strada Caporal Joița
Strada Petre Atanasiu


612A
a de Agrement
Strada Zăvoi
612A
Strada Zăvoi
612A
612C
Strada Zăvoi
itan Dumitrescu
Strada Piața Gării
Roșiori Est
Totalix Serv
612C
Strada Piața Gării
rada Mihai Bravu
a Sfânta Vineri
Strada Piața Gării
Decebal
612C
Strada 1 Mai
trada 1 Mai
Strada 1933
Strada Sfânta Vineri
rada Popa Stanciu
Belmar Impex
Strada Petre Atanasiu
Strada 1933
Strada Alexandru Depărățeanu
612C

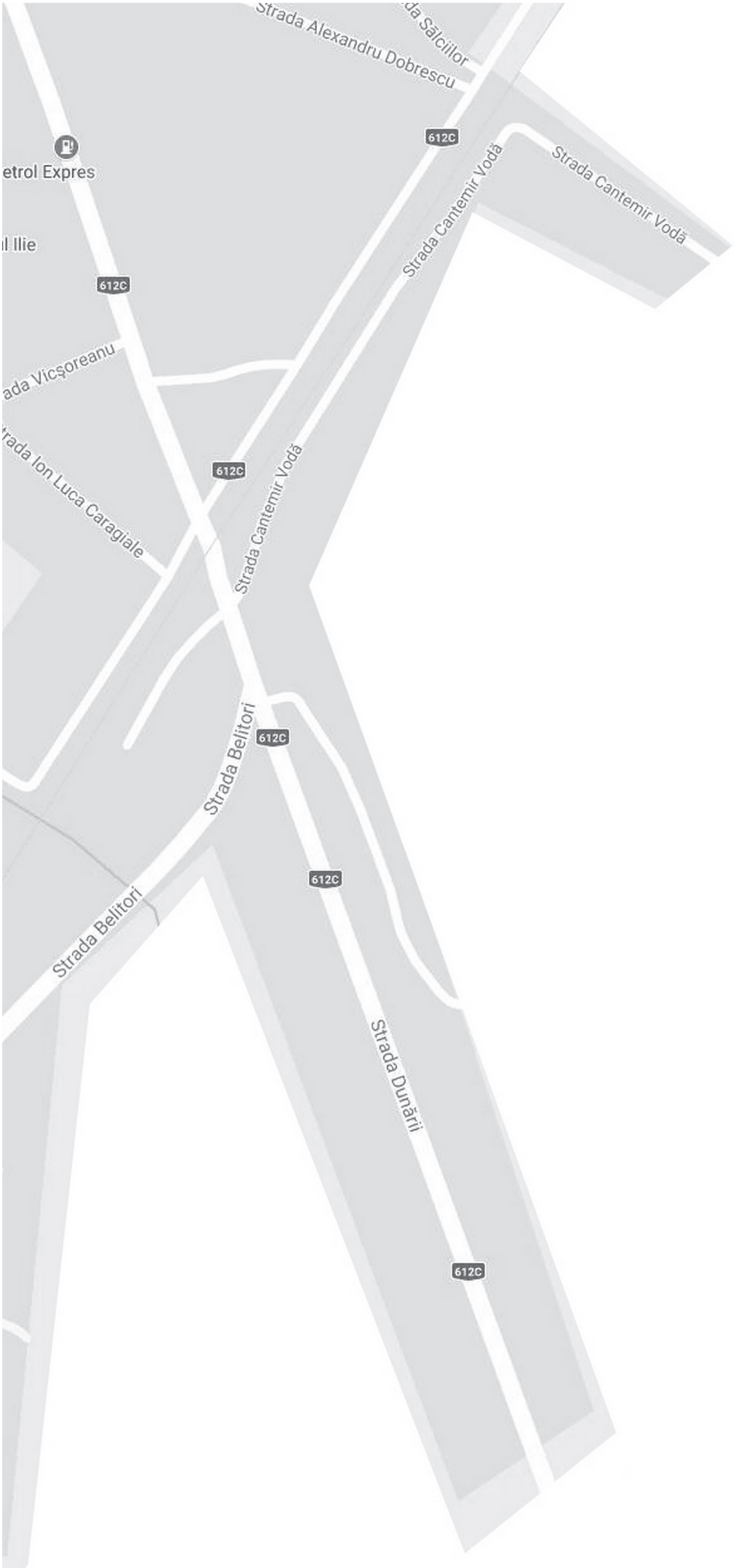

Strada Căpitan Corlătescu
Strada Teilor
Strada Teilor
Strada Teilor
Strada Căpitan Corlătescu
Strada Păcii
Strada Locotenent Anton Ionescu
NHR Agropartners
Teleorman
65A
Lukoil
Strada Gugești
Strada Ulmilor
Strada Bratcov


Strada Căpitan Corlătescu
Strada Căpitan Corlătescu
Strada Caporal Joița
Lidl
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Verzișori
612C
Strada Popa Gheorghe
Strada Locotenent Anton Ionescu
Strada Nucilor
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Lunii
Scoala Al. Deparateanu
Strada Căpitan Dumitrescu
Strada Ceauș Mitrea
612C
Strada Ana Ipătescu
Strada Nucilor
Strada Ceauș Mitrea
Biserica Adventist
Roșiorii de Vede 2
Strada Crișan
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Dorobanți Strada Dorobanți
612C
Strada Salcâmilor
Strada Dorobanți
Strada Libertății
Strada Dunării
Strada Libertății
Restaurant Terasa
Dunarii (La Gabie)
Strada Ion Luca Caragiale
Strada Dorobanți Strada Dorobanți
Strada Stegarului
Strada Văsteşti
SC GABRIS IMPEX SRL
Strada Broscăriei
65A
65A


Strada Păstorului
Strada Virogii
Strada Cap. Moroiu
Strada Sfânta Vineri
Strada Horia
612C
Biserica Sf. Apostoli
Strada Popa Gheorghe
Strada Agricultori
Strada Virogii
Strada 1933
Strada Sfânta Vineri
Strada Zaharia Stancu
Strada 13 Decembrie
Strada Înfrăţirii
Strada Spătarului
Adormirea
ii Domnului
Strada Agricultori
Strada 1933
Strada Libertăţii
Strada 13 Decembrie
Strada Liniştii
612C
Strada Surpăţeanu C. Florin
Fundătura Liniştii
Strada Agricultori
Strada 1933
Strada 13 Decembrie
Strada 13 Decembrie
612C
Strada Plantelor
Strada 1933
Strada Agricultori
Strada Maidanului
612C
Strada Maior Burcea-Copilescu Andrei
lciilor
Strada Sălciilor
612C
Strada Sălciilor
trada Alexandru Dobrescu
2C


Paraul Bratcov
Strada Frumoasă
Strada Soarelui
Strada Dorobanți
Strada Zefirului
Strada 1907
Strada Umbroasă
Strada Uzina de Vagoane


Strada Tudor Barbu
Strada Stegarului
Strada Cireşului
Strada Ceauş Firică
Strada Porumbeilor
Biserica Sfântu
Paraul Bratcov
Strada Olăresei
Strada Belitori
Strada Traian
65A


Strada Alexandru Dobrescu
612C
Strada Cantemir Vodă
Strada Cantemir Vodă
612C
612C
Strada Belitori
612C
612C
Strada Belitori
Strada Dunării
612C

IV. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI

VIDELE

ORASUL VIDELE

Anexa IV-A

ZONAREA STRAZILOR DIN ORASUL VIDELE

ZONA I

Intr. Bancii, str.Bancii, Sos. Giurgiului(nr.1-21, 2-42), str. Florilor (nr.1-29 si 2-4), str.Lipscani, str. Parcului (nr.1-19 si 2-18), Aleea Pietei, str. Pietei, str. Republicii (nr.1-7 si 2-12A)

ZONA II

Intr. Bisericii, str. Depozitelor, Aleea 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),Aleea Policlinicii, Intr. Postei, str. Postei, str. Primaverii, str. Rasaritului, str. Republicii(nr. 11-41 si 14-36), str. Salcamilor, Fundatura Salcamilor, Aleea Schelei, Intr. Spitalului, str. Stadionului, Str. Stadionului Mic, Aleea Stejarului, str. Uzina de Apa, Intr. Veche, Str. Veche, Intr. Viorelelor, str. Viorelelor, str. Magnoliei, str. Frasinului, str. Principala, str. Fagului, str. Pinului, str. Bradului, str. Ficusului, str. Artarului, str. Carpenului.

ZONA III

Str. Gladiolelor, str. Margeanului, str. Mileniului III, str.. Petrolului, Sos. Pitesti, Intr.Pitesti, Drumul Sondelor, Intr. Tineretului, str. Tineretului, str. Viitorului, str.Bujorului, intr.Bujorului, str. Castanilor,str. Ghiocelului, str. Gradinitei, str. Liliacului, str. Trandafirului, str. Apicultorilor, str. Berzei, str. Caramidari, str. Feroviarilor, Fdt. Feroviarilor, str. Frasinetului, intr. Frasinetului,str. Lalelelor, str. Nucilor, str. Piersicilor, str. Plopilor, str. Pompei, str. Rozelor, str. Sericului, str. Tabacariei, intr. Tabacariei, Fdt. Viitorului, str. Visinilor, str. Zavoiului, str. Zorilor, str. Progresului(nr. 1-39 si 2-24), Sos. Giurgiului nr. 49-190

ZONA IV

Str. Campului, str. Pescarilor, str.Dealului, intr. Dealului, str. Duzilor, str.Garofitelor ,intr. Garofitelor, str.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

	Numar de camere			
Perioada	**1 Camera**	**2 Camere**	**3 Camere**	**4 Camere**
Valoarea de baza apartament conventional:	6.500	9.150	11.600	15.400
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	4.400	6.250	7.800	10.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.800	6.750	8.550	11.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.100	7.100	9.100	12.050
Apartament construit dupa 1990	6.400	9.000	11.450	15.200
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.700	6.650	8.550	11.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.300	7.200	9.200	12.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.400	7.700	9.800	13.100
Apartament construit dupa 1990	6.850	9.600	12.300	16.300
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	4.500	6.450	8.050	10.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.000	6.900	8.750	11.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.300	7.400	9.300	12.450
Apartament construit dupa 1990	6.500	9.200	11.750	15.400
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	4.400	6.000	7.600	10.050
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.700	6.550	8.350	11.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.000	7.000	8.850	11.950
Apartament construit dupa 1990	6.300	8.800	11.250	14.850

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

	Numar de camere			
Perioada	**1 Camera**	**2 Camere**	**3 Camere**	**4 Camere**
Valoarea de baza apartament conventional:	5.800	8.200	10.300	13.850
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	4.100	5.600	6.950	9.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.400	6.000	7.600	10.050
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.600	6.550	8.150	10.750
Apartament construit dupa 1990	5.700	8.050	10.100	13.600
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.400	6.000	7.600	9.950
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.600	6.550	8.150	10.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.000	7.000	8.750	11.750
Apartament construit dupa 1990	6.300	8.800	11.050	14.550
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	4.200	5.700	7.150	9.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.400	6.350	7.800	10.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.600	6.550	8.350	11.200
Apartament construit dupa 1990	5.900	8.400	10.350	13.950
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	5.400	6.850	9.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.300	5.900	7.450	9.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.500	6.350	7.900	10.500
Apartament construit dupa 1990	5.600	7.800	9.900	13.100

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-1/3

ZONA III

APARTAMENTE IN BLOCURI

EURO

	NUMAR DE CAMERE			
Perioada	**1 Camera**	**2 Camere**	**3 Camere**	**4 Camere**
Valoarea de baza apartament conventional:	4.600	6.550	8.250	10.900
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.300	4.550	5.500	7.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.450	4.850	6.150	8.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.700	5.250	6.450	8.750
Apartament construit dupa 1990	4.600	6.500	8.100	10.850
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	3.450	4.850	5.900	8.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.900	5.250	6.450	8.750
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.100	5.550	7.000	9.250
Apartament construit dupa 1990	5.000	6.950	8.700	11.800
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	3.300	4.650	5.600	7.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.600	5.050	6.250	8.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.900	5.350	6.550	8.850
Apartament construit dupa 1990	4.700	6.500	8.300	11.150
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.200	4.450	5.300	7.250
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.450	4.750	5.800	7.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.700	5.150	6.350	8.400
Apartament construit dupa 1990	4.500	6.400	7.900	10.550

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-2/1

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valori de baza per mp:	65	46	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	25	16	4	5
Anexe	5	4	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	35	24	4	5
Anexe	5	5	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	44	31	4	5
Anexe	8	5	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	50	37	5	6
Anexe	9	6	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	58	41	5	7
Anexe	12	7	3	3
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Valori de baza per mp:	109	75	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	41	29	6	7
Anexe	7	5	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	56	40	6	7
Anexe	11	7	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	75	52	6	7
Anexa	15	9	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	87	60	6	8
Anexa	16	12	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	97	69	7	9
Anexa	19	14	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.

Anexa IV-2/2

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valori de baza per mp:	48	39	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	17	14	4	5
Anexe	4	3	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	26	19	4	5
Anexe	5	4	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	35	26	4	5
Anexe	6	5	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	39	31	5	6
Anexe	7	5	3	4
Construite dupa 1990				
Cladire	45	36	5	7
Anexe	8	6	3	4
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Valori de baza per mp:	82	67	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	31	25	6	7
Anexe	5	5	3	4
Construite intre1941-1950				
Cladire	43	36	6	7
Anexe	7	6	3	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	56	45	6	7
Anexa	11	8	3	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	66	51	6	8
Anexa	13	9	4	5
Construite dupa 1990				
Cladire	74	58	7	9
Anexa	15	12	4	5

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

Anexa IV-2/3

ZONA III-IV

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valori de baza per mp:	40	32	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	15	12	4	5
Anexe	3	3	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	19	15	4	5
Anexe	4	4	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	26	22	4	5
Anexe	5	4	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	32	25	5	6
Anexe	5	5	3	4
Construite dupa 1990				
Cladire	37	29	5	7
Anexe	6	5	3	4
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Valori de baza per mp:	67	52	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	25	19	6	7
Anexe	5	4	3	4
Construite intre1941-1950				
Cladire	36	28	6	7
Anexe	6	5	3	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	45	37	6	7
Anexa	8	6	3	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	51	42	6	8
Anexa	9	7	4	5
Construite dupa 1990				
Cladire	59	47	7	9
Anexa	12	8	4	5

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

Anexa IV-2/4

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje lux	Finisaje medii	*Pentru instalatie de Gaze*	*Fara instalatii Gaze*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valorit de baza per mp:	173	119	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	66	45	7	7
Anexe	15	11	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	89	64	7	7
Anexe	23	15	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	117	82	7	7
Anexe	30	19	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	136	94	8	8
Anexe	36	25	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	157	108	9	9
Anexe	40	28	4	4
Cladiri cu structura din lemn				
Valorit de baza per mp:	129	90	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	48	36	6	6
Anexe	12	8	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	68	47	6	6
Anexe	16	12	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	88	62	6	6
Anexa	23	15	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	103	72	7	7
Anexa	26	17	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	116	82	7	7
Anexa	30	19	3	3

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-2/5

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Perioada constructiei	Finisaje superioare	Finisaje medii	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii Gaze*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valorit de baza per mp:	120	85	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	46	32	7	7
Anexe	11	7	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	64	44	7	7
Anexe	15	11	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	83	57	7	7
Anexe	22	14	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	95	67	8	8
Anexe	25	16	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	110	75	9	9
Anexe	28	18	4	4
Cladiri cu structura din lemn				
Valorit de baza per mp:	85	65	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	32	25	6	6
Anexe	7	5	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	44	35	6	6
Anexe	11	7	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	57	44	6	6
Anexa	14	11	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	67	50	7	7
Anexa	16	12	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	75	57	7	7
Anexa	18	14	3	3

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-2/6

ZONA III-IV

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Perioada constructiei	Finisaje medii	Finisaje inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii Gaze*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valorit de baza per mp:	85	59	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	32	23	7	7
Anexe	7	5	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	44	31	7	7
Anexe	11	7	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	57	41	7	7
Anexe	14	9	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	67	46	8	8
Anexe	16	12	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	75	53	9	9
Anexe	18	13	4	4
Cladiri cu structura din lemn				
Valorit de baza per mp:	59	45	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	23	16	6	6
Anexe	5	4	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	31	24	6	6
Anexe	7	5	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	41	31	6	6
Anexa	9	7	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	46	37	7	7
Anexa	12	8	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	53	41	7	7
Anexa	13	9	3	3

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

EURO/MP

Denumire	Zona I	Zona II	Zona III-IV
Spatii comerciale	116	86	68
Hoteluri / Pensiuni / Restaurante	125	93	72
Chioscuri	94	68	55
Spatii industriale	82	64	48
Depozite	48	39	30

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

Anexa IV-3/2

TERENURI INTRAVILANE

EURO/MP

Starea terenului	Zona I	Zona II	Zona III-IV	Zona Industriala
Teren curti-constructii	10,2	6,1	6,1	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.

Comuna POENI

Anexa IV-5

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

	Numar de camere			
PERIOADA	**1 Camera**	**2 Camere**	**3 Camere**	**4 Camere**
Valoare de baza apartament conventional:	4.300	5.800	7.600	9.950
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	2.900	4.100	5.200	6.650
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.100	4.450	5.400	7.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.200	4.650	5.700	7.900
Apartament construit dupa 1990	4.300	5.650	7.450	9.900
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	3.100	4.450	5.400	7.250
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.200	4.750	5.800	8.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.450	5.150	6.250	8.400
Apartament construit dupa 1990	4.500	6.300	8.000	10.550
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	2.900	4.250	5.300	6.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.100	4.550	5.600	7.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.200	4.850	5.800	8.100
Apartament construit dupa 1990	4.400	5.850	7.700	10.000
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	2.800	4.100	5.100	6.550
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.000	4.450	5.400	7.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.200	4.550	5.600	7.800
Apartament construit dupa 1990	4.200	5.550	7.150	9.600

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-6/1

Comuna POENI - CENTRU

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii Sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valori de baza per mp:	44	33	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	15	12	3	4
Anexe	3	3	2	2
Construite intre1941-1950				
Cladire	23	16	3	4
Anexe	4	4	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	30	23	3	4
Anexe	5	4	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	36	26	4	5
Anexe	6	5	2	3
Construite dupa 1990				
Cladire	39	30	4	5
Anexe	7	5	2	3
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Pret de baza per mp:	78	47	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	30	17	5	6
Anexe	5	4	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	42	26	5	6
Anexe	7	5	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	53	33	5	6
Anexa	11	5	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	64	38	5	7
Anexa	12	6	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	70	43	6	7
Anexa	14	7	3	3

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

Anexa IV-6/2

Comuna POENI – PERIFERIE

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

Perioada constructiei	Finisaje medii	Finisaje inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Pret de baza per mp:	37	26	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	14	9	3	4
Anexe	3	2	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	18	13	3	4
Anexe	4	3	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	25	16	3	4
Anexe	5	3	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	30	19	4	5
Anexe	5	4	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	35	24	4	5
Anexe	6	5	3	3
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Pret de baza per mp:	67	46	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	26	16	5	6
Anexe	5	4	3	4
Construite intre1941-1950				
Cladire	36	25	5	6
Anexe	6	5	3	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	46	33	5	6
Anexa	8	5	3	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	52	38	5	7
Anexa	9	6	3	4
Construite dupa 1990				
Cladire	60	43	6	7
Anexa	12	7	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.

Anexa IV-6/3

Comuna POENI – CENTRU

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii GAZE*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valori de baza per mp:	120	85	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	46	32	6	6
Anexe	14	9	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	62	44	6	6
Anexe	18	13	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	83	57	6	6
Anexe	26	16	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	95	68	7	7
Anexe	30	19	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	109	75	7	7
Anexe	33	24	4	4
Cladiri cu structura din lemn				
Valori de baza per mp:	85	59	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	32	23	5,2	5,2
Anexe	9	6	3,1	3,1
Construite intre1941-1950				
Cladire	44	32	5,2	5,2
Anexe	13	8	3,1	3,1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	57	41	5,2	5,2
Anexa	16	12	3,1	3,1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	68	47	5,2	5,2
Anexa	19	14	3,1	3,1
Construite dupa 1990				
Cladire	75	53	6,2	6,2
Anexa	23	14	3	3

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-6/4

Comuna POENI – PERIFERIE

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii GAZE*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valori de baza per mp:	78	55	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	30	22	6	6
Anexe	6	5	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	42	30	6	6
Anexe	9	6	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	53	38	6	6
Anexe	13	8	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	62	44	7	7
Anexe	15	11	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	70	49	7	7
Anexe	17	12	4	4
Cladiri cu structura din lemn				
Pret de baza per mp:	55	39	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	22	14	5	5
Anexe	5	4	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	30	19	5	5
Anexe	6	5	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	38	26	5	5
Anexa	8	6	3	3
Construit intre 1978-1989				
Cladire	44	31	5	5
Anexa	11	7	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	49	37	6	6
Anexa	12	8	3	3

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 centrala	Zona Perifeica
Teren curti-constructii	2,9	1,6

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

PLANSE CU HARTA ORASULUI VIDELE


Strada Trandafirului
Strada Trandafirului
Strada Trandafirului
Strada Trandafirului
Strada Trandafirului
Strada Bujorului
Strada Bujorului
Strada Bujorului
503
Strada Liliacului
Șoseaua Pitești


ada Liliacului
Strada Trandafirului
Strada Castanilor
Strada Trandafirului

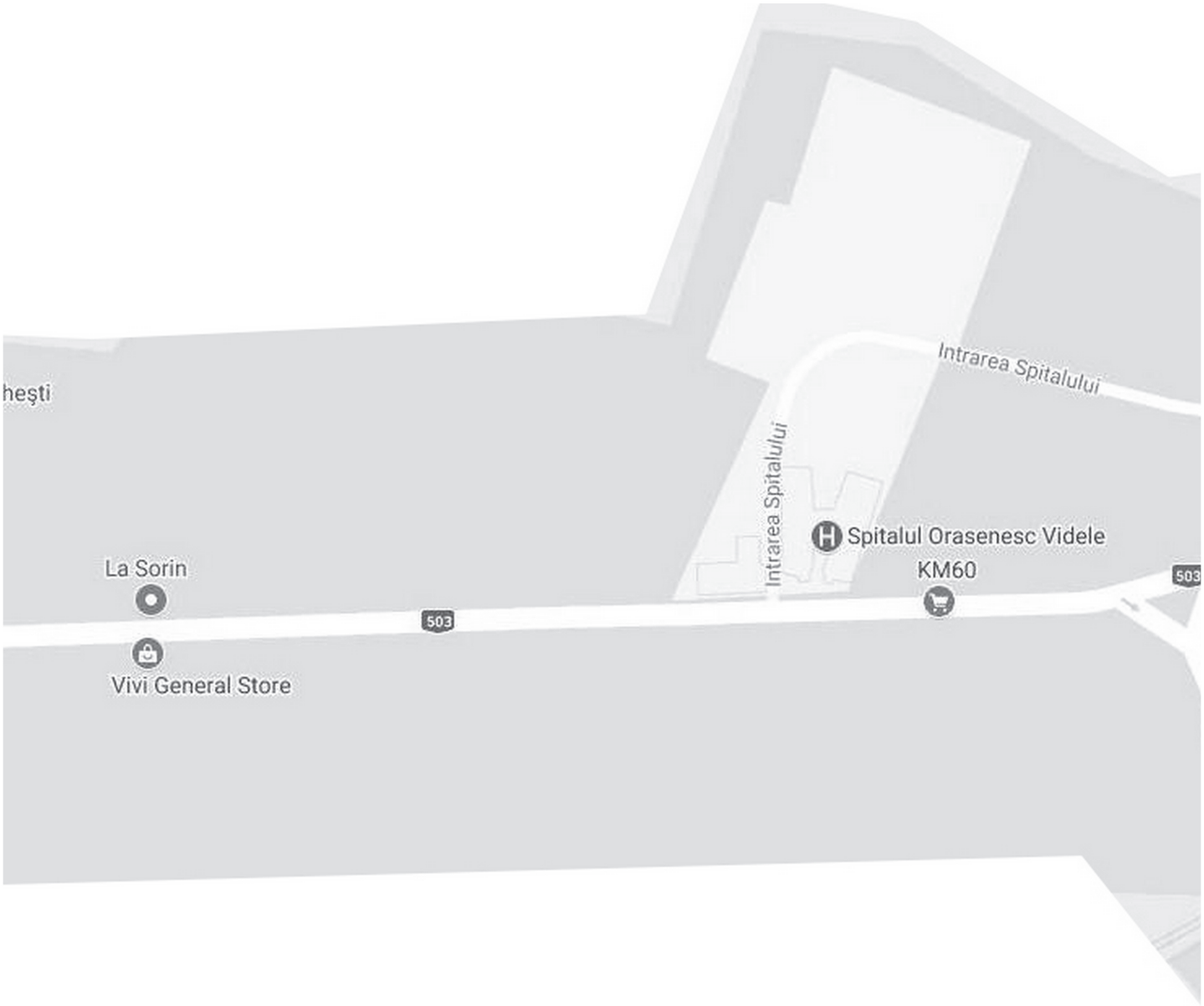

Strada Gladiolelor
Strada Gladiolelor
Strada Gladiolelor
Strada Gladiolelor
Strada Mileniul III
Strada Mileniul III
Strada Viitorului
Intrarea Tineretului
Exclusive E
Strada Tineretului
Strada Gladiolelor
Strada Gladiolelor
Strada Petrolului
Securitas Videle


601
Prestige Events
601
Strada Mileniul III
601
vent
Strada Republicii
Car Wash Leo
Strada Republicii


601
Strada Petrolului
Videle
Strada Republicii
Restaurant
Strada Republicii
Strada Gării
Strada Uzina de Apă
ada Ing. Fierbinteanu
Strada Gării


Strada Grădiniței


Strada Castanilor
Strada Ghiocelului
Strada Ghiocelului
Strada Trandafirului
Strada Trandafirului
503
Biserica Fotăc
Şoseaua Piteşti


heşti
Intrarea Spitalului
Intrarea Spitalului
Spitalul Orasenesc Videle
KM60
La Sorin
503
503
Vivi General Store

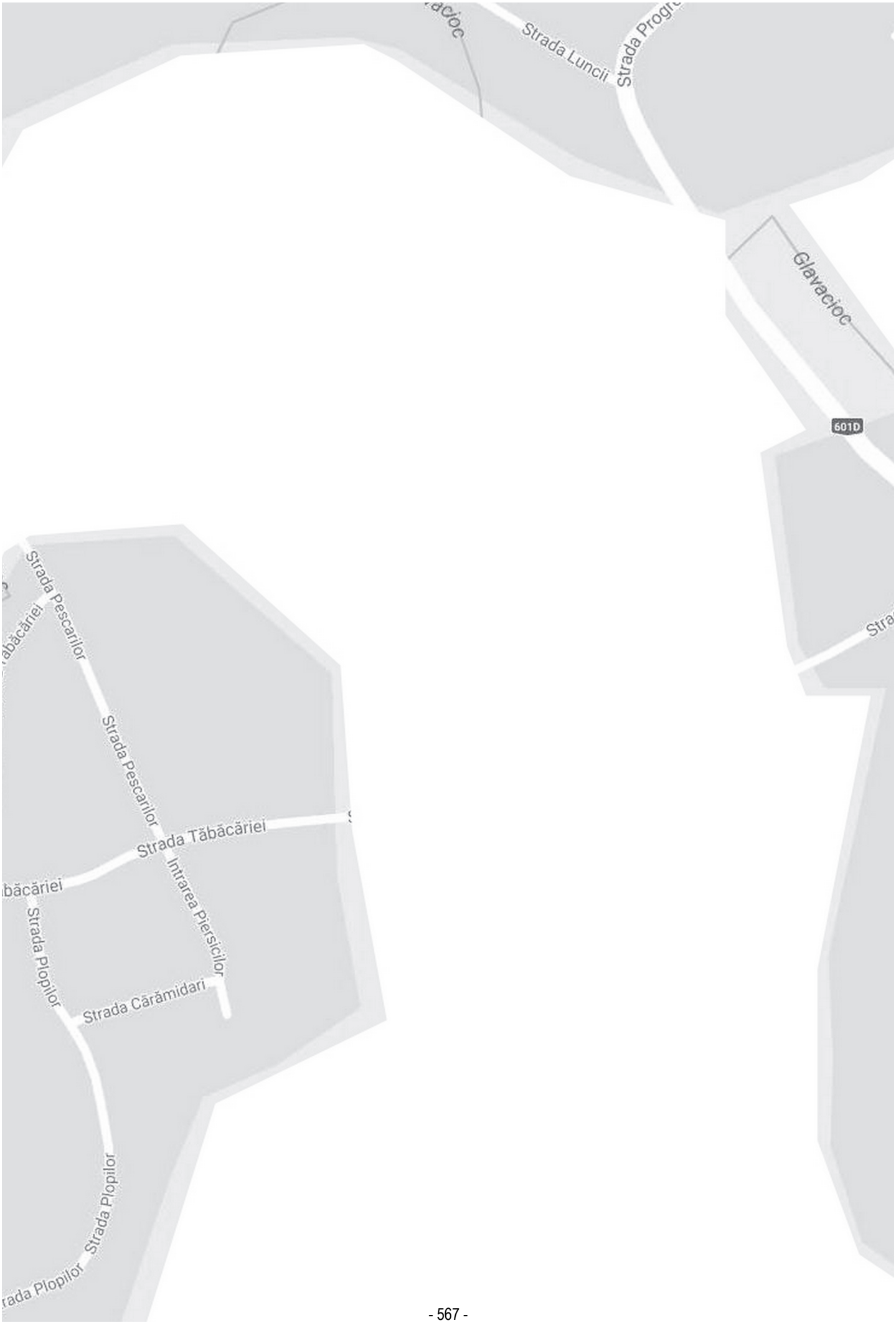

Strada Mărgeanului
601
Petrom
VULCANIZARE AUTO
Șoseaua Pitești
Intrarea Spitalului
Șoseaua Pitești
Șoseaua Pitești
601
Strada Viorelelor
Intrarea Viorelelor
Strada Parcului
Flor
601
Casa Marinescu
Liceul
Banca Comercială Română
Bit Zon
Lipscani
New Alpin
503
Oil Tri Invest
Strada Poștei
Judecătoria Videle
601
Raiffeisen Bank
503
Profi
601D
Alexandria St
503
Strada Luncii
Strada Luncii
Strada Pajiștei
Strada Margaretelor
Strada Izvorului


Strada Republicii
Pensiunea Roxana, Videle
Strada Republicii
Parc Videle
Strada Republicii
rie Videle
Strada Parcului
Strada Parcului
Aleea Pieței
Școala Gimnazială Nr.2 Videle
Inchetata Dozator
Teoretic Videle
Policlinica Videle
Strada Parcului
e SRL
Pizza "La Marius"
Strada Pieței
Strada Parc
Strada Republicii
Strada Pieței
Poliția Română Videle
Strada Florilor
Agroland
Strada Republicii
Strada Bănci
601D
601D
Aleea Stejarului
Casa Orășenească de Cultură Videle
Aleea Luncii
nny Market
Strada Luncii
Strada Luncii
Strada Livezilor


Strada Stadionului Mic
Strada Gării
Strada Gării
Strada Răsăritului
ului
Strada Gării
Strada Florilor
Strada Florilor
Strada Florilor
Strada Livezilor
Strada Salcâmilor
Strada Narciselor
Intrarea Veche
Strada Pru
Glavacioc


Strada Sericului
Strada Zorilor
Strada Zăvoiului
Intrarea Lalelelor
Strada Lalelelor
Strada Lalelelor
Strada
Strada Zorilor
Intrarea Zorilor
Strada Frăsinetului
Strada Frăsinetului
Strada Frăsinetului
Strada Frăsinetului
Strada Apicultorilor
Strada Apicultorilor
Strada Apicultorilor
Strada Feroviarilor
Strada Pompei
Strada Feroviarilor
Strada Pompei
Strada Rozelor
Strada Berzei
Strada Pompei
Strada Berzei
Strada Pompei


Şoseaua Giurgiului
Strada Izvorului
Lalelelor
Strada Frăsinetului
503
Strada Viitorului
Strada Tăbăcăriei
Strada Viitorului
Strada Tăbăcăriei
Strada Tăbăcăriei
Strada Feroviarilor
Intrarea Tăbăcăriei
Strada Vișinilor
503
Strada Nucilor
Strada Nucilor
Strada Vișinilor

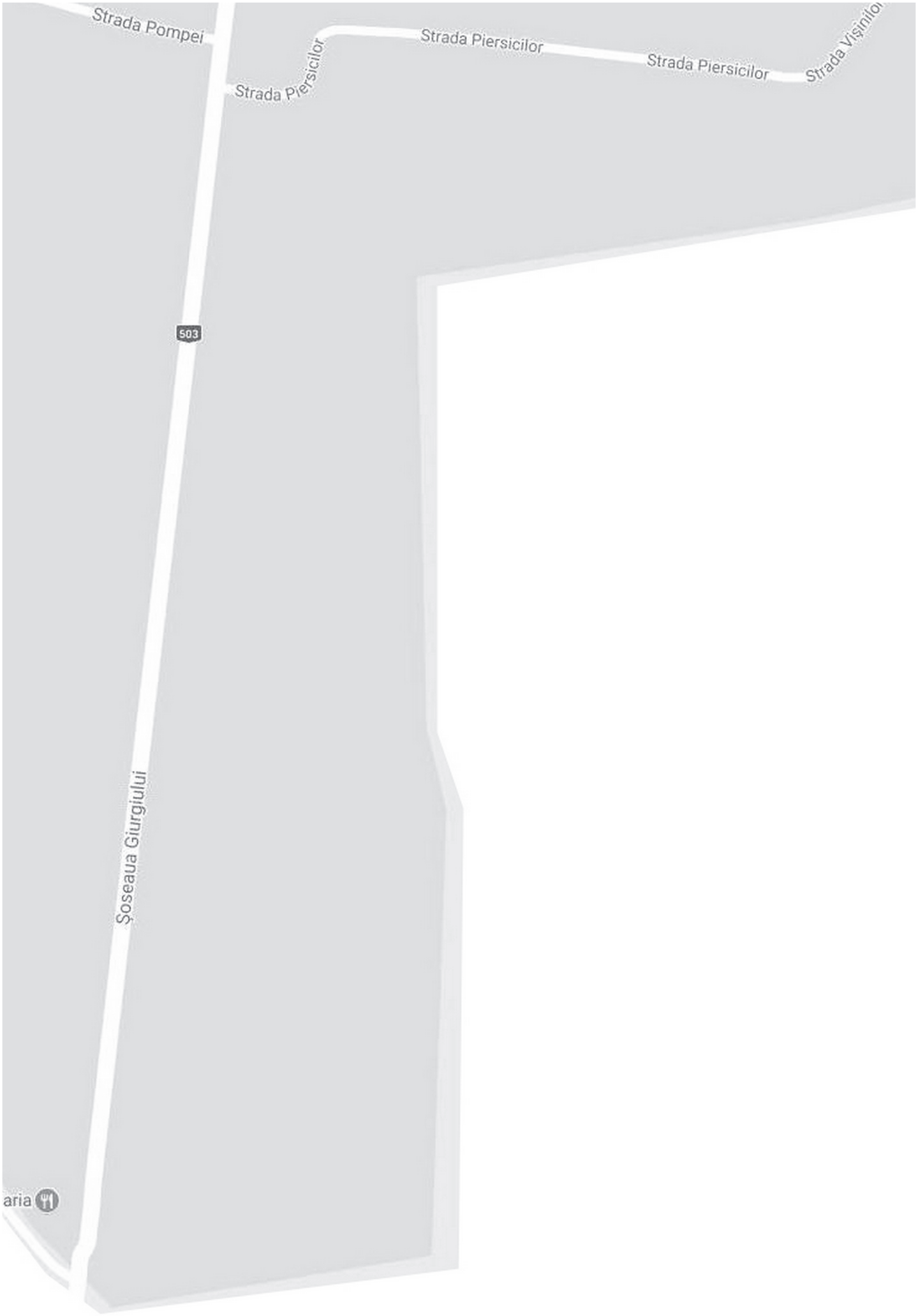

Strada Luncii
Glavacioc
601D
Strada Pescarilor
Strada Tăbăcăriei
Intrarea Piersicilor
Strada Cărămidari
Strada Plopilor

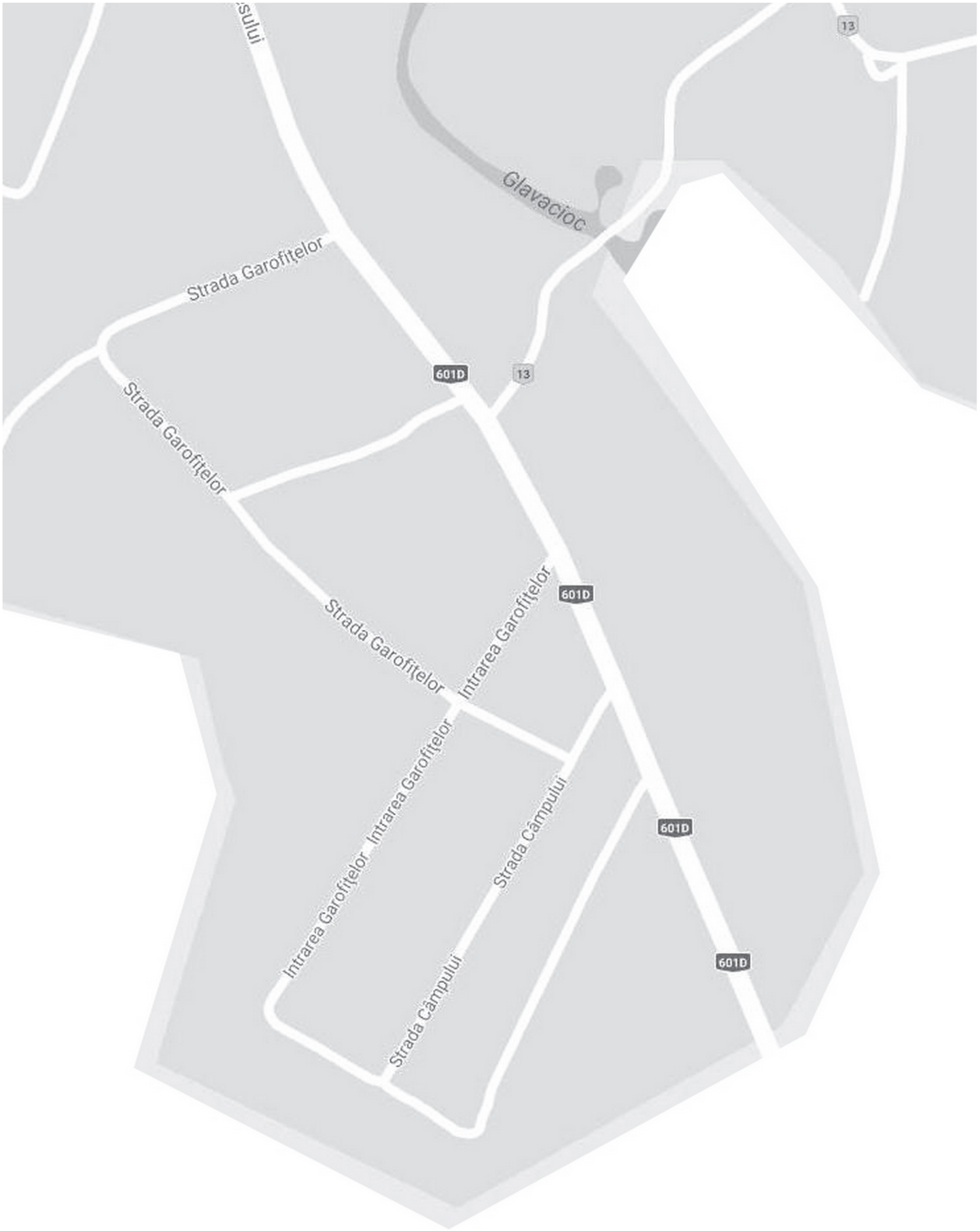

Strada Tăbăcăriei
Strada Iazului
Strada Iazului
601D
Strada Duzilor
Strada Tractoriștilor
601D
Strada Puțul Cu Apă Rece
Strada Puțul cu Apă Rece
Strada Viilor
Intrarea Iazului
Strada Iazului
Strada Duzilor
Strada Tractoriștilor
Strada Iazului


Strada Morii
Strada Prunilor
Strada Morii
Strada Prunilor
Strada Digului
Strada Morii
Strada Văii
Strada Văii
Strada Morii
Strada Morii
Glavacioc


ntrarea Verii
Strada Fierarilor
Strada Fierarilor
Strada Prunilor
Strada Grădinarilor
Strada Lăcrămioarelor
Strada Fierarilor
Strada Plantelor


Strada Şcolii
Strada Şcolii
Strada Şcolii
Strada Rariştei
Strada Milcovului
Strada Mărginasil
13


Strada Pompei
Strada Piersicilor
Strada Piersicilor
Strada Piersicilor
Strada Vișinilor
503
Șoseaua Giurgiului
aria


Glavacioc
Strada Garofiţelor
Strada Garofiţelor
Strada Garofiţelor
Intrarea Garofiţelor
Intrarea Garofiţelor
Intrarea Garofiţelor
Strada Câmpului
Strada Câmpului
601D
601D
601D
601D
13
13


13
Strada Glavacioc
Strada Glavacioc
Strada Grădinarilor
Strada Glavacioc


Strada Crinului
Strada Crinului
Strada Crinului
Strada Crinului
13
13


Mărginaşilor
13
Intrarea Cireşilor
13
Strada Plantelor
Strada Crinului
Strada Pădurii
Strada Pădurii
Strada Cireşilor
Strada Cireşilor
Strada Cireşilor
Strada Amurgului
Strada Amurgului


Strada Perilor
Strada Sondorilor
Strada Perilor
Strada Sondorilor
Strada Perilor
Strada Caisilor
13
13
Strada Amurgului
Strada Plantelor


Strada Zăvestreni
Strada Gutuilor
Strada Zăvestreni
Strada Zăvestreni
13
Strada Plantelor
Strada Caișilor
Strada Caișilor
Strada Merilor
Strada Merilor
Strada Merilor
Strada Măcului
Strada Teilor
13
Strada Vâlcele
Strada Crevenicului
Strada Zorelor
Strada Zorelor
Strada Vâlcele
Strada Crevenicului

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; XVIIIB- sc.A; XXIC – sc.A.

Anexa V-1/1

ZONA I

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

	Numar de camere			
Perioada constructiei	**1 Camera**	**2 Camere**	**3 Camere**	**4 Camere**
Pret de baza apartament standard:	8.650	12.300	15.500	20.550
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.900	8.500	10.450	13.950
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.400	9.100	11.450	15.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.850	9.700	12.200	16.150
Apartament construit dupa 1990	8.550	12.150	15.200	20.300
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.400	9.000	11.250	15.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.050	9.700	12.300	16.150
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.450	10.500	13.100	17.400
Apartament construit dupa 1990	9.250	13.000	16.250	21.850
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.200	8.600	10.750	14.250
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.700	9.300	11.550	15.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.050	9.900	12.500	16.500
Apartament construit dupa 1990	8.750	12.500	15.700	20.750
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.800	8.150	10.250	13.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.400	8.900	11.150	14.850
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.700	9.600	11.950	15.900
Apartament construit dupa 1990	8.550	11.850	14.850	19.750

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 V-1/2

ZONA II

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada constructiei	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Pret de baza apartament standard:	7.950	11.400	14.500	19.350
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.400	7.600	9.800	13.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.000	8.400	10.750	14.250
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.200	8.900	11.450	15.200
Apartament construit dupa 1990	7.800	11.250	14.350	19.100
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.900	8.400	10.450	14.150
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.300	9.000	11.550	15.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.700	9.600	12.300	16.300
Apartament construit dupa 1990	8.450	12.050	15.400	20.650
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	5.600	7.800	10.000	13.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.100	8.600	10.950	14.650
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.400	9.100	11.550	15.600
Apartament construit dupa 1990	8.050	11.450	14.650	19.550
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.300	7.500	9.600	12.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.900	8.250	10.450	14.050
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.200	8.700	11.150	15.000
Apartament construit dupa 1990	7.650	11.050	13.950	18.650

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 V-2/1

ZONA CENTRU

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	*Cu instalatie de gaze*	*Fara instalatii Sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valoare de baza per mp:	134	93	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	46	32	6	2
Anexe	8	5	3	2
Construite intre1941-1950				
Cladire	62	44	6	2
Anexe	13	7	3	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	82	57	6	2
Anexe	15	11	3	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	95	67	7	2
Anexe	18	13	3	2
Construite dupa 1990				
Cladire	110	75	7	2
Anexe	23	15	3	2
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Valoare de baza per mp:	178	126	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	66	46	7	11
Anexe	13	8	3	4
Construite intre1941-1950				
Cladire	92	65	7	11
Anexe	17	13	3	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	121	86	7	11
Anexa	25	16	3	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	141	98	8	13
Anexa	29	19	3	4
Construite dupa 1990				
Cladire	161	113	9	15
Anexa	33	23	4	5

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

Anexa V-2/2

ZONA PERIFERIE

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	*Cu instalatie de Gaze*	*Fara instalatii Sanitare*
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci				
Valori de baza per mp:	95	71	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	37	28	6	7
Anexe	6	5	3	3
Construite intre1941-1950				
Cladire	50	38	6	7
Anexe	9	7	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	66	49	6	7
Anexe	13	9	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	75	56	7	9
Anexe	15	11	3	4
Construite dupa 1990				
Cladire	87	65	7	10
Anexe	16	13	3	4
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)				
Valori de baza per mp:	135	100	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	50	38	7	11
Anexe	9	7	3	4
Construite intre1941-1950				
Cladire	69	52	7	11
Anexe	14	11	3	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	91	69	7	11
Anexa	17	14	3	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	107	79	8	13
Anexa	22	15	3	4
Construite dupa 1990				
Cladire	120	90	9	15
Anexa	25	17	4	5

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

Anexa V-2/3

ZONA CENTRU

CLADIRE INDIVIDUALA TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje lux	Finisaje medii	*Pentru instalatie de gaze*	*Fara instalatii Gaze*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valoare de baza per mp:	501	352	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	185	130	17	17
Anexe	38	26	5	5
Construite intre1941-1950				
Cladire	259	179	17	17
Anexe	52	37	5	5
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	340	239	17	17
Anexe	69	48	5	5
Construite intre 1978-1989				
Cladire	396	277	19	19
Anexe	79	56	6	6
Construite dupa 1990				
Cladire	451	317	21	21
Anexe	90	65	6	6
Cladiri cu structura din lemn				
Valoare de baza per mp:	376	263	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	139	96	11	11
Anexe	56	40	4	4
Construite intre1941-1950				
Cladire	197	136	11	11
Anexe	78	56	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	257	178	11	11
Anexa	104	72	4	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	296	207	14	14
Anexa	119	84	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	338	237	16	16
Anexa	136	95	5	5

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-2/4

ZONA PERIFERIE

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

Perioada	Finisaje superioare	Finisaje medii	*Cu instalatie de gaze*	*Fara instalatii Gaze*
Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat				
Valoare de baza per mp:	451	298	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	167	111	17	17
Anexe	36	23	5	5
Construite intre1941-1950				
Cladire	235	156	17	17
Anexe	47	32	5	5
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	340	239	17	17
Anexe	69	48	5	5
Construite intre 1978-1989				
Cladire	358	237	19	19
Anexe	71	47	6	6
Construite dupa 1990				
Cladire	408	268	21	21
Anexe	82	54	6	6
Cladiri cu structura din lemn				
Valoare de baza per mp:	301	223	*Se adauga:*	*Se scade:*
Construite inainte de 1940				
Cladire	112	84	11	11
Anexe	23	16	4	4
Construite intre1941-1950				
Cladire	156	116	11	11
Anexe	32	24	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	340	239	11	11
Anexe	68	48	4	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	238	175	14	14
Anexa	47	37	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	270	202	16	16
Anexa	53	40	5	5

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

EURO/MP

Denumire	Zona Centru	Zona Periferie
Spatii comerciale	125	73
Hoteluri / Pensiuni / Restaurante	135	79
Chioscuri	101	59
Spatii industriale	72	45
Depozite	51	32

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

EURO/MP

Starea terenului	Zona Centru	Zona Periferie
Teren curti-constructii	7,1	4,6

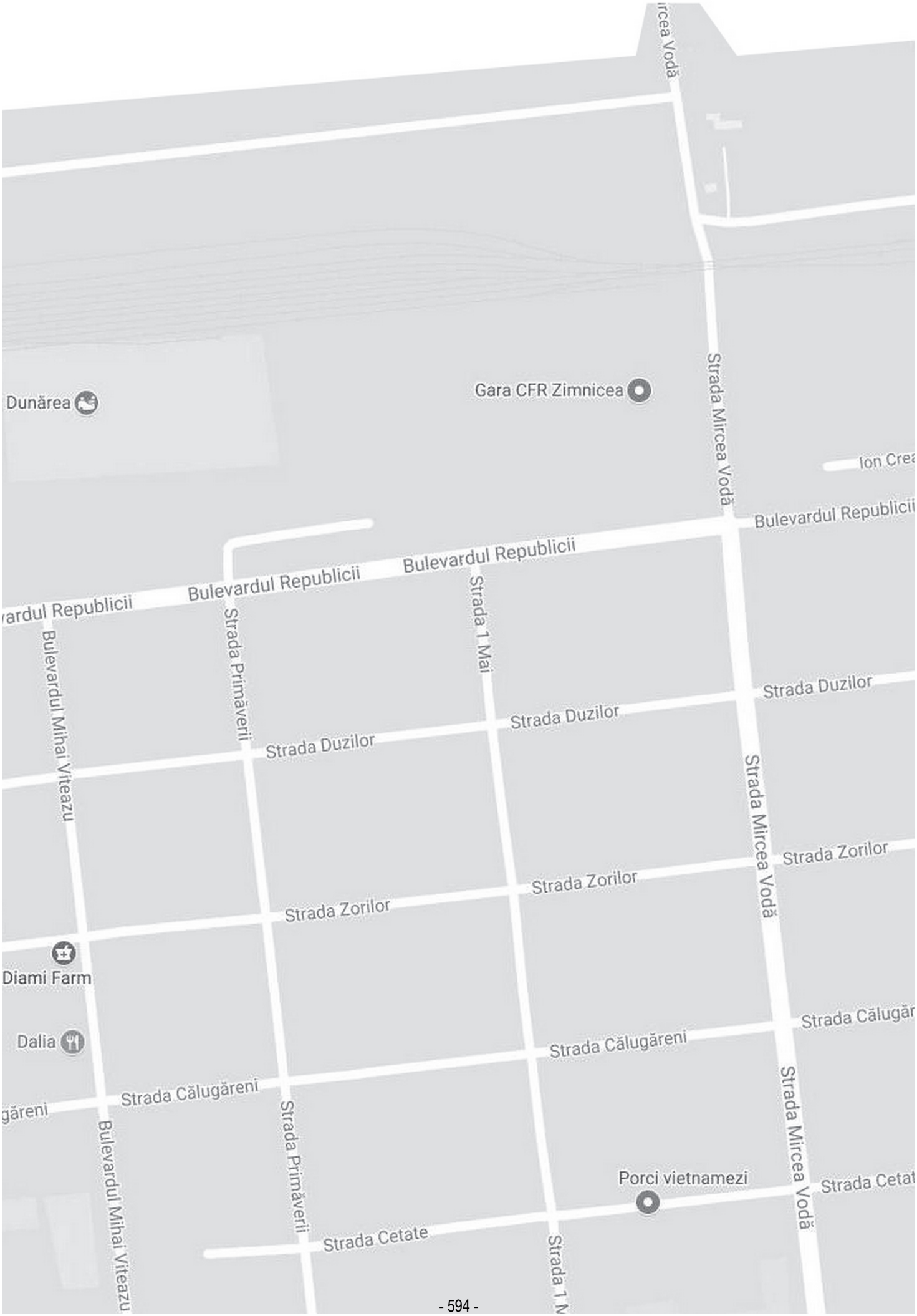
Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete. In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

PLANSE CU HARTA ORASULUI ZIMNICEA


Strada Unirii
Strada Unirii
Strada Zorilor
Strada Tra


Biofuel Energy
51A
51
DEPOZIT MATERIALE
DE CONSTRUCTII SC...
51
Strada Ion Creangă
Strada Ion Creangă Strada Ion Creangă
51
Bulevardul Republic
rada Ion Creangă
Bulevardul Republicii
ulevardul Republicii
Strada Prundului
Strada Morii
Șos. Turnu Măgurele
Detașamentu
de Pompieri
Strada Duzilor
Strada Duzilor
Strada Duzilor
Strada Duzilor
Strada Prundului
Strada Zorilor
Strada Zorilor
Strada Zorilor
Termo Gyn
51
Strada Călugă
Strada Călugăreni
Strada Călugăreni
Strada
Strada

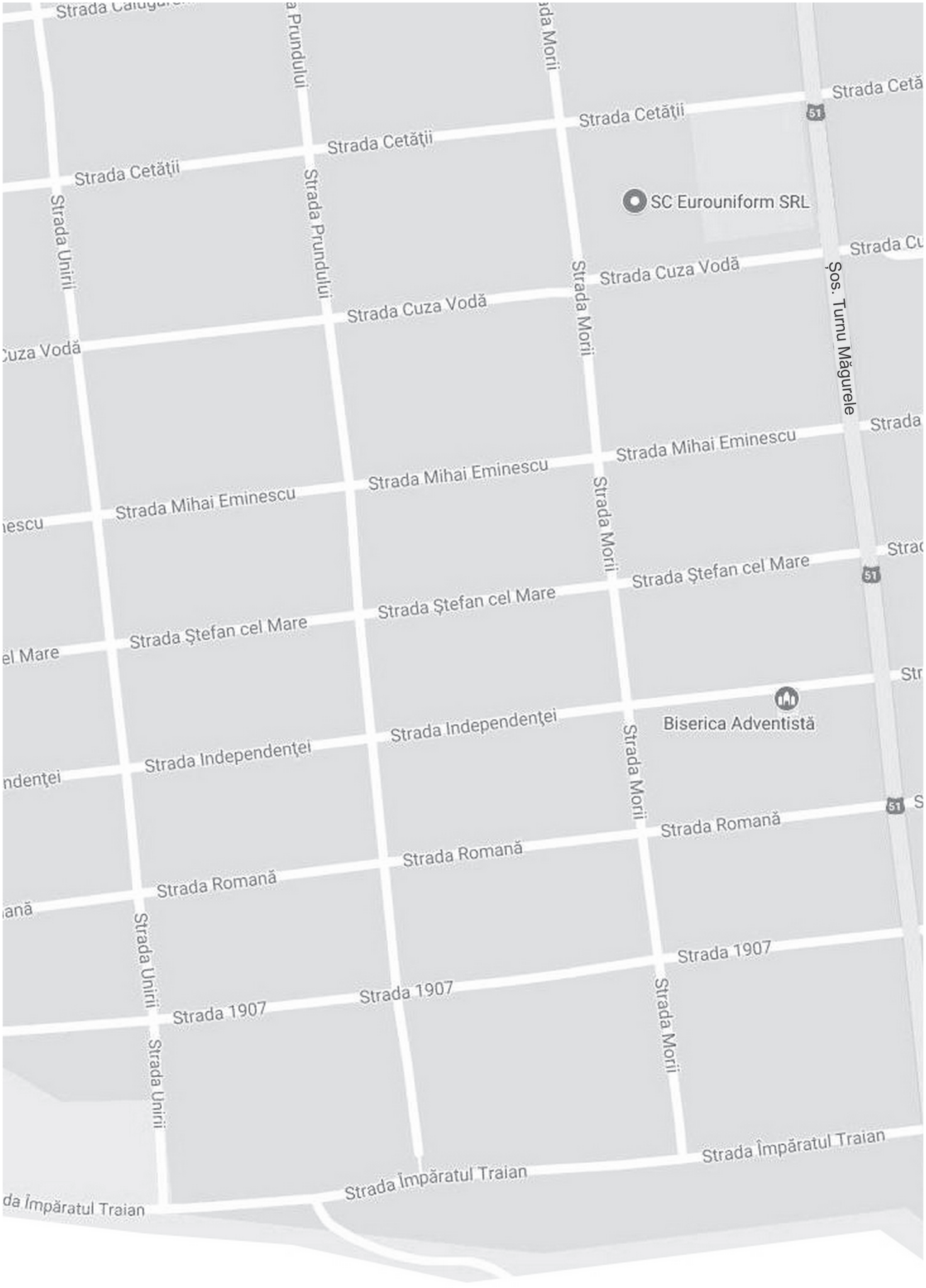

Șoseaua Alexandriei
51
51
Gara Zimnicea
Zimnicea
Stadionul
Sophore Investments
Bulevardul Eroilor
Strada Ion Creangă
Zimtex
Strada Ion Creangă
Bulevardul Republicii
Bulevardul Republicii
Bulevardul Republicii
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Sfinții Împărați
Strada Mihail Kogălniceanu
Strada Vlad Țepeș
Bulevardul Eroilor
Strada Alexandriei
Strada Duzilor
Strada Duzilor
Service auto
Strada Zorilor
Strada Zorilor
Strada Zorilor
Școala Generală Nr. 3
Strada Călugăreni
Strada Călugăreni
Strada Mihail Kogălniceanu
Strada Vlad Țepeș
Bulevardul Eroilor


Dunărea
Gara CFR Zimnicea
Strada Mircea Vodă
Bulevardul Republicii
Bulevardul Republicii
Bulevardul Republicii
Bulevardul Mihai Viteazu
Strada Primăverii
Strada 1 Mai
Strada Duzilor
Strada Duzilor
Strada Duzilor
Strada Zorilor
Strada Zorilor
Strada Zorilor
Diami Farm
Dalia
Strada Călugăreni
Strada Călugăreni
Strada Călugăreni
Bulevardul Mihai Viteazu
Strada Primăverii
Strada 1 Mai
Strada Mircea Vodă
Porci vietnamezi
Strada Cetate
Strada Cetate


Ion Creanga
Ion Creanga
Bulevardul Republicii
Bulevardul Republicii
Strada Plopilor
Strada Griviţa
Strada Libertăţii
Strada Dunării
Strada Duzilor
Strada Duzilor
Strada Duzilor
Strada Zorilor
Strada Zorilor
Strada Zorilor
Strada Călugăreni
Strada Călugăreni
Strada Călugăreni
Strada Cetate
Strada Cetate
Strada Cetate
Strada Cuza Vodă
Strada Cuza Vodă


uzilor
Strada Tineretului
Zorilor
da Călugăreni
Strada Tineretului
trada Cetate
Strada Cuza Vodă
Strada Tine

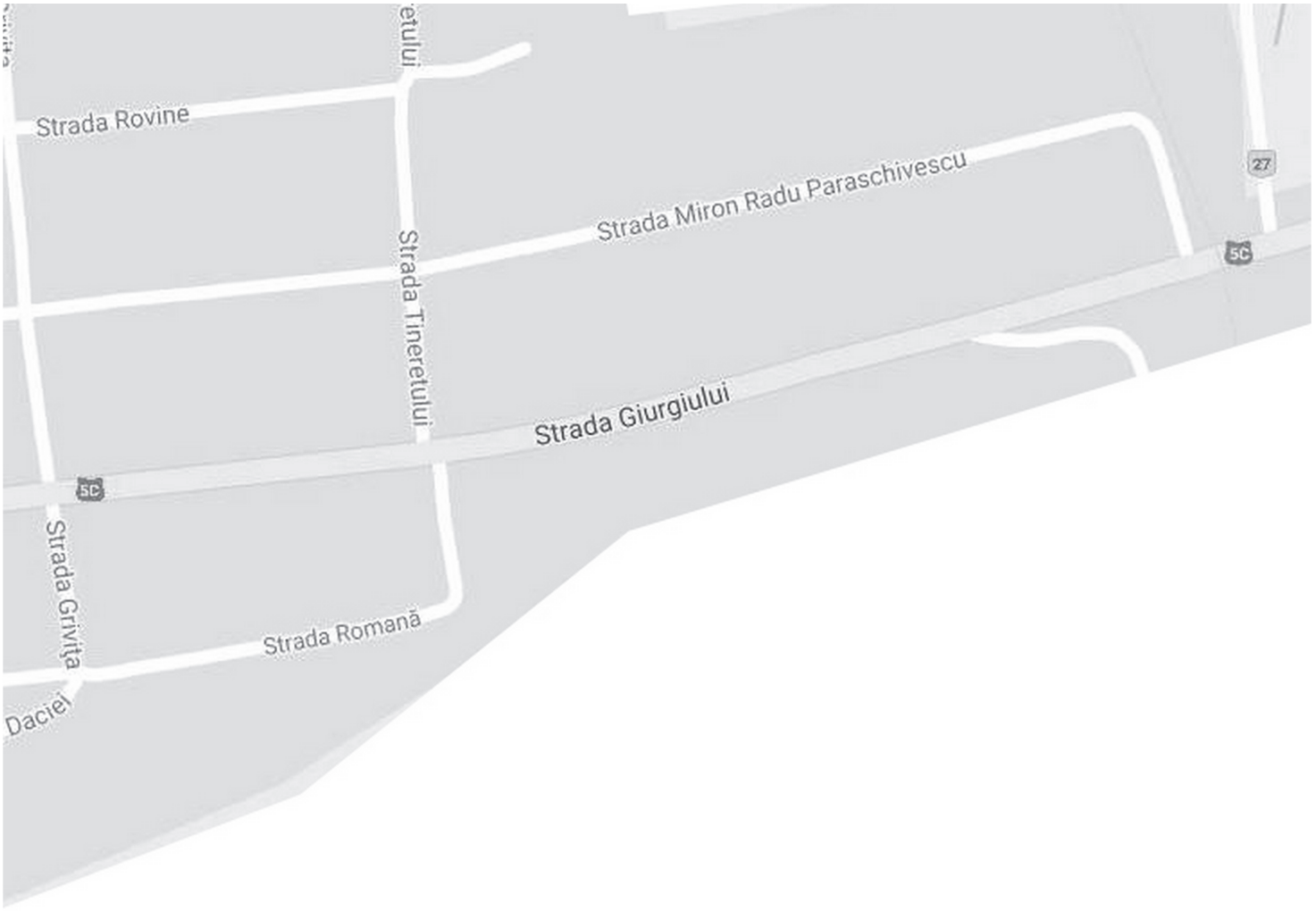

Strada Meșteșugari
Strada Călugăreni
Strada Călugăreni
Biserica Penticostala
Strada Speranței
Strada Cetății
Strada Cetății
Strada Cetății
Strada Cetății
Strada Cuza Vodă
Strada Tractorului
Strada Mihai Eminescu
Strada Mihai Eminescu
Strada Meșteșugarilor
Strada Ștefan cel Mare
Strada Ștefan cel Mare
Strada Independenței
Strada Independenței
Strada Romană
Strada Romană


Strada Cetăţii
Strada Cetăţii
Strada Cetăţii
Strada Unirii
Strada Prundului
Strada Morii
SC Eurouniform SRL
Strada Cuza Vodă
Strada Cuza Vodă
Șos. Turnu Măgurele
Strada Mihai Eminescu
Strada Mihai Eminescu
Strada Ștefan cel Mare
Strada Ștefan cel Mare
Biserica Adventistă
Strada Independenţei
Strada Independenţei
Strada Romană
Strada Romană
Strada 1907
Strada 1907
Strada Împăratul Traian
Strada Împăratul Traian
51


Strada Cetăţii
Strada Cetăţii
Strada Cuza Vodă
Strada Cuza Vodă
Biserica Baptistă Betel
BRD
Strada Vlad Ţepeş
Profi
Strada Mihai Eminescu
Strada Mihai Eminescu
Complex de magazine
Piaţa Agroalimentară
Strada Ştefan cel Mare
Strada Ştefan cel Mare
Strada Sfinţii Împăraţi
Strada Independenţei
Strada Independenţei
Petrom
Strada Tudor Vladimirescu
Strada Romană
Strada Romană
Strada Romană
Parchetul de pe lângă Judecătoria Zimnicea
Garaje auto
Strada 1907
Strada 1907
Strada 1907
Strada Mihail Kogălniceanu
Poliţia
Strada Împăratul Traian
Strada Împăratul Traian
Biserica Sfintii Imparati Constantin si Elena
Spitalul Orăşenesc Zimnicea
51
Strada Progresului
Strada Progresului
Strada Progresului


fântul Filip
Strada Cuza Vodă
Strada Cuza Vodă
Piața de Pește Zimnicea
Banca Comercială Română
strada Alexandriei
Strada Primăverii
Strada Mircea Vodă
Vodafone
Strada Rovine
Strada Rovine
Strada Mircea Vodă
Farmacie
Bloc 18C
otel Inter
Raiffeisen Bank
Mare
PRIMĂRIA ZIMNICEA
Bulevardul Mihai Viteazu
Strada Giurgiului
5C
Magazin En-Gros
Strada 1 Mai
Stadium
Disco Tineret
Strada Romană
Strada Romană
Spălătorie Auto
Strada Daciei
Strada Daciei
Strada 1 Mai
Strada Alexandriei
Strada Primăverii
Bulevardul Mihai Viteazu
Strada Împăratul Traian
Strada Împăratul Traian
Strada Trandafirilor
Strada 1 Mai
Strada Alexandriei
Biserica Sfinții Apostoli Petru și Pavel
Strada Pasărea
5C
Strada Pasărea
Strada Progresului
5C
Strada Progresului


za Vodă
Strada Dunării
Strada Libertăţii
da Plopilor
Strada Rovine
Strada Rovine
Strada Rovine
Rovine
Strada Miron Radu Paraschivescu
Strada Miron Radu Paraschivescu
Strada Giurgiului
SC
SC
Strada Dunării
Strada Plopilor
Strada Romană
Strada Romană
Strada Romană
Strada
Strada Daciei
Strada Daciei
Strada Daciei
Strada Dunării
Strada Libertăţii
Strada Împăratul Traian
Strada Împăratul Traian
Strada Pasărea
Strada Pasărea
Strada Pasărea
Strada Mircea Vodă


Strada Rovine
Strada Tineretului
Strada Miron Radu Paraschivescu
Strada Giurgiului
Strada Grivița
Strada Română
Daciei
5C
5C
27

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.
	Circumscriptia Judecatoriei Alexandria	**Anexa VI-1/1**	607
	Circumscriptia Judecatoriei Turnu Magurele	**Anexa VI-1/2**	608
	Circumscriptia Judecatoriei Rosiorii de Vede	**Anexa VI-1/3**	609
	Circumscriptia Judecatoriei Videle	**Anexa VI-1/4**	610
	Circumscriptia Judecatoriei Zimnicea	**Anexa VI-1/5**	611
Categoria I Centru	Localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	**Anexa VI-2/1** constructii conventionale	612
Categoria I Periferie	Localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	**Anexa VI-2/2** Constructii conventionale	613
Categoria I Centru	Localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	**Anexa VI-2/3** constructii tip vila	614
Categoria I Periferie	Localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	**Anexa VI-2/4** Constructii tip vila	615
Categoria II Centru	Artere de circulatie locala cu acces la artere de circulatie majore (D.N.; D.J.; C.F.)	**Anexa VI-2/5** constructii conventionale	616
Categoria II Periferie	Localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	**Anexa VI-2/6** constructii conventionale	617
Categoria II Centru, Periferie	Localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	**Anexa VI-2/7** Constructii tip vila	618
Categoria III Centru	Artere greu accesibile. Localitati izolate	**Anexa VI-2/8** Constructii conventionale	619
Categoria III Periferie	Artere greu accesibile. Localitati izolate	**Anexa VI-2/9** Constructii conventionale	620
Categoria III Centru	Artere greu accesibile. Localitati izolate	**Anexa VI-2/10** Constructii tip vila	621
Categoria III Periferie	Artere greu accesibile. Localitati izolate	**Anexa VI-2/11** Constructii tip vila	622

Anexa VI-1/1

Zonarea localitatilor rurale aparţinând 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, Urluiu - com. Bogdana, Paru Rotund – com. Nenciulesti, Licuriciu – com.Calinesti, Antonesti - com. Calinesti, Copaceanca - com. Calinesti, Marita - com. Calinesti.

Anexa VI-1/2

Zonarea localitatilor rurale aparţinând 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 Stăviteşti

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.

Anexa VI-1/3

Zonarea localitatilor rurale aparţinând de Judecătoria Rosiorii de Vede

CATEGORIA I

Comune

Peretu, Maldaeni, Scrioastea, Dobrotesti

Sate

Brebina - com. Scrioastea, Cucueți com. Scrioastea, Viile - com. Scrioastea.

CATEGORIA II

Comune

Olteni,Vedea, Draganesti de Vede, Balaci

Sate

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

CATEGORIA III

Comune

Troianul, Calmatuiu, Calmatuiu de Sus, Crangeni, Vartoape, Stejaru, Radoiesti, Sfintesti, Didesti, Silistea Gumesti, Zîmbreasca, Dracsenei, Saceni, Ciolanesti, Necsesti, Beuca.

Sate

Dulceni – com. Troianu, Vatra – com. Troianu, Caravaneti – com. Calmatuiu, Bujoru - com. Calmatuiu, Nicolae Balcescu – com. Calmatuiu, Ionascu – com. Calmatuiu de Sus, Bacalesti - com. Calmatuiu de Sus, Stejaru – com. Crangeni, Balta Sarata - com. Crangeni, Dorobantu - com. Crangeni, Garagau – com. Vartoape, Vartoapele de Sus – com. Vartoape, Vartoapele de Jos - com. Vartoape, Socetu – com. Stejaru, Bratcovu – com. Stejaru, Gresia – com. Stejaru, Radoiesti Vale – com. Radoiesti, Radoiesti Deal - com. Radoiesti, Cetatea – com. Radoiesti, Insuratei – com. Didesti, Satu Nou- com. Didesti, Merisani – com. Dobrotesti, Dracsani - com. Dracsenei, Odobeasca - com. Dracsenei, Satu Vechi - com. Dracsenei, Butculesti – com. Saceni, Ciurari – com. Saceni, Ciolanestii din Deal – com. Ciolanesti, Baldovinesti - com. Ciolanesti, Ciolanestii Vale - com. Ciolanesti, Belciug – com. Necsesti, Gardesti - com. Necsesti, Plopi - com. Beuca.

Anexa VI-1/4

Zonarea localitatilor rurale aparţinând de Judecătoria Videle

CATEGORIA I

Comuna

Mosteni

CATEGORIA II

Comune

Botoroaga, Tatarastii de Sus, Tatarastii de Jos, Purani, Trivalea Mosteni, Poeni, Silistea, Blejesti, Crevenicu, Mereni

Sate

Purani – com. Vitanesti, Silistea – com. Vitanesti, Udupu – com. Tatarastii de Sus, Slavesti – com. Tatarastii de Jos, Bratasani – com. Trivalea Mosteni, Butesti – com. Silistea, Puranii de Sus - com. Purani, Silistea Mica - com. Silistea, Baciu – com. Blejesti, Coşoaia (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, Stefeni – com. Mereni.

Anexa VI-1/5

Zonarea localitatilor rurale aparţinând de Judecătoria Zimnicea

CATEGORIA II

Comune

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

Sate

Zimnicele – com. Nasturelu

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

Categoria I (categoria localitatii functie de situarea in judet) - localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane

EURO/mp

Tipul constructiv	*Finisaje superioare si intretinere buna*	*Finisaje inferioare si stare de intretinere*		*Cladiri cu instalatie de gaze*	*Cladiri fara instalatii de apa curenta*
		Buna	*proasta*		
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci					
construite dupa 1990					
Cladire	47	42	37	45	40
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	44	39	35	43	37
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	41	36	33	39	35
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	36	32	29	35	31
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	28	25	22	26	24
Anexa	5	4	4	5	4
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)					
construite dupa 1990					
Cladire	64	54	49	60	52
Anexa	10	8	8	9	8
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	60	52	47	57	50
Anexa	10	8	8	9	8
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	54	47	43	52	45
Anexa	9	8	7	8	8
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	49	43	39	46	41
Anexa	8	7	6	8	7
construite inainte de 1940					
Cladire	38	34	31	36	32
Anexa	6	5	5	6	5
Teren curti constructii	***2,60***				

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-2/2

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 localiatile 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	39	35	31	37	33
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	37	33	30	36	31
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	34	30	26	33	28
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	31	25	24	29	25
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	24	18	17	22	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	54	47	43	52	45
Anexa	9	8	7	8	8
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	52	46	42	51	44
Anexa	8	7	6	8	7
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	47	42	37	45	40
Anexa	8	7	6	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	43	37	35	42	36
Anexa	7	6	5	7	6
construite inainte de 1940					
Cladire	33	29	25	31	26
Anexa	6	5	5	6	5
Teren curti constructii	***1,76***				

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-2/3

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	115	76	70	84	69
Anexa	14	9	8	10	8
Construite intre 1978 – 1989					
Cladire	110	72	65	79	65
Anexa	14	9	8	10	8
Construite intre 1951 – 1977					
Cladire	99	66	59	73	59
Anexa	12	8	7	8	7
Construite intre 1941 – 1950					
Cladire	88	58	53	65	53
Anexa	11	7	6	8	6
Construite inainte de 1940					
Cladire	68	45	42	50	42
Anexa	8	5	5	6	5
Cladiri cu structura din lemn					
Construite dupa 1990					
Cladire	81	53	48	59	48
Anexa	11	7	6	8	6
Construite intre 1978 – 1989					
Cladire	77	52	46	56	46
Anexa	9	6	5	7	5
Construite intre 1951 – 1977					
Cladire	70	46	42	52	42
Anexa	9	6	5	7	5
Construite intre 1941 – 1950					
Cladire	62	42	38	46	38
Anexa	8	5	5	6	5
Construite inainte de 1940					
Cladire	48	33	30	36	30
Anexa	6	4	4	5	4
Teren curti constructii	***2,65***				

*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-2/4

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	115	76	69	84	69
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	110	72	65	79	65
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	99	66	59	72	59
Anexa	12	8	7	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	88	58	53	64	53
Anexa	11	7	6	8	6
construite inainte de 1940					
Cladire	69	45	42	50	42
Anexa	8	5	5	6	5
Cladiri cu structura din lemn					
construite dupa 1990					
Cladire	81	52	48	58	48
Anexa	11	7	6	8	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	77	51	46	55	46
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	70	46	42	52	42
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	62	42	38	46	38
Anexa	8	5	5	6	5
construite inainte de 1940					
Cladire	48	33	30	36	30
Anexa	6	4	4	5	4
Teren curti constructii	***1,94***				

*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-2/5

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

Categoria II

(categoria localitatii functie de situarea in judet)-artere de cirulatie 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	36	31	28	35	30
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	35	31	26	34	29
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	31	26	25	30	25
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	28	25	22	26	24
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	49	43	39	46	41
Anexa	8	7	6	8	7
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	46	41	36	44	39
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	43	37	35	42	36
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	38	34	31	36	32
Anexa	6	5	5	6	5
construite inainte de 1940					
Cladire	31	25	24	29	25
Anexa	5	4	4	5	4
Teren curti constructii	***1,94***				

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-2/6

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 ***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	28	25	22	26	24
Anexa	5	5	4	5	5
construite intre 1978- 1989					
Cladire	25	23	18	25	22
Anexa	5	4	4	5	4
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	25	19	18	24	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	42	36	34	40	35
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	40	35	32	38	34
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	36	32	29	35	31
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	33	29	25	31	26
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	25	22	18	25	19
Anexa	5	4	4	5	4
Teren curti constructii	***1,43***				

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-2/7

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	90	58	52	65	52
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	84	55	50	62	50
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	77	51	46	55	46
Anexa	12	8	7	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	68	46	42	51	42
Anexa	11	7	6	8	6
construite inainte de 1940					
Cladire	53	36	33	39	33
Anexa	8	5	5	6	5
Cladiri cu structura din lemn					
construite dupa 1990					
Cladire	62	42	38	46	38
Anexa	11	7	6	8	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	57	40	36	44	36
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	53	36	34	40	34
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	48	33	30	36	30
Anexa	8	5	5	6	5
construite inainte de 1940					
Cladire	37	25	23	28	23
Anexa	6	4	4	5	4
Teren curti constructii	***1,94***				

*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- 2/8

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

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

ZONA CENTRU ***EURO/mp***

Tipul constructiv	*Finisaje superioare si intretinere buna*	*Finisaje inferioare si stare de intretinere*		*Cladiri cu instalatie de gaze*	*Cladiri fara instalatii de apa curenta*
		Buna	*proasta*		
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci					
construite dupa 1990					
Cladire	28	25	22	26	24
Anexa	5	5	4	5	5
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	25	23	18	25	22
Anexa	5	4	4	5	4
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	25	19	18	24	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	42	36	34	40	35
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	40	35	32	38	34
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	36	32	29	35	31
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	33	29	25	31	26
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	25	22	18	25	19
Anexa	5	4	4	5	4
Teren curti constructii	***1,43***				

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- 2/9

Valori informative pentru imobile (cladiri, anexe, teren) din mediul rural

Categoria 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	36	31	28	35	30
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	35	31	26	34	29
Anexa	5	5	4	5	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	31	26	25	30	25
Anexa	5	5	4	5	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	28	25	22	26	24
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	***1,02***				

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- 2/10

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	82	53	49	59
Anexa	13	8	8	9
construite intre 1978 – 1989				
Cladire	78	51	47	56
Anexa	13	8	8	9
construite intre 1951 – 1977				
Cladire	71	47	43	51
Anexa	12	8	7	8
construite intre 1941 – 1950				
Cladire	62	43	39	46
Anexa	11	7	6	8
construite inainte de 1940				
Cladire	49	34	31	36
Anexa	8	5	5	6
Cladiri cu structura din lemn				
construite dupa 1990				
Cladire	56	39	35	43
Anexa	9	6	5	7
construite intre 1978 – 1989				
Cladire	54	37	35	42
Anexa	8	5	5	6
construite intre 1951 – 1977				
Cladire	51	35	31	37
Anexa	8	5	5	6
construite intre 1941 – 1950				
Cladire	46	31	28	35
Anexa	7	5	4	5
construite inainte de 1940				
Cladire	35	24	19	25
Anexa	6	4	4	5
Teren curti constructii	***1,43***			

*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-2/11

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	82	53	49	59	49
Anexa	13	8	8	9	8
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	78	51	47	56	47
Anexa	13	8	8	9	8
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	71	47	43	52	43
Anexa	12	8	7	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	62	43	39	46	39
Anexa	11	7	6	8	6
construite inainte de 1940					
Cladire	49	34	31	36	31
Anexa	8	5	5	6	5
Cladiri cu structura din lemn					
construite dupa 1990					
Cladire	56	39	35	43	35
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	54	37	35	42	35
Anexa	8	5	5	6	5
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	51	35	31	37	31
Anexa	8	5	5	6	5
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	46	31	28	35	28
Anexa	7	5	4	5	4
construite inainte de 1940					
Cladire	35	24	19	25	19
Anexa	6	4	4	5	4
Teren curti constructii	***1,02***				

*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	63	53	43
Spatii comerciale	Chirpici	47	42	36
Magazin mixt	Zidarie	63	53	43
Magazin mixt	Chirpici	47	42	36
Bufet	Zidarie	73	63	53
Bufet	Chirpici	57	51	42
Chiosc	Lemn	38	35	29
Chiosc	Metalica	49	44	36

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	180	145	115
Spatii industriale, depozite, mori	alte mat.	125	102	82
Grajduri	zidarie	59	48	39
Grajduri	chirpici	43	35	28
Saivan	zidarie	20	16	13
Saivan	chirpici	14	12	9
Hala pasari	zidarie	94	73	59
Birouri administratie	zidarie	62	50	35
Birouri administratie	chirpici	39	32	23
Atelier intretinere	zidarie	72	43	33

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-3/3

SPATII AGRO-ZOOTEHNICE IN LOCALITATI URBANE

EURO/MP

Denumire	Structura	Municipii 1	Orase 2
Spatii industriale, depozite, mori	zidarie	216	184
Spatii industriale, depozite, mori	alte mat.	181	155
Grajduri	zidarie	70	60
Grajduri	chirpici	51	46
Saivan	zidarie	24	22
Saivan	chirpici	17	15
Hala pasari	zidarie	112	101
Birouri administratie	zidarie	74	67
Birouri administratie	chirpici	46	42
Atelier intretinere	zidarie	89	81

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 tranzacţionare a terenurilor extravilane s-a tinut seama de dimensiunile si diversitatea pieţei specifice, precum si de credibilitatea informaţiilor privind tranzacţiile imobiliare.

Întrucât cererea şi oferta de terenuri extravilane este caracterizată de o mare varietate s-a operat o selecţie funcţie de particularităţile de amplasament şi utilitate.

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- Extravilanul adiacent localitatilor mari - municipii si orase;
- Extravilanul localitatilor rurale - comune si sate;

Particularităţile ce individualizează terenurile extravilane funcţie de utilitate economică au fost grupate astfel:

- Terenurile cu destinaţie exclusiv agricolă
  - Arabile
  - Alte utilizari
- Terenuri neproductive: poluate, amplasate în zone inundabile, cu restricţii de utilizare sau care necesită investiţii mari pentru reabilitare economică.

1. Valori minime orientative pentru terenuri extravilane, folosinta agricola
Teren adiacent localităţilor mari (municipii/oraşe)

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 utilităţile de bază	- Situat în planul II - Fără utilităţi la limita terenului - Restricţii de utilizare	- Destinaţie exclusiv agricolă - Restricţii de utilizare
1.	Alexandria	4.650	3.250	2.300
2.	Roşiorii de Vede	4.000	2.500	1.900
3.	Turnu Magurele	4.650	2.850	1.900
4.	Videle	3.550	2.500	1.900
5.	Zimnicea	4.000	3.050	2.300

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 utilităţile de bază	- Situat în planul II - Fără utilităţi la limita terenului - Restricţii de utilizare	- Destinaţie exclusiv agricolă - Restricţii de utilizare
1.	Circum.Jud. Alexandria	3.550	2.500	2.050
2.	Circum.Jud.Roşiorii de Vede	3.550	2.500	1.850
3.	Circum.Jud.Turnu Magurele	3.550	2.500	1.850
4.	Circum.Jud.Videle	3.550	2.500	1.850
5.	Circum.Jud.Zimnicea	3.550	2.900	2.300

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, plopi, 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 plopi** ..... **3.000 euro/ha;**
- **Lastarisuri** ..... **2.000 euro/ha.**


Sârbeni
Dâmbovnic
Tătărăștii de Sus
Siliștea
Siștea Nouă
Tătărăștii de Jos
Scurtu Mare
Tecuci
Zambreasca
Talpa
Balaci
Schela
Cosmești
Videle
Dobrotești
Trivalea-Moșteni
Săceni
Necșești
Gălăteni
Crevenicu
Vârtoape
Moșteni
Olteni
Frăsinet
Botoroaga
Drăgănești de Vede
Băbăița
Stejaru
Rădoiești
Orbeasca
Scrioaștea
Drăgănești-Vlașca
Mâldăeni
Vedea
Călinești
Lăceni
ROȘIORII DE VEDE
Peretu
Văceni
Mavrodin
Măgura
Plosca
Vedea
Vitănești
Nanov
Călmățuiu de Sus
Troianu
Buzescu
Purani
ALEXANDRIA
Plopii-Slăvitești
Călmățuiu
Teleorman
Mârzănești
Bogdana
Poroschia
Slobozia Mândra
Salcia
Tigănești
Putineiu
Furculești
Briceni
Storobăneasa
Smârdioasa
Izvoarele
Cervenia
Crângu
Lunca
Piatra
Lisa
Conțești
Traian
Frumoasa
Bragadiru
Seaca
Suhaia
Lița
Navodari
Ciuperceni
Bujoru
TURNU MĂGURELE
L. Suhaia
Islaz
Năsturelu
Dunărea
Zimnicea