

Municipiul Craiova

ANEXA A

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

**Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012**

ZONA A

						VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	500	490	480	470	460	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2.177	2.133	2.090	2.046	2.003	2.090
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	

NOTA:

Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%

Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ IN BLOC DE LOCUINTE, BOXE, USCATORII, TERASE, LOGII, ETC.

ZONA A

VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
210

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ INDEPENDENT

VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
105

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI

ZONA A

		VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
VALOARE FINALA UNITARA(EURO)	550	
VALOARE FINALA UNITARA(LEI)	2.394	
CURS EURO/LEI	4,3535	2.390

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

ZONA B

						VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	440	430	420	410	400	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	1.916	1.872	1.828	1.785	1.741	1.830
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	

NOTA:

Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%

Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ IN BLOC DE LOCUINTE, BOXE, USCATORII, TERASE, LOGII, ETC.

ZONA B

VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
180

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ INDEPENDENT

VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
90

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI

ZONA B

		VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
VALOARE FINALA UNITARA(EURO)	480	
VALOARE FINALA UNITARA(LEI)	2.090	
CURS EURO/LEI	4,3535	2.090

Municipiul Craiova

ANEXA A2

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

Strict pentru uzul birourilor notariale

Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

ZONA C

					VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	390	380	370	360	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	1.698	1.654	1.611	1.567	1.630
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	

NOTA:

Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%

Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ IN BLOC DE LOCUINTE, BOXE, USCATORII, TERASE, LOGII, ETC.

ZONA C

VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
160

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ INDEPENDENT

VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
80

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI

ZONA C

		VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
VALOARE FINALA UNITARA(EURO)	430	
VALOARE FINALA UNITARA(LEI)	1.872	
CURS EURO/LEI	4,3535	1.870

Case fara teren inclusiv anexe **Strict pentru uzul birourilor notariale**
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

	VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	
	casa parter	casa p+e
Zona A		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	215	230
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	936	1.001
		970
Zona B		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	200	220
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	871	958
		910
Zona C		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	130	205
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	566	892
		730
Zona D		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	120	125
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	522	544
		530
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535

Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata desfasurata

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata desfasurata

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazine, patule, etc.

EURO/M.P.A.D. LEI/M.P.A.D.

Case	26	110
Anexe gospodaresti	13	60

NOTA:

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Piscine si terase

EURO/M.P.A.D. LEI/M.P.A.D.

Piscine	72	310
Terase, chioscuri de vara	20	90

Teren

EURO/M.P. LEI/M.P.A.D.

Zona A	170	740
Zona B	110	480
Zona C	25	110
Zona D	13	60
Extravilan	5	20

Nota. Pentru case valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp arie desfasurata fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp. Aceasta deoarece legislatia nu prevede un standard pentru suprafetele construite si terenuri aferente.

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)

	in bloc de locuinte		independente	
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	500	2.180	550	2.390
Zona B	330	1.440	380	1.650
Zona C			250	1.090
Zona D			170	740

1 euro / lei 4,3535

Spatii de birouri

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

Spatii industriale de productie

	EURO/M.P	LEI/M.P
ZONA B,C,D	60	260

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale de productie

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din AnexaB.

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Municipiul Bailesti

ANEXA D

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

ZONA A

						VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	110	108	106	103	101	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	479	469	460	450	441	460
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	

NOTA:

Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%

Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI

ZONA A

		VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
VALOARE FINALA UNITARA(EURO)	120	
VALOARE FINALA UNITARA(LEI)	522	
CURS EURO/LEI	4,3535	520

Municipiul Bailesti

ANEXA D1

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

Strict pentru uzul birourilor notariale

Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

ZONA B + C

						VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	97	95	92	90	88	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	421	412	402	393	383	400
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	

NOTA:

Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%

Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI

ZONA B+C

		VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
VALOARE FINALA UNITARA(EURO)	105	
VALOARE FINALA UNITARA(LEI)	457	
CURS EURO/LEI	4,3535	460

Municipiul Bailesti

ANEXA D2

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

Strict pentru uzul birourilor notariale

Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

ALEEA GENERAL GHENESCU

					VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	77	76	74	72	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	337	329	322	314	330
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	

NOTA:

Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%

Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Municipiul Bailesti

ANEXA E

Case fara teren inclusiv anexe
 Strict pentru uzul birourilor notariale
 Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

	VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	
	casa parter	casa p+e
Zona A		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	47	51
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	206	220
		210
Zona B+C		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	44	48
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	192	211
		200
Zona D		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	26	28
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	115	120
		120
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata desfasurata

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazine, patule, etc.

	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Case	10	40
Anexe gospodaresti	5	20

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Piscine si terase

	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Piscine	40	170
Terase, chioscuri de vara	15	70

Teren

	EURO/M.P.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	12	50
Zona B	5	20
Zona C	3	10
Zona D	1	5

Nota. Pentru case valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp arie desfasurata fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp. Aceasta deoarece legislatia nu prevede un standard pentru suprafetele construite si terenuri aferente

Pentru terenurile extravilane valoarea va fi preluata din ANEXA Z

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)

	in bloc de locuinte		independente	
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	110	480	121	530
Zona B	73	320	84	360
Zona C			55	240
Zona D			37	160

1 euro / lei 4,3535

Spatii de birouri

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

Spatii industriale de productie

	EURO/M.P	LEI/M.P
ZONA B,C,D	13	60

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale de productie

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa E.

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Municipiul Calafat

ANEXA G

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

ZONA A

						VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	250	245	240	235	230	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	1.088	1.067	1.045	1.023	1.001	1.040
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	

NOTA:

Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%

Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu 30%

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI

ZONA A

	VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	
VALOARE FINALA UNITARA(EURO)	275	
VALOARE FINALA UNITARA(LEI)	1.197	
CURS EURO/LEI	4,3535	1.200

Municipiul Calafat

ANEXA G1

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

ZONA B

						VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	220	215	210	205	200	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	958	936	914	892	871	910
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	

NOTA:

Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%

Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI

ZONA B

		VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
VALOARE FINALA UNITARA(EURO)	240	
VALOARE FINALA UNITARA(LEI)	1.045	
CURS EURO/LEI	4,3535	1.040

Municipiul Calafat

ANEXA G2

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

Strict pentru uzul birourilor notariale

Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

ZONA C

					VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	195	190	185	180	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	849	827	805	784	820
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	

NOTA:

Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%

Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI

ZONA C

	VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	
VALOARE FINALA UNITARA(EURO)	215	
VALOARE FINALA UNITARA(LEI)	936	
CURS EURO/LEI	4,3535	940

Municipiul Calafat

ANEXA H

Case fara teren inclusiv anexe **Strict pentru uzul birourilor notariale**
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

	VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	
	casa parter	casa p+e
Zona A		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	108	115
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	468	501
		480
Zona B		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	100	110
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	435	479
		460
Zona C		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	65	103
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	283	446
		360
Zona D		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	60	63
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	261	272
		270
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata desfasurata

PENTRU LOCALITATILE APARTINATOARE DIN ZONA D,
 VALORILE VOR FI PRELUATE DIN ANEXA COMUNE

Constructii din materiale neconventionale (paianta, chirpici, scandura, etc.) inclusiv magazii, patule, etc.

	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Case	20	90
Anexe gospodaresti	10	40

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Piscine si terase

	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Piscine	40	170
Terase, chioscuri de vara	15	70

Teren

	EURO/M.P.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	25	110
Zona B	15	70
Zona C	10	40
Zona D	5	20

PENTRU LOCALITATILE APARTINATOARE DIN ZONA D,
 VALORILE VOR FI PRELUATE DIN ANEXA COMUNE

Nota. Pentru case valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp arie desfasurata fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp. Aceasta deoarece legislatia nu prevede un standard pentru suprafetele construite si terenuri aferente.

Pentru terenurile extravilane valoarea va fi preluata din ANEXA Z

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)

	in bloc de locuinte		independente	
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	250	1.090	275	1.200
Zona B	165	720	190	830
Zona C			125	540
Zona D			85	370

1 euro / lei 4,3535

Spatii de birouri

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

Spatii industriale de productie

EURO/M.P.A.D LEI/M.P.A.D

ZONA B,C,D	30	130
-------------------	----	------------

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale de productie

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din AnexaH.

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Orasul Bechet

ANEXA J

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

**Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012**

ZONA A

					VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	90	88	86	85	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	392	384	376	368	380
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	

NOTA:

Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%

Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI

ZONA A

		VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
VALOARE FINALA UNITARA(EURO)	100	
VALOARE FINALA UNITARA(LEI)	435	
CURS EURO/LEI	4,3535	440

Orasul Bechet

ANEXA K

Case fara teren inclusiv anexe **Strict pentru uzul birourilor notariale**
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

	VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	
	casa parter	casa p+e
Zona A		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	39	41
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	168	180
Zona B		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	36	40
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	157	172
Zona C		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	23	37
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	102	161
Zona D		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	22	23
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	94	98
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.
EURO/M.P.A.D. LEI/M.P.A.D.

Case	8	30
Anexe gospodaresti	3	10

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Piscine si terase
EURO/M.P.A.D. LEI/M.P.A.D.

Piscine	40	170
Terasa, chioscuri de vara	15	70

Teren
EURO/M.P. LEI/M.P.A.D.

Zona A	5	20
Rest zone	2	10

Nota. Pentru case valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp arie desfasurata fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp. Aceasta deoarece legislatia nu prevede un standard pentru suprafetele construite si terenuri aferente.

Pentru terenurile extravilane valoarea va fi preluata din ANEXA Z

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)

	in bloc de locuinte		independente	
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	90	390	99	430
Restul zonelor	59	260	68	300

1 euro / lei 4,3535

Spatii de birouri

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

Spatii industriale de productie

	EURO/M.P	LEI/M.P
ZONA B,C,D	11	50

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale de productie

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din AnexaQ.

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Orasul Dabuleni

ANEXA M

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

ZONA A

	VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	
	2 camere	3 camere
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	98	96
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	427	418
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535
		420

NOTA:

Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%

Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI

ZONA A

	VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	
VALOARE FINALA UNITARA(EURO)	110	
VALOARE FINALA UNITARA(LEI)	479	
CURS EURO/LEI	4,3535	480

Orasul Dabuleni

ANEXA N

Case fara teren inclusiv anexe
 Strict pentru uzul birourilor notariale
 Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

	VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	
	casa parter	casa p+e
Zona A		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	43	46
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	187	200
		190
Zona B		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	40	44
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	174	192
		180
Zona C		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	26	41
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	113	178
		150
Zona D		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	24	25
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	104	109
		110
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata desfasurata

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazine, patule, etc.

	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Case	10	40
Anexe gospodaresti	5	20

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Piscine si terase

	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Piscine	40	170
Terase, chioscuri de vara	15	70

Teren

	EURO/M.P.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	5	20
Rest Zone	1	4
Extravilan	0,12	0,52

Nota. Pentru case valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp arie desfasurata fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp. Aceasta deoarece legislatia nu prevede un standard pentru suprafetele construite si terenuri aferente.

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)

	in bloc de locuinte		independente	
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	100	440	110	480
Restul Zonelor	66	290	76	330

1 euro / lei 4,3535

Spatii de birouri

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

Spatii industriale de productie

	EURO/M.P.A.D	LEI/M.P.A.D
ZONA B,C,D	12	50

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale de productie

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.
 In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa N.
 Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Orasul Filiasi

ANEXA P

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

**Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012**

ZONA A

					VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	200	196	192	188	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	871	853	836	818	840
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	

NOTA:

Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%

Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI

ZONA A

	VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA	
VALOARE FINALA UNITARA(EURO)	220	
VALOARE FINALA UNITARA(LEI)	958	
CURS EURO/LEI	4,3535	960

Orasul Filiasi

ANEXA Q

Case fara teren inclusiv anexe **Strict pentru uzul birourilor notariale**
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

	VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	
	casa parter	casa p+e
Zona A		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	86	92
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	374	401
		390
Zona B		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	80	88
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	348	383
		370
Zona C		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	52	82
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	226	357
		290
Zona D		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	48	50
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	209	218
		210
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata desfasurata

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazine, patule, etc.

EURO/M.P.A.D. LEI/M.P.A.D.

Case	18	80
Anexe gospodaresti	8	30

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Piscine si terase

EURO/M.P.A.D. LEI/M.P.A.D.

Piscine	40	170
Terase, chioscuri de vara	15	70

Teren

Zona A	17	70
Rest zone	5	20

Nota. Pentru case valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp arie desfasurata fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp. Aceasta deoarece legislatia nu prevede un standard pentru suprafetele construite si terenuri aferente.

Pentru terenurile extravilane valoarea va fi preluata din ANEXA Z

Pentru satele apartinatoare valoarea va fi preluata din ANEXA V

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)

	in bloc de locuinte		independente	
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	200	870	220	960
Restul Zonelor	132	570	152	660

1 euro / lei 4,3535

Spatii de birouri

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

Spatii industriale de productie

	EURO/M.P.A.D	LEI/M.P.A.D
ZONA B,C,D	24	100

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale de productie

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din AnexaQ.

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Orasul Segarcea

ANEXA S

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

**Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012**

ZONA A

					VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	100	98	96	94	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	435	427	418	409	420
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535	4,3535	4,3535	

NOTA:

Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%

Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI

ZONA A

		VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
VALOARE FINALA UNITARA(EURO)	110	
VALOARE FINALA UNITARA(LEI)	479	
CURS EURO/LEI	4,3535	480

Orasul Segarcea

ANEXA T

Case fara teren inclusiv anexe **Strict pentru uzul birourilor notariale**
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

			VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA PE TOATE ZONELE
	casa parter	casa p+e	
Zona A			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	43	46	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	187	200	
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	40	44	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	174	192	
Zona C			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	26	41	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	113	178	
Zona D			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	24	25	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	104	109	
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535	160

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata desfasurata

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazine, patule, etc.

	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Case	18	80
Anexe gospodaresti	8	30

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Piscine si terase

	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Piscine	40	170
Terase, chioscuri de vara	15	70

Teren

	EURO/M.P.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	6	26
Rest zone	1	4

Nota. Pentru case valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp arie desfasurata fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp. Aceasta deoarece legislatia nu prevede un standard pentru suprafetele construite si terenuri aferente.

Pentru terenurile extravilane valoarea va fi preluata din ANEXA Z

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)

	in bloc de locuinte		independente	
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	100	440	110	480
Restul Zonelor	66	290	76	330

1 euro / lei 4,3535

Spatii de birouri

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

Spatii industriale de productie

EURO/M.P.A.D LEI/M.P.A.D

ZONA B,C,D	12	50
-------------------	----	-----------

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale de productie

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa T.

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Comune

ANEXA V

Case fara teren inclusiv anexe **Strict pentru uzul birourilor notariale**
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

	VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	
	casa parter	casa p+e
CATEGORIA I-SAT RESEDINTA		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	22	23
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	94	100
CATEGORIA I-SATE APARTINATOARE		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	20	22
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	87	96
CATEGORIA II-SAT RESEDINTA		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	13	21
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	57	89
CATEGORIA II-SATE APARTINATOARE		
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	12	13
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	52	54
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535
		80

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata desfasurata

Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.

	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Case	8	30
Anexe gospodaresti	3	10

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Piscine si terase

	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Piscine	40	170
Terase, chioscuri de vara	15	70

Teren

	EURO/M.P.	LEI/M.P.A.D.
TOATE ZONELE	1	4

Nota. Pentru case valorile unitare sunt stabilite in LEI/mp arie desfasurata fara terenul aferent pentru care s-a stabilit separat valoarea unitara in LEI/mp. Aceasta deoarece legislatia nu prevede un standard pentru suprafetele construite si terenuri aferente.

Pentru terenurile extravilane valoarea va fi preluata din ANEXA Z

Comune

ANEXA X

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011

Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)

	in bloc de locuinte		independente		VALOARE MEDIE FINALA LEI/MPAD
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	
COMUNE CAT I	50	220	55	240	190
COMUNE CAT II	33	140	38	170	

1 euro / lei 4,3535

Spatii de birouri

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

Spatii industriale de productie

	EURO/M.P.A.D	LEI/M.P.A.D
ZONA B,C,D	6	30

Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale de productie

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.

In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din AnexaV.

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

Comune

ANEXA Y

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

**Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012**

ZONA A

			VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	2 camere	3 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	49	48	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	213	209	210
CURS EURO/LEI	4,3535	4,3535	

NOTA:

Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%

Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI

ZONA A

			VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
VALOARE FINALA UNITARA(EURO)	55		
VALOARE FINALA UNITARA(LEI)	239		
CURS EURO/LEI	4,3535		240

ANEXA Z

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

Terenuri arabile

EURO LEI

Clasa de calitate	Numar de puncte de bonitare/ha	Productia medie kg/ha	Valoarea productiei lei/ha	Renta funciara lei/ha	Valoarea unitara pe clase lei/ha	Valoarea unitara pe clase euro/ha	Valoarea medie euro/ha	Valoarea medie lei/ha
1	90	3600	2880	288	4514	1040	602	2570
2	70	2800	2240	224	3511	810		
3	50	2000	1600	160	2508	580		
4	30	1200	960	96	1505	350		
5	20	800	640	64	1003	230		

Nota. Calculat conform Norma metodologica din 23.09.2004 privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile.

la data evaluarii 1 kg de grau = 0,8 RON, rata medie a dobanzii = 6,3762%
 renta funciara este 10% din valoarea productiei

ANEXA Z1

Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012

Valoarea terenului ocupat de vegetatie forestiera

Specificatie	Rasinoase	Fag	Stejar, gorun	Alte specii esenta tare	Diverse specii esenta moale	Salcam	Salcii si plopi indigeni	Plop euramerican
Valoare teren acoperit de vegetatie forestiera (LEI/HA)	3670	3860	5130	3290	3110	2380	2160	2300
Valoare medie teren ocupat de vegetatie forestiera (LEI/HA)	3240							

COMUNE LIMITROFE-SATE RESEDINTA/SATE VECINE

ANEXA W

**Strict pentru uzul birourilor notariale
Valabil 01/01/2012 - 31/12/2012**

Teren

EURO/M.P. LEI/M.P.

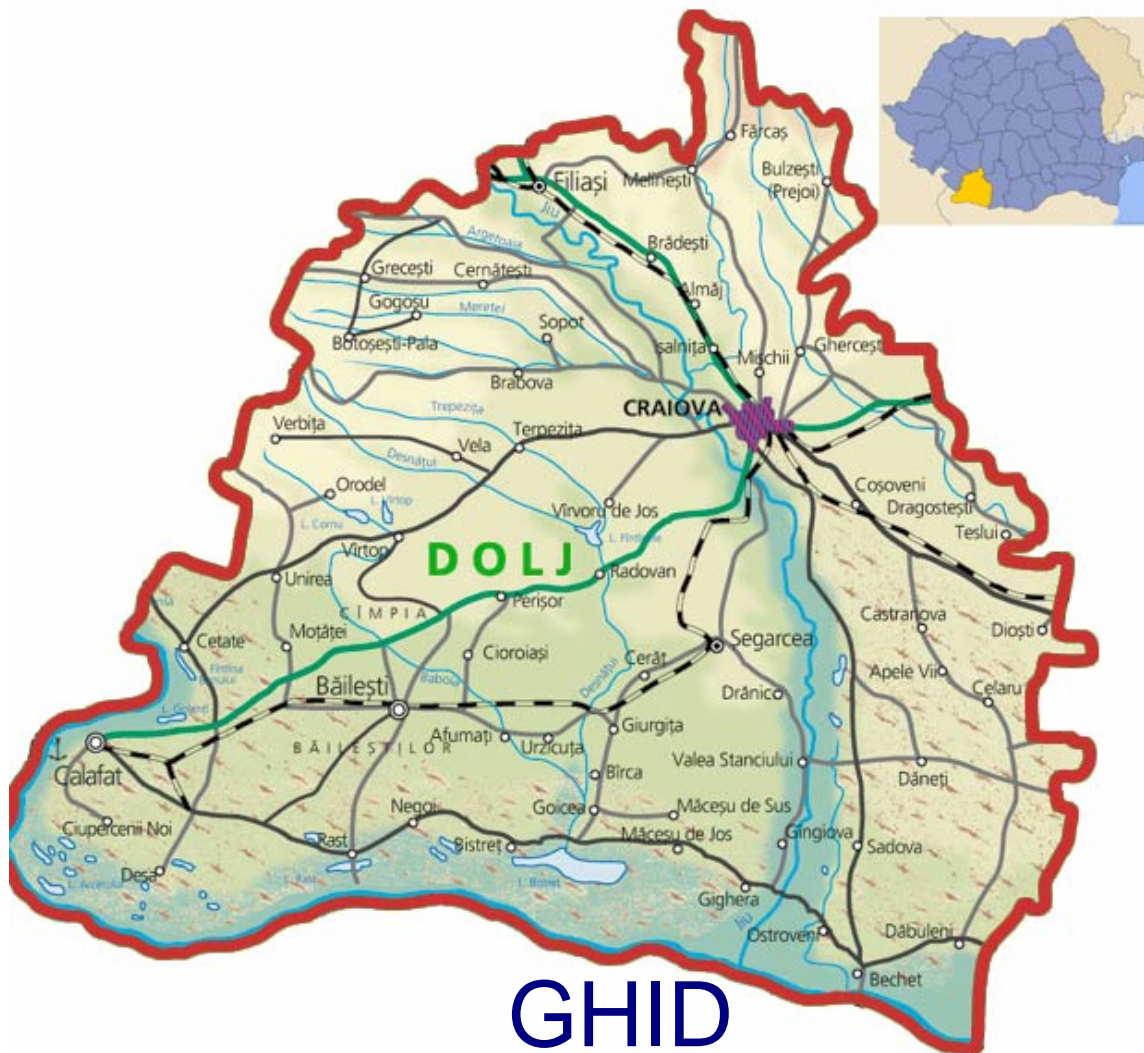
Intravilan	1,7	7
Extravilan	0,4	2

IN ACEASTA CATEGORIE SUNT INCLUSE TERENURILE
DIN LOCALITATILE CU ACCES LA DRUM ASFALTAT,
CELELALTE TREBUIND PRELUATE DIN ANEXELE V SI Z DUPA CAZ

EXECUTANT:

S.C. **A.M.T. SERVICE** S.R.L.

BENEFICIAR:



GHID

PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN JUDEȚUL DOLJ PENTRU ANUL 2012

INTOCMIT DE A.M.T. SERVICE S.R.L. CRAIOVA
STRICT PENTRU UZUL BIROURILOR NOTARIALE

EXPERTI EVALUATORI:

SAFTOIU FLORIN

TUDOR CONSTANTIN

DEC. 2011

GHID PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DIN JUDEȚUL DOLJ
STRICT PENTRU UZUL BIROURILOR NOTARIALE



SUMAR

MUNICIPIUL CRAIOVA

ANEXA A – APARTAMENTE, GARAJE, HOTELURI - ZONA A

ANEXA A1 – APARTAMENTE, GARAJE, HOTELURI - ZONA B

ANEXA A2 – APARTAMENTE, GARAJE, HOTELURI - ZONA C

ANEXA B – CASE, ANEXE GOSPODARESTI - ZONA A, B, C, D

– SUBSOLURI, MANSARDE, APARTAMENTE - ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE

– PISCINE SI TERASE - ZONA A, B, C, D

– TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, B, C, D

ANEXA C – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - ZONA A, B, C, D

– SPATII BIROURI - ZONA A, B, C, D

– SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA B, C, D

– CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA B, C, D

MUNICIPIUL BAILESTI

ANEXA D – APARTAMENTE, HOTELURI - ZONA A

ANEXA D1 – APARTAMENTE, HOTELURI SI MOTELURI - ZONA B+C

ANEXA D2 – APARTAMENTE ALEEA GENERAL GHENESCU

ANEXA E – CASE, ANEXE GOSPODARESTI - ZONA A, B, C, D

– SUBSOLURI, MANSARDE, APARTAMENTE - ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE

– PISCINE SI TERASE - ZONA A, B, C, D

– TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, B, C, D

ANEXA F – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - ZONA A, B, C, D

– SPATII BIROURI - ZONA A, B, C, D

– SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA B, C, D

– CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA B, C, D

MUNICIPIUL CALAFAT

ANEXA G – APARTAMENTE, HOTELURI - ZONA A

ANEXA G1 – APARTAMENTE, HOTELURI - ZONA B

ANEXA G2 – – APARTAMENTE, HOTELURI SI MOTELURI - ZONA C

ANEXA H – CASE, ANEXE GOSPODARESTI - ZONA A, B, C, D

– SUBSOLURI, MANSARDE, APARTAMENTE- ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE

– PISCINE SI TERASE - ZONA A, B, C, D

– TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, B, C, D

ANEXA I – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - ZONA A, B, C, D

– SPATII BIROURI - ZONA A, B, C, D

– SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA B, C, D

– CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA B, C, D

ORASUL BECHET

ANEXA J – APARTAMENTE, HOTELURI SI MOTELURI – ZONA A



ANEXA K – CASE, ANEXE GOSPODARESTI - ZONA A, B, C, D

- SUBSOLURI, MANSARDE, APARTAMENTE- ZONA A, B, C, D
- CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE
- PISCINE SI TERASE - ZONA A, B, C, D
- TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, REST ZONE

ANEXA L – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - ZONA A, REST ZONE

- SPATII BIROURI - ZONA A, REST ZONE
- SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA B, C, D
- CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA B, C, D

ORASUL DABULENI

ANEXA M – APARTAMENTE, HOTELURI SI MOTELURI – ZONA A

ANEXA N – CASE, ANEXE GOSPODARESTI - ZONA A, B, C, D

- SUBSOLURI, MANSARDE, APARTAMENTE- ZONA A, B, C, D
- CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE
- PISCINE SI TERASE - ZONA A, B, C, D
- TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, REST ZONE

ANEXA O – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - ZONA A, REST ZONE

- SPATII BIROURI - ZONA A, REST ZONE
- SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA B, C, D
- CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA B, C, D



ORASUL FILIASI

ANEXA P – APARTAMENTE, HOTELURI SI MOTELURI – ZONA A

ANEXA Q – CASE, ANEXE GOSPODARESTI - ZONA A, B, C, D

– SUBSOLURI, MANSARDE, APARTAMENTE- ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE

– PISCINE SI TERASE - ZONA A, B, C, D

– TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, REST ZONE

ANEXA R – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - ZONA A, REST ZONE

– SPATII BIROURI - ZONA A, REST ZONE

– SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA B, C, D

– CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA B, C, D

ORASUL SEGARCEA

ANEXA S – APARTAMENTE, HOTELURI SI MOTELURI – ZONA A

ANEXA T – CASE, ANEXE GOSPODARESTI - ZONA A, B, C, D

– SUBSOLURI, MANSARDE, APARTAMENTE- ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE

– PISCINE SI TERASE - ZONA A, B, C, D

– TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, REST ZONE

ANEXA U – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - ZONA A, REST ZONE

– SPATII BIROURI - ZONA A, REST ZONE

– SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA B, C, D

– CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA B, C, D

**COMUNE**

ANEXA V – CASE, ANEXE GOSPODARESTI - TOATE ZONELE

- SUBSOLURI, MANSARDE, APARTAMENTE- TOATE ZONELE
- CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE
- PISCINE SI TERASE - TOATE ZONELE
- TERENURI INTRAVILANE - TOATE ZONELE

ANEXA X – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - TOATE ZONELE

- SPATII BIROURI - TOATE ZONELE
- SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA B, C, D
- CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA B, C, D

ANEXA Y – APARTAMENTE, HOTELURI SI MOTELURI – ZONA A

TOATE LOCALITATILE

ANEXA Z - TEREN ARABIL

ANEXA Z1 - TEREN OCUPAT DE VEGETATIE FORESTIERA

ANEXA W - TEREN COMUNE LIMITROFE CRAIOVA:- INTRAVILAN

- EXTRAVILAN



CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca faptele prezentate in acest studiu sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, neinfluentate de nici un factor. In plus, certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara si mobiliara care face obiectul prezentului studiu de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Precizam faptul ca onorariu pentru realizarea prezentului studiu nu are nici o legatura cu declararea unei valori (din evaluare) sau interval de valori .

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele, recomandarile si metodologia de lucru ale ANEVAR .

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale .

Prezentul studiu se supune normelor ANEVAR .

EXPERTI EVALUATORI:

SAFTOIU FLORIN

TUDOR CONSTANTIN



Capitolul 1. Descrierea Judetului Dolj Zonarea Localitatilor

1.1 Descrierea Judetului Dolj

Judetul Dolj se întinde pe o suprafață de 7414 km², respectiv 3,1% din teritoriul României, fiind al VII-lea judet ca mărime al țării. Fluviul Dunărea străbate partea de sud a judetului pe o distanță de 150 km, formând totodată granita cu Bulgaria.

Doljul face parte dintre judetele de veche traditie din tara Românească a cărei existență - asa cum o arată si numele - a fost legată de un râu - de Jiu - sau mai precis de valea acestuia, o adevărată axă geografică pe care se află resedinta si către care converg toate căile de legătură din cuprinsul lui.

Din punct de vedere administrativ judetul Dolj este format din 3 municipii, Craiova - resedință a judetului, Calafat si Băilesti, 4 orase, Segarcea, Filiasi, Bechet si Dabuleni, 104 comune si 380 sate.

RELIEF

Relieful este dominat de Câmpia Română, dar există si zone deluroase în nord. Reteaua hidrografică este reprezentată de Dunăre care curge între Cetate si Dăbuleni, de Jiu care străbate judetul de la Filiasi la Zăval pe o distanță de 154 km si de lacuri si iazuri (Lacul Bistret, Fântâna Banului, Maglavit, Golenti, Ciuperceni). Dintre elementele majore ale cadrului natural european, fluviul Dunarea si lantul muntos carpato-balcanic pot fi luate ca repere în determinarea pozitiei geografice a judetului. Dupa aproximativ 100 km de la iesirea din defileul "Portile de Fier", Dunarea curge prin partea de sud-vest si sud a judetului, pe o distanta de aproape 150 km. Dupa aspectul general predominant al reliefului, Doljul poate fi



considerat un județ de câmpie, iar după agentul principal care a generat formele de relief de pe cea mai mare parte a teritoriului său se încadrează perfect în categoria județelor dunarene.

ISTORIC

Primele comunități omenești cunoscute în acest spațiu sunt atestate arheologic prin descoperirile de la Amărăști, comuna Fărcas și Dobromira, comuna Vârvoru de Jos și aparțin sfârșitului epocii vechi a patriei. Mult mai bogate sunt însă urmele de locuire ce datează din epoca neolitică. La Cârcea, comuna Cosoveni, a fost identificată astfel cea mai veche fază a acestei epoci, caracterizată, printre altele, de o ceramică pictată ce rivalizează din punct de vedere artistic cu ceramica policromă din neoliticul egeu - anatolian.

Densitatea de locuire, originalitatea culturii materiale și spirituale, ca și rafinamentul artistic ce individualizează epoca neolitică sunt amplu ilustrate de descoperirile din numeroase așezări de pe teritoriul județului: Simnic, Verbita, Verbicioara, Padea, Leu, Rast, Sălcuța (care a dat și multe culturi neolitice), Cerât etc.

La sfârșitul secolului al XV - lea, într-un document din 1 iunie 1475 este menționată Craiova, reședința actuală a județului. Tot în această perioadă se pun bazele marii Băni a Olteniei, aceasta devenind o importantă bază militară împotriva Imperiului Otoman, care a concentrat forțele din dreapta Oltului.

La jumătatea secolului al XVIII - lea, Doljul și o mare parte a Olteniei devine teatrul de operațiuni militare purtate de marile imperii (Otoman, Habsburgic și Tarist). Desfășurate la o răscruce de epoci istorice, Revoluția din 1821 condusă de Tudor Vladimirescu și Revoluția din 1848 au constituit

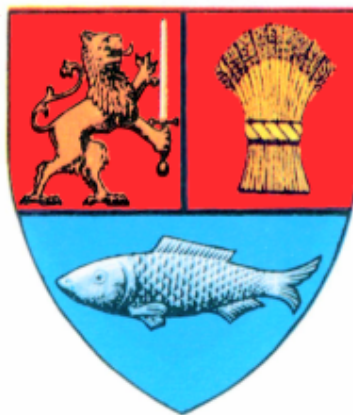


pentru locuitorii județului Dolj și Craiovei un prilej de a se ridica la luptă pentru libertate națională și socială.

Evenimentele politico - sociale petrecute în a doua jumătate a secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea (Unirea Principatelor, cucerirea independenței țării în urma războiului din 1877, reformele agrare etc.) au creat condiții favorabile dezvoltării economiei și relațiilor capitaliste.

Asa cum o atestă documentele vremii, în perioada interbelică Doljul a cunoscut o sensibilă dezvoltare economică și edilitară. Totuși, în ansamblul economiei naționale, în anul 1940, Doljul se înfățișa ca un important județ agricol, cu o activitate comercială și bancară înfloritoare, dar cu o industrie slabă, unilaterală, fărămitată, lipsită de o bază materială corespunzătoare. Intrarea României în cel de-al doilea război mondial a condus, inevitabil, la un accentuat regres economic și social. Caracterul preponderent agricol al județului s-a păstrat și s-a accentuat ulterior; modificări esențiale ale structurii economice au apărut mult mai târziu, odată cu politica de industrializare forțată, ceea ce a condus la migrația masivă a populației de la sat la oraș.

Stema Județului



1.2. Zonarea localitatilor

ZONAREA LOCALITATILOR JUDETULUI DOLJ
conform datelor puse la dispozitie de consiliile locale

Nr. crt.	Localitate	Zona/Sate	Limite	Categoria
1	MUNICIPIUL CRAIOVA	A	<p>- Vest : str.Pascani, str. Maria Tanase, str.Brestei, str.Mohorului, str.Campia Islaz, str. Pictor H.Barbousse, str.Pictor Iscovescu, Aleea Soimului, Bvd. 1 Mai.</p> <p>- Sud : bvd. 1 Mai, str.Mesteacanului, str.Ana Ipatescu, str.Anul 1848.</p> <p>- Est : str.Anul 1848, str. G-ral Magheru, str. Spaniei, str.Petre Ispirescu, str. N.Iorga.</p> <p>- Nord : str.N.Iorga, str.G-ral Cernatescu, str.C-tin Argetoianu, str.Lamaitei, str.Brazda lui Novac, str.Doljului, str.Opanez, str.G.Enescu.</p>	
		B	<p>- Vest : bvd.Dacia, str.Calea Severinului, limita Estica a Lacului craiovita, str.Raului pana la intersectia cu strada Popoveni.</p> <p>- Sud : str.Popoveni pana la intersectia cu bvd. N.Romanescu, bvd. N.romanescu pana la intersectia cu bvd.Maresal Ion antonescu, limita de nord si vest a cimitirului Ungureni, Aleea I Caracal, str.Caracal pana la intersectia cu Calea Ferata Industriala.</p> <p>- Est : limita Vestica de-a lungul Caii Ferate Craiova-Calafat, pana la intersectia cu str. I.Tuculescu, str. I.Tuculescu pana la intersectia cu bvd.Decebal, bvd.Decebal pana la intersectia cu str.Caracal.</p> <p>- Nord : Calea Ferata Bucuresti-Timisoara (de la intersectia cu str.Rampeii pana la intersectia cu bvd.Dacia), bvd.Dacia pana la intersectia cu Calea Severinului.</p>	
		C	<p>- limita exterioara a zonei B pana la marginile localitatilor componente ale municipiului Craiova, respectiv Simnicul de Jos, Facai, Popoveni, Mofleni, Cernele, Izvorul Rece, Rovine</p>	
		D	<p>localitatile componente ale municipiului Craiova- Respectiv Simnicul de Jos, Facai, Popoveni, Mofleni, Cernele, Izvorul Rece, Rovine</p>	



2	MUNICIPIUL BAILESTI	A	-str. Victoriei – de la str. Panduri pina la str. Ardealul si - de la str. Oituz la str. Av. p. Ivanovici ;
		B	- Str. Victoriei - de la Gara la str. Panduri ; - de la str. Ardealul la str. Eternitatii ; - de la Gara la str. Oituz ; - de la str. Av. P. Ivanovici la str. Buzesti ; - str. Gbroveni - de la str. Lt. Becherescu la str. Panduri ; - str. Independentei - de la F.N.C. la str. Revolutiei ; - str. Depozitelor ; - str. Calea Craiovei ; - str. Rampei ; - str. Silozului ; - str. Marasesti – pana la str. Ardealul ; - str. Oituz- pana la str. Independentei ; - str. A. I. Cuza pana la str. Independentei ; - str. Amza Pellea- pana la str. Independentei ; - str. Tabacari ; - str. Revolutiei – pana la str. Independentei ; - str. Av. P. Ivanovici -pana la str. Independentei ; - str. Unirii- pana la str. Independentei ; - str. Panduri-pana la str. Gabroveni ; - str. Carpati pana la str. Gabroveni ; - str. Lt. Becherescu-pana la str. Marasesti si str. Gabroveni ; - str. Ardealul- pana la str. Marasesti ; - str. Marasesti
		C	-str .Ana Ipatescu –pana la str 8 Martie -str . 8 Martie -str . Sperantei -str Tismana -str Radu Paisie -str . Dunarii -str .Aleea Stadionului -str .Bolintineanu –pana la str .Solomon -str Solomon -str .Petru Cercel -str .Panduri –de la str. Gabroveni -Str . Carpati –de la str Gabroveni -Str Alexandru Vlahuta -str . Banu Manta -str .Lt .Becherescu – de la str . Marasesti



			<p>si Gabroveni pina la Brancoveni -str .g-ral I .Ghenescu -str .Aleea Victoriei -str . Ardealul –de la Str Marasesti -str .Libertatii -str .H. C. C. -str .Aleea g-ral I .Ghenescu -str .Mihail Viteazul -g-ral Dragalina- pina la H.C.C. -Str Eternitatii -str .GH.Doja -str .Cernei -str .Cringului -str .Teilor -str .Bucegi-de la str Teilor -str .Maresal Averescu –pina la zona cimitirului -str .Oituz –de la Independentei -str .Amza Pellea de la str .Independentei -str . Revolutiei – de la str Independentei -str. Marasesti de la str Ardealul -str .Independentei de la str Revolutiei -str Av .P Ivanovici de la str . Independente -str .Unirii de la str .Independentei -str .Progresul pana la str . T .Vladimirescu -str .EC .Teodoroiu pina la str Er .Grigorescu -str Er Grigorescu pina la str .EC. Teodoroiu -str .Buzesti -str .Eroilor -str .Dreptatii -str . Industriilor -str .Victoriei –de la str .Eternitatiii si str .Buzesti -str .Gabroveni de la str .Panduri -str .N.Balcescu</p>
		D	<p>-str .Ana Ipatescu de la str 8 Martie -str D .Bolintineanu de la str . Solomon -str .Brincoveni -str .Aleea Brincoveni -str LT .Poenaru -str.Banu Maracine -str. Vlad Tepes -str .g-ral Dragalina de la st H.C.C. - Mihai Eminescu,,Balciului, Mircesti, Vlad Tepes, Pastori, V. Alecsandri, Lainici, Jiului, Pacii, Viilor, Bucegi, Teilor, Aleea Eroilor, Maresal Averescu, Capitan</p>

			Ciupagea, Ec. Teodoroiu, T. Vladimirescu, Pades, Closani, Progresul, Er. Grigorescu, Meseriasi, Aleea Eternitatii I, II, Independentei, Maresal Averescu, Oltet, Becherescu Sat Balasan
3	MUNICIPIUL CALAFAT	A	- b-dul. Tudor Vladimirescu de la str. Traian pana la b-dul Horia, Closca si Crisan ; - str. 22 Decembrie de la str. Traian pana la str. A.I. Cuza ; - str. 1 Decembrie 1918 de la str. Traian pana la str. A.I. Cuza ; - str. A.I.Cuza de la str. C-tin Stere pana la str. Gheorghe Doja.
		B	- str Traian de la str. Decebal la str. Ghe. Doja ; - str. A.I. Cuza de str. Popa Sapca la str. C-tin Stere si de la str. Gheorghe Doja la str. Jiului ; - zona Baba Lupa cuprinsa intre magazia C.F.R., Plaja Debarcader si str. Baba Lupa ;
		C	- str. 1 Decembrie 1918 de la intersectia cu str. A.I. Cuza la intersectia cu b-dul Horia Closca si Crisan ; - str. 22 Decembrie de la interesectiacunstr. A.I. Cuza la intresectia cu B-dul Horia, Closca si Crisan ; - str. C-tin Stere de la nr. 1, respectiv nr. 2, pana la intersectiacu b-dul Horia, Closca si Crisan ; - str. Gheorghe Doja de la nr. 1, respectiv nr. 2, pana la intersectiacu b-dul Horia, Closca si Crisan ; - b-dul Tudor Vladimirescu de la b-dul Horia, Closca si Crisa pana la str. 1907, blocurile de locuinte din cartierele Traian si Tudor Vladimirescu.
		D Basarabi Ciupercenii Verchi Golenti	Celelalte strazi si tronsoane din municipiul care nu au fost incluse in zonele A, B, C.
4	ORASUL FILIASI	A	- la nord: str. Simion Barnutiu, aliniament limita blocului L 10 limita nordica a salii de sport a Scolii generale si portiunea dintre str. Morii, str.T. Vladimirescu a B-dului Racoteanu. - la est : Str .Morii , str . T. Vladimirescu pana la limita blocurilor



			<p>- la sud : Alee acces bloc B5 , str . Pacii ,str . Frasinului , str .Doinei</p> <p>- la vest : str . 24 Ianuarie</p>
		B	<p>- cu urmatoarele vecinatati :</p> <p>- La nord : alee acces CT Zona , limita intravilan ,conform P. U. G. ,str. Valea Vlaicii , str ., Victoriei ,str .Dezrobirii ,limita intravilan pana la str .1 Mai ,str.Plopsorului Gh . Doja</p> <p>- La est :Str . Ec . Teodoroiu ,limita intravilan ,str .Izvor ,intersectia str . Egalitatii cu str . 13 Septembrie si limita intravilan B-dul Racoteanu .</p> <p>-La Sud : limita cale ferata</p> <p>-La Vest : str . A . lancu si zona din str .H . C . si Crisan .</p>
		C	<p>- cuprinde urmatoarele subzone :</p> <p>a) Zona C 1 –vecinatati :</p> <p>Nord : limita intravilan</p> <p>Est : limita intravilan</p> <p>Sud : B-dul Racoteanu</p> <p>Vest :str . A lancu si limita CTZ .</p> <p>b) Zona C 2 –vecinatati :</p> <p>Nord : limita intravilan</p> <p>Est :limita intravilan ,str Dezrobirii</p> <p>Sud :str Victoriei , str . Vlaicii .</p> <p>Vest : limita intravilan</p> <p>c) Z ona C 3 -vecinatati Nord : limita intravilan</p> <p>Est :limita intravilan</p> <p>Sud :str .Victoriei , str .Plopului si str .Gh Doja</p> <p>Vest : str . E . Teodoroiu</p> <p>d) Zona C 4 –extindere intravilan si str .Rozelor</p> <p>e) Zona C 5 – (zona Hoancea vecinatati Nord :limita intravilan</p> <p>Est : limita intravilan</p> <p>Sud : cale ferata</p> <p>Vest : str . Izvor</p> <p>f) Zona C 6 –vecinatati :</p> <p>Nord : B-dul Racoteanu</p> <p>Est : str H . C.Crisan</p> <p>Vest : limita intravilan</p> <p>Sud :limita calea ferata</p> <p>g) Zona C 7 – limita incinta S .G .T .M .C .S .</p> <p>h) Z ona C 8 –limita incinta Uzina</p>



			<p>Mecanica</p> <p>i) Zona C 9 limita incinta Uzina Mecanica</p> <p>j) Zona C 10 limita incinta Statie 110/20 KV</p> <p>k) Zona C 11 -limita incinta fost I . A . S . Gaesti</p> <p>l) Zona C 12 -zona agrement Negraia</p>
		D	<p>- cuprinde intravilanul orasului Filiasi situat la sud de calea ferata Craiova – Tg. Jiu si trupurile cuprinse in intravilanul din zona respectiva</p>
		<p>EXTRAVILAN :</p> <p>Lunculita</p> <p>Firoiu</p> <p>Firoiu</p> <p>Cotul Popii</p> <p>Cotul Baltii</p> <p>Stolojan-Bazdani – Teiu</p> <p>Vladu 1</p> <p>Vladu 11</p> <p>Mitu</p> <p>Moraru</p> <p>Canton</p> <p>Hoancea</p> <p>Tarla IAS</p> <p>Tarla IAS</p> <p>Tarla IAS</p> <p>Tarla IAS</p> <p>Tarla IAS</p> <p>Transformatoare</p> <p>Fintana Mare</p> <p>Negraia</p> <p>Intre sosele</p> <p>Izvor</p> <p>Prunesti</p> <p>Cioranu</p> <p>Cioranu</p> <p>Dragaseni</p> <p>Metereze</p> <p>Rudari</p> <p>Termocentrala</p> <p>Maracini</p> <p>Maracini</p> <p>Maracini</p> <p>Ruptura</p> <p>Tabon</p>	



		Urzicari Tir Bondoci Poeni Fintanile Reci Cirstesti Podul lui Sandita Pamantul Mortilor SATELE CE APARTIN DE FILIASI : Almajel Bilta Braniste Bratostita Racarii de sus Uscaci		
5	ORASUL SEGARCEA	-Centru -Rest Intravilan		
6	ORASUL BECHET	- Centru - Rest Intravilan		
7	ORASUL DABULENI	A	Str. Unirii de la nr. 1 la nr. 15 si de la nr. 2 la nr. 18	
		B	Str. Unirii de la nr. 17 la nr. 33 si de la nr. 20 la nr. 34	
		C	Str. Victoriei de la nr. 1 la nr. 39 si de la nr. 2 la nr. 30	
		D Chiasu	Cu exceptia celor de la zonele A,B si C.	
8	COMUNA AFUMATI	- AFUMATI ; - BOURENI ; - COVEI.		Cat. II
9	COMUNA ALMAJ	- ALMAJ ; - BEHARCA ; - BOGEA ; - MOSNENI ; - SITOAI.		Cat. II
10	COMUNA AMARASTII DE JOS	- AMRASTII DE JOS ; - OCOLNA ; - PRAPOR		Cat. I
11	COMUNA AMARASTII DE SUS	- AMARASTII DE SUS ; - ZVORSCA.		Cat. II
12	COMUNA APELE VII	- APELE VII		Cat. II
13	COMUNA ARGETOAI	- ARGETOAI ; - BARANU ;		Cat. II



		<ul style="list-style-type: none"> - BERBESU ; - IORDACHESTI ; - LEORDOASA ; - MALUMIC ; - NOVAC ; - PIRIA ; - POIANA FANTANII ; - SALCIA ; - TEASCU DIN DEAL - URSOAIA. 		
14	COMUNA BIRCA	- BIRCA		Cat. II
15	COMUNA BISTRET	<ul style="list-style-type: none"> - BISTRET ; - BISTRETUL NOU ; - BRINDUSA ; - PLOSCA. 		Cat. II
16	COMUNA BOTOSESTI PAIA	- BOTOSESTI PAIA		Cat. II
17	COMUNA BRABOVA	<ul style="list-style-type: none"> - BRABOVA ; - MOSNA ; - RACHITA DE JOS ; - URDINITA ; - VOITA. 		Cat. II
18	COMUNA BRADESTI	<ul style="list-style-type: none"> - BRADESTI ; - BRADESTII BATRANI ; - METEU ; - PISCANI ; - RACARII DE JOS ; - TATOMIRESTI 		Cat. II
19	COMUNA BRALOSTITA	<ul style="list-style-type: none"> - BRALOSTITA ; - CIOCANELE ; - RACOVITA ; - SCHITU ; - SFIRCEA ; - VALEA FINTINILOR. 		Cat. II
20	COMUNA BRATOVOESTI	<ul style="list-style-type: none"> - BRATOVOESTI; - BADOSI ; - GIOROCUL MARE ; - PRUNET ; - TIMBURESTI ; 		Cat. II
21	COMUNA BREASTA	<ul style="list-style-type: none"> - BREASTA ; - COTU ; - CROVNA ; 		Cat. II



		<ul style="list-style-type: none"> - FAGET ; - OBEDIN ; - ROSIENI ; - VALEA LUNGULUI 	
22	COMUNA BUCOVAT	<ul style="list-style-type: none"> - BUCOVAT ; - CARLIGEI ; - LEAMNA DE JOS ; - LEAMNA DE SUS ; - PALILULA ; - SARBATOAREA 	Cat. II
23	COMUNA BULZESTI	<ul style="list-style-type: none"> - BULZESTI ; - PREJOI ; - FRATILA ; - GURA RACULUI ; - INFRATIREA ; - PISCU LUNG ; - POIENILE ; - SALISTE ; - SECULESTI ; - STOICESTI. 	Cat. II
24	COMUNA CALARASI	<ul style="list-style-type: none"> - CALARASI ; - SARATA. 	Cat. I
25	COMUNA CARCEA	<ul style="list-style-type: none"> - CARCEA 	Cat. II
26	COMUNA CARNA	<ul style="list-style-type: none"> - CARNA 	Cat. II
27	COMUNA CALOPAR	<ul style="list-style-type: none"> - CALOPAR ; - BELCINU ; - BAZDANA ; - PANAGHIA ; - SALCUTA 	Cat. II
28	COMUNA CARAULA	<ul style="list-style-type: none"> - CARAULA 	Cat. II
29	COMUNA CARPEN	<ul style="list-style-type: none"> - CARPEN ; - CLEANOV ; - GEBLESTI. 	Cat. II
30	COMUNA CASTRANOVA	<ul style="list-style-type: none"> - CASTRANOVA ; - PUTURI 	Cat. II
31	COMUNA CATANE	<ul style="list-style-type: none"> - CATANE ; - CATANELE NOI. 	Cat. II
32	COMUNA CELARU	<ul style="list-style-type: none"> - CELARU ; - GHIZDAVESTI ; - MAROTINU DE JOS ; - MAROTINU DE SUS ; 	Cat. I



		- SORENI.		
33	COMUNA CERAT	- CERAT.		Cat. II
34	COMUNA CERNATESTI	- CERNATESTI ; - CORNITA ; - RASNICU BATRIN ; - RASNICU OGHIAN ; - TIU.		Cat. II
35	COMUNA CETATE	- CETATE ; - MORENI.		Cat. II
36	COMUNA CIOROIASI	- CIOROIASI ; - CETATUIA ; - CIOROIU NOU.		Cat. II
37	COMUNA CIUPERCENII NOI	- CIUPERCENII NOI ; - SMARDAN .		Cat. I
38	COMUNA COSOVENI	- COSOVENI .		Cat. II
39	COMUNA COTOFENII DIN DOS	- COTOFENII DIN DOS ; - MIHAITA ; - POTMELTU.		Cat. II
40	COMUNA COTOFENII DIN FATA	- COTOFENII DIN FATA		Cat. II
41	COMUNA DANETI	- DANETI ; - BRABETI ; - BRANISTE ; - LOCUSTENI		Cat. I
42	COMUNA DESA	- DESA		Cat. II
43	COMUNA DIOSTI	- DIOSTI ; - CIOCANESTI ; - RADOMIR		Cat. II
44	COMUNA DOBRESTI	- DOBRESTI ; - CACIULATESTI ; - GEOROCEL ; - MURTA ; - TOCENI.		Cat. II
45	COMUNA DOBROTESTI	- DOBROTESTI ; - NISIPURI .		Cat. II
46	COMUNA DRAGOTESTI	- DRAGOTESTI ; - BENESTI ; - BOBEANU ; - BUZDUC ; - POPINZALESTI - VIISOARA.		Cat. II
47	COMUNA DRANIC	- DRANIC ; - BOOVENI ;		Cat. II

EXECUTANT:

S.C. A.M.T SERVICE S.R.L.

BENEFICIAR:



		- FOISOR ; - PADEA.		
48	COMUNA FARCAS	- FARCAS ; - AMARASTI ; - GOLUMBELU ; - GOLUMBU ; - PLOPU AMARA STI.		Cat. II
49	COMUNA GALICEA MARE	- GALICEA MARE.		Cat. II
50	COMUNA GALICIUICA	- GALICIUICA		Cat. II
51	COMUNA GINGIOVA	- GINGIOVA ; - COMOSTENI.		Cat. II
52	COMUNA GHERCESTI	- GHERCESTI ; - GIRLESTI ; - LUCSORU ; - UNGURENI ; - UNGURENII MICI		Cat. II
53	COMUNA GIGHERA	- GIGHERA - NEDEIA ; - ZAVAL		Cat. II
54	COMUNA GIUBEGA	- GIUBEGA		Cat. II
55	COMUNA GIURGITA	- GIURGITA ; - CURMATURA ; - FILARET		Cat. II
56	COMUNA GHIDICI	- GHIDICI		Cat. II
57	COMUNA GHINDENI	- GHINDENI		Cat. II
58	COMUNA GOGOSU	- GOGOSU ; - GOGOSITA ; - STEFANEL.		Cat. II
59	COMUNA GOICEA	- GOICEA .		Cat. II
60	COMUNA GOIESTI	- GOIESTI ; - ADANCATA ; - FANTANI ; - GRUITA ; - MALAIESTI ; - MOGOSESTI ; - MUIERENI ; - PIORESTI - POMETESTI ; - POPEASA ; - TANDARA ; - VLADIMIR.		Cat. II
61	COMUNA GRECESTI	- GRECESTI ; - BARBOI ; - BUSU ;		Cat. II



		<ul style="list-style-type: none"> - BUSULETU ; - GRADISTEA ; - GROPANELE. 		
62	COMUNA ISALNITA	<ul style="list-style-type: none"> - ISLNITA 		Cat. II
63	COMUNA IZVOARE	<ul style="list-style-type: none"> - IZVOARE ; - CORLATE ; - DOMNU TUDOR. 		Cat. II
64	COMUNA INTORSURA	<ul style="list-style-type: none"> - INTORSURA 		Cat. II
65	COMUNA LEU	<ul style="list-style-type: none"> - LEU ; - ZANOAGA 		Cat. I
66	COMUNA LIPOVU	<ul style="list-style-type: none"> - LIPOVU ; - LIPOVU DE SUS 		Cat. II
67	COMUNA MAGLAVIT	<ul style="list-style-type: none"> - MAGLAVIT ; - HUNIA 		Cat. II
68	COMUNA MALU MARE	<ul style="list-style-type: none"> - MALU MARE ; - PREJBA. 		Cat. II
69	COMUNA MACESU DE JOS	<ul style="list-style-type: none"> - MACESU DE JOS ; - SAPATA 		Cat. II
70	COMUNA MACESU DE SUS	<ul style="list-style-type: none"> - MACESU DE SUS 		Cat. II
71	COMUNA MARSANI	<ul style="list-style-type: none"> - MARSANI 		Cat. I
72	COMUNA MELEINEȘTI	<ul style="list-style-type: none"> - MELINEȘTI ; - BODAIESTI ; - BODAIESTII DE SUS ; - GODENI ; - MUIERUSU ; - NEGOIESTI ; - ODOLENI ; - OHABA ; - PLOȘTINA ; - POPEȘTI ; - SPINENI ; - VALEA MARE ; - VALEA MUIERII DE JOS ; 		Cat. II
73	COMUNA MISCHII	<ul style="list-style-type: none"> - MISCHII ; - CALINEȘTI ; - GOGOȘEȘTI ; - MLECANEȘTI ; - MOTOCI ; - URECHEȘTI. 		Cat. II
74	COMUNA MOTATEI	<ul style="list-style-type: none"> - MOTATEI ; - DOBRIDOR ; - MOTATEI GARA. 		Cat. I

EXECUTANT:

S.C. A.M.T SERVICE S.R.L.

BENEFICIAR:



75	COMUNA MURGASI	- MURGASI ; - BALOTA DE JOS ; - BALOTA DE SUS ; - BUSTENI ; - GAIA ; - PICATURILE ; - RUPTURILE ; - VELESTI.		Cat. II
76	COMUNA NEGOI	- NEGOI		Cat. II
77	COMUNA ORODEL	- ORODEL ; - BECHET ; - CALUGAREI ; - CORNU ; - TEIU.		Cat. II
78	COMUNA OSTOVENI	- OSTROVENI ; - LISTEAVA		Cat. I
79	COMUNA PERISOR	- PERISOR ; - MARACINELE.		Cat. II
80	COMUNA PIELESTI	- PIELESTI ; - CAMPENI ; - LANGA .		Cat. II
81	COMUNA PISCU VECHI	- PISCU VECHI ; - PISCULET.		Cat. II
82	COMUNA PLENITA	- PLENITA ; - CASTRELE TRAIANE.		Cat. I
83	COMUNA PLESOI	- PLESOI ; - CIRSTOVANI ; - FRASIN ; - MILOVAN		Cat. II
84	COMUNA PODARI	- PODARI ; - BALTA VERDE ; - BRANISTE ; - GURA VAIL ; - LIVEZI.		Cat. I
85	COMUNA POIANA MARE	- POIANA MARE - TUNARII NOI ; - TUNARII VECHI.		Cat. I
86	COMUNA PREDESTI	- PREDESTI ; - BUCICANI ; - PREDESTII MICI.		Cat. II
87	COMUNA RADOVAN	- RADOVAN ; - FINTANELE ; - TIRNAVA.		Cat. II
88	COMUNA RAST	- RAST		Cat. II
89	COMUNA ROBANESTI	- ROBANESTII DE JOS ; - BOJOIU ;		Cat. II



		<ul style="list-style-type: none"> - GOLFIN ; - LACRITA MARE ; - LACRITA MICA ; - ROBANESTII DE SUS. 		
90	COMUNA ROJISTE	<ul style="list-style-type: none"> - ROJISTE ; - TIMBURESTI ; 		Cat. II
91	COMUNA SADOVA	<ul style="list-style-type: none"> - SADOVA ; - PISCUL SADOVEI 		Cat. I
92	COMUNA SALCUTA	<ul style="list-style-type: none"> - SALCUTA ; - MARZA ; - PLOPSOR ; - TENCANAU 		Cat. II
93	COMUNA SCAESTI	<ul style="list-style-type: none"> - SCAESTI ; - VALEA LUI PATRU 		Cat. II
94	COMUNA SEACA DE CIMP	<ul style="list-style-type: none"> - SEACA DE CIMP ; - PISCU NOU. 		Cat. II
95	COMUNA SEACA DE PADURE	<ul style="list-style-type: none"> - SEACA DE PADURE ; - RACHITA DE SUS ; - VELENI 		Cat. II
96	COMUNA SECU	<ul style="list-style-type: none"> - SECU ; - COMANICEA ; - SMADOVICIOARA DE SECU ; - SUMANDRA. 		Cat. II
97	COMUNA SILISTEA CRUCII	<ul style="list-style-type: none"> - SILISTEA CRUCII 		Cat. II
98	COMUNA SOPOT	<ul style="list-style-type: none"> - SOPOT ; - BASCOV ; - BELOT ; - CERNAT ; - PERENI ; - PIETROAIA ; - SIRSCA 		Cat. II
99	COMUNA SIMNICU DE SUS	<ul style="list-style-type: none"> - SIMNICU DE SUS ; - DUDOVICESTI ; - ALBESTI ; - CORNETU ; - DELENI ; - DUTULESTI ; - FLORESTI ; - IZVOR ; - JIENI ; - LESILE ; 		Cat. II



		- MILESTI ; - ROMANESTI.		
100	COMUNA TALPAS	- TALPAS ; - MOFLESTI ; - NISTOI ; - PUTINEI ; - SOCENI.		Cat. II
101	COMUNA TEASC	- TEASC ; - SECUI.		Cat. II
102	COMUNA TERPEZITA	- TERPEZITA ; - CARUIA ; - CACIULATU ; - FLORAN ; - LAZU		Cat. II
103	COMUNA TESLUI	- TESLUI ; - COSERENI ; - FINTANELE ; - PREJBA DE JOS ; - PREJBA DE PADURE ; - TARTAL ; - URIENI ; - VIISOARA MOSNENI.		Cat. II
104	COMUNA TUGLUI	- TUGLUI ; - JIUL.		Cat. II
105	COMUNA UNIREA	- UNIREA		Cat. II
106	COMUNA URZICUTA	- URZICUTA ; - URZICA MARE.		Cat. II
107	COMUNA VALEA STANCIULUI	- VALEA STANCIULUI ; - HOREZU POENARI.		Cat. II
108	COMUNA VELA	- VELA ; - BUCOVICIOR ; - CETATUIA ; - DESNATUI ; - GUBAUCEA ; - SEGLET ; - SUHARU ; - STIUBEI.		Cat. II
109	COMUNA VERBITA	- VERBITA ; - VERBICIOARA.		Cat. II
110	COMUNA VIRTOP	- VIRTOP		Cat. II
111	COMUNA VIRVORU DE JOS	- VIRVORU DE JOS ; - BUJOR ; - CIUTURA ; - CRIVA ; - DOBROMIRA ;		Cat. II



		<ul style="list-style-type: none"> - DRAGOAIA ; - GABRU ; - VIRVOR 		
--	--	---	--	--

NOTA :

- **Categoria I - comune cu populatia mai mare de 5.000 locuitori ;**
- **Categoria II - comune cu populatia sub 5.000 locuitori.**

Mentiuni :

- in municipiul Craiova s-au stabilit valori medii unitare distincte pentru imobile in functie de zonele in care sunt amplasate (A,B,C,D asa cum au fost stabilite prin HCL 429/2006).

- in municipiile Calafat si Bailesti s-au stabilit valori medii unitare distincte pentru imobile in functie de zonele in care sunt amplasate (A,B,C,D asa cum au fost stabilite prin hotararile consiliilor locale), in Bailesti stabilindu-se valori separat pentru blocurile de pe Aleea G-ral Ghenescu si zona B+C.

- in orasele Filiasi, Segarcea, Dabuleni si Bechet valorile medii unitare la imobile s-au stabilit distinct pentru zona A si pentru restul zonelor in ceea ce priveste apartamentele, in ceea ce priveste casele s-au stabilit valori pe fiecare zona in parte, iar in ceea ce priveste terenurile-pe zona A si restul zonelor. Exceptie face orasul Segarcea, pentru care, s-au stabilit valori in ceea ce priveste casele fara a mai tine cont de zone.

- La comune s-au stabilit valori medii unitare fara a mai tine cont de zonarea acestora si impartirea pe categorii in functie de numarul locuitorilor.

Evaluarea s-a efectuat luand in calcul solicitarile Camerei Notarilor Publici Craiova.

1.3. Harta judetului

Harta judet DOLJ





Capitolul 2. Date Generale

2.1. Identificarea beneficiarului

- **Beneficiarul studiului de evaluare este CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA cu sediul social in Craiova str. G. Bibescu, nr.10, jud. Dolj. Acest Ghid a fost intocmit la solicitarea expresa a CAMEREI NOTARILOR PUBLICI Craiova.**

2.2. Prezentarea evaluatorului

Studiul de evaluare este intocmit de catre un colectiv de evaluatori, membrii ANEVAR, din cadrul si colaboratori ai S.C. A.M.T. Service S.R.L, inregistrata la ORC Dolj sub nr. J16/252/1995 si codul unic de inregistrare RO 7101398, reprezentata prin dl. Saftoiu Florin.

La data elaborarii acestui studiu, expertii evaluatori au indeplinit cerintele programului de pregatire continua al ANEVAR .

2.3. Obiectul , scopul si documentele ce stau la baza evaluarii

Prezentul studiu de evaluare reprezinta un ghid care s-a intocmit in avand in vedere prevederile art. 77¹ din Codul Fiscal si are ca scop:

- stabilirea unor valori orientative pentru proprietatile imobiliare din judetul Dolj: apartamente in blocuri de locuinte, locuinte individuale si terenuri intravilane, spatii comerciale, spatii industriale, terenuri arabile, terenuri ocupate cu vegetatie forestiera.



Documentele ce stau la baza lucrării:

- ❖ **Decretul Lege nr.61/1990**
- ❖ **Legea 85/1992 republicata**
- ❖ **Norma metodologica din 23.09.2004 privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile**
- ❖ **Norma metodologica din 23.09.2004 privind modul de stabilire a valorii terenurilor ocupate de vegetatie forestiera**
- ❖ **Indicele inflationist**
- ❖ **Zonarea municipiului Craiova, a municipiilor Calafat si Bailesti precum si a oraselor Filiasi, Segarcea, Bechet si Dabuleni**
- ❖ **Mica publicitate din cotidienele locale**
- ❖ **Date si informatii primite de la diverse Agentii imobiliare**
- ❖ **Informatii culese de pe diverse pagini web.**

2.4. Data intocmirii studiului de evaluare

Data evaluării: 02.12.2011

Data intocmirii studiului: 02.12.2011

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 02.12.2011 este : 1EURO = 4,3535 lei.

PREMISELE EVALUARII: Echipa de evaluatori confirma ca Studiul de Evaluare a fost realizat in concordanta cu standardele profesionale recunoscute pe plan international dezbatute la cea de-a opta edi tie a Standardelor Interna ionale de Evaluare:

IVS 1: *Valoarea de pia* - baz de evaluare

Standarde Interna ionale de Practic în Evaluare:

GN 1: Evaluarea proprietatii imobiliare

GN 10: Evaluarea proprietatilor agricole

Toate datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului au fost considerate corecte, fara a se realiza o verificare independenta a acestora.

Prezentul Studiu de Evaluare s-a intocmit pe baza informatiilor furnizate de



client prin reprezentantii sai. Evaluatorul nu are responsabilitatea de a actualiza Studiul de Evaluare final cu eventualele modificari care pot aparea ulterior datei de 02 Decembrie 2011.

Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate si nu da nici o garantie in privinta determinarii statutului legal sau a valabilitatii din punct de vedere juridic a diverselor documente furnizate de client, inclusiv cele care confirma proprietatea asupra patrimoniului declarat.

Prezentul Studiu de Evaluare analizeaza numai implicatii decurgand din conditiile de suprafata, nerealizandu-se analize de mediu sau evaluari ale impactului unor posibile actiuni din trecut de degradare a mediului. De asemenea, Studiul de Evaluare nu ia in considerare ipoteza existentei unor substante toxice, explozive, contaminante sau a unor tancuri de stocare a unor astfel de materiale, precum si costul de anihilare al acestora, evaluatorul nefiind calificat pentru acest domeniu. S-a considerat, de asemenea, ca solul si mediul inconjurator nu pun probleme deosebite si nici nu vor genera costuri viitoare.

1.7. Definitia valorilor estimate

Valoarea de pia este o reprezentare a valorii de schimb, adica suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dac ar fi oferit spre vânzare pe o pia liber , la data evalu rii, conform cerin elor care corespund defini iei *valorii de pia* .

Valoarea de pia este suma estimat pentru care o proprietate va fi schimbat , la data evalu rii, între un cump r tor decis i un vânz tor hot rât, într-o tranzac ie cu pre ul determinat obiectiv, dup o activitate de marketing corespunz toare, în care p r ile implicate au ac ionat în cuno tin de cauz , prudent i f r constrângere.

Fiecare parte a defini iei are propriul ei cadru conceptual:



„*Suma estimat ...*” se refer la un pre exprimat în unit i monetare (de obicei în moneda na ional) pl tibil pentru proprietate într-o tranzac ie independent (nep rtinitoare) de pia . *Valoarea de pia* este estimat ca fiind pre ul cel mai probabil, care se poate ob ine, în mod rezonabil, pe pia , la data evalu rii, în conformitate cu defini ia *valorii de pia* . Acesta este cel mai bun pre obtenabil, în mod rezonabil, de c tre vânz tor i cel mai avantajos pre obtenabil, în mod rezonabil, de c tre cump r tor.

„...*o proprietate va fi schimbat ...*” se refer la faptul c valoarea unei propriet i este mai degrab o sum de bani estimat decât un pre de vânzare predeterminat sau pre ul curent de vânzare. Este pre ul la care pia a a teapt ca o tranzac ie, care întrune te toate celelalte p r i ale defini iei *valorii de pia* , s poat fi încheiat la data evalu rii.

„...*la data evalu rii ...*” impune faptul c *valoarea de pia* estimat este specific unui moment, unei date precise. Deoarece pie ele i condi iile de pia se pot modifica, valoarea estimat ar putea fi incorect sau inadecvat pentru o alt dat . Valoarea estimat va reflecta starea i circumstan ele pie ei la data evalu rii, i nu la o dat anterioar sau ulterioar . De asemenea, defini ia presupune i realizarea simultan a schimbului i definitivarea contractului de vânzare, f r orice fluctua ie a pre ului care altfel ar putea s apar .

„...*între un cump r tor decis ...*” se refer la un cump r tor care este motivat dar nu constrâns s cumpere. Acest cump r tor nu este nici ner bd tor, nici determinat s cumpere la orice pre . De asemenea, acesta este un cump r tor care achizi ioneaz mai degrab în concordan cu realit ile pie ei curente i cu a tept rile pie ei curente decât cu cele ale unei pie e imaginare sau ipotetice, a c rei existen nu poate fi demonstrat sau anticipat . Presupusul cump r tor nu va pl ti un pre mai mare decât pre ul cerut pe pia . Proprietarul curent este inclus între cei care formeaz „pia a”.



„...*un vânzător hot-rât*...” nu este nici vânzător sau constrâns/dispus să vândă la orice preț, nici forțat să mențină un preț care nu este considerat realist pe piața curentă. Acest vânzător hot-rât este motivat să vândă proprietatea, în condițiile pieței, la cel mai bun preț obținabil pe piața liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preț. Situațiile faptice ale proprietarului curent nu sunt parte integrantă a acestei considerații, deoarece „vânzătorul hot-rât” este un proprietar ipotetic.

„...*într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv*...” înseamnă o tranzacție încheiată de părți între care nu există o relație particulară sau specială (de exemplu, compania mamă cu filiala sa, proprietarul cu chiriașul), care ar face ca prețurile tranzacțiilor să nu fie caracteristice pieței sau să fie majorate prin includerea unui element de *valoare specială*

„...*după o activitate de marketing adecvat* ...” înseamnă că proprietatea va fi prezentată pe piață în cel mai adecvat mod, care poate duce la cedarea ei la cel mai bun preț, care se poate obține în mod rezonabil, în acord cu definiția *valorii de piață*. Durata timpului de expunere pe piață poate varia în funcție de condițiile pieței, dar trebuie să fie suficient pentru a permite ca proprietatea să fie adusă în atenția unui număr corespunzător de potențiali cumpărători. Perioada de expunere trebuie să înceapă înainte de data evaluării.

„...*în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză prudentă*...” presupune că atât cumpărătorul deciziv, cât și vânzătorul hot-rât sunt informați, de o manieră rezonabilă, în legătură cu natura și caracteristicile proprietății, cu utilizările existente și potențiale ale acesteia, precum și asupra stadiului în care se află piața, la data evaluării. Se mai consideră că fiecare parte acționează în propriul interes și în mod prudent, dispunând de cunoștințele necesare pentru a obține cel mai bun preț, corespunzător poziției ocupate în tranzacție. Prudența este măsurată prin referire la conjunctura pieței, de la data evaluării și neluând în considerare



eventualele informații ulterioare acestei date. Nu este neapărat imprudent un vânzător care vinde proprietatea pe o piață cu preuri în scădere, la un preț mai mic decât cele anterioare. În asemenea cazuri, valabile și pentru situații de vânzare și cumpărare caracteristice piețelor care înregistrează variații de preuri, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

„... *ifără constrângere...*” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să facă acest lucru.

Valoarea de piață este înțeleasă ca fiind valoarea unui activ, estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea niciunui/unei impozit/taxe asociat(e).

Cea mai bună utilizare (CMBU). Cea mai probabilă utilizare a proprietății, care este fizic posibilă, justificată în mod adecvat, permis legal, fezabil financiar și din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietății evaluate.

Conceptul de *valoare de piață* nu este dependent de o tranzacție curentă, care are loc la data evaluării. Mai degrabă, *valoarea de piață* este o estimare a prețului care ar trebui obținut la o vânzare, la data evaluării, în condițiile definiției *valorii de piață*. *Valoarea de piață* este o reprezentare a prețului asupra căruia un cumpărător și un vânzător ar trebui să cadă de acord, la acel moment, conform definiției *valorii de piață*, fiecare dintre ei având, în prealabil, timp pentru investigarea altor oportunități și alternative ale pieței, fără să neghe faptul că pregătirea contractelor formale și a documentației necesare, aferente încheierii acestora, ar putea să necesite mai mult timp.

Un tip de valoare (*bază de evaluare*) arată principiile fundamentale de cuantificare a unei valori. Aceste principii pot să fie diferite în funcție de



scopul evaluării. Un *tip de valoare* nu reprezintă o precizare a metodei utilizate și nici o descriere a condițiilor unui activ sau unor active când se vând. *Valoarea de piață* este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit și analizat în IVS 1. Acest Standard prezintă definițiile și analizează alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse în trei categorii principale:

Prima categorie reflectă beneficiile pe care o entitate le obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea entitate. Deși, în anumite situații, valoarea specifică pentru acea entitate ar putea fi identică cu suma care ar putea fi obținută din vânzarea activului, această valoare reflectă beneficiile încasabile din deținerea activului și, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. Din această categorie face parte *valoarea de investiție* sau *subiectivă*. Diferențele dintre valoarea unui activ pentru o anumită entitate și *valoarea lui de piață* exprimă motivația intrării pe piața cumpărătorilor sau vânzătorilor.

A doua categorie reprezintă prețul care, în mod rezonabil, ar fi convenit între două părți anumite, care tranzacționează un activ. Deși părțile ar putea să fie independente și ar putea să negocieze în condiții nepurtătoare, activul nu este în mod necesar expus pe piața largă, iar prețul convenit ar putea să reflecte mai degrabă avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât piața în ansamblul ei.

Din această categorie fac parte *valoarea justă*, *valoarea specială* și *valoarea sinergiei*.

O a treia categorie este valoarea determinată conform unei definiții prezentate într-un statut sau într-un contract.

Pentru alte scopuri, *valoarea justă* poate fi diferită de *valoarea de piață*.

Valoarea justă solicită estimarea unui preț care este corect între două părți specifice, luându-se în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare dintre părți le-ar obține din tranzacție.



Valoarea justă este un concept mai larg decât *valoarea de piață*. Deși în multe cazuri prețul, care ar fi corect între cele două părți, ar putea să fie egal cu cel obținabil pe piață, pot să existe și cazuri când estimarea *valorii juste* ar presupune luarea în considerare a unor elemente care nu fac parte din cele specifice estimării *valorii de piață*.

Termenul “vânzare forțată” se utilizează adesea în situațiile în care un vânzător este obligat să vândă și/sau nu există o perioadă de comercializare adecvată. Prețul obținabil în această situație nu îndeplinește cerințele din definiția *valorii de piață*. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii de a vinde, la care este supus vânzătorul, sau de motivele pentru care o comercializare adecvată nu poate fi făcută. El poate să reflecte și consecințele pentru vânzător a nereușitei vânzării într-o perioadă de timp specificată. Prețul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi precis în mod credibil, cu excepția situației în care sunt cunoscute natura presiunii de a vinde sau motivele comercializării neadecvate. Prețul pe care un vânzător îl va accepta, într-o vânzare forțată, va reflecta mai degrabă situațiile particulare decât cele ale vânzătorului ipotetic decis din definiția *valorii de piață*. Prețul obținabil într-o vânzare forțată va avea numai o legătură întâmplătoare cu *valoarea de piață* sau cu orice alte tipuri de valoare, definite în acest standard.

Urmare scopului pentru care a fost întocmit, în acest studiu de evaluare se va stabili valoarea justă.

1.8. Ipoteze de lucru

1.8.1 Ipoteze și condiții restrictive :

- Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către beneficiarul lucrării au fost considerate corecte și ca reflectă întocmai situația reală a bunurilor ;



- Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate cu privire la situatia juridica a bunurilor ;
- Evaluatorul a tratat in cursul lucrarii de fata bunurile imobile ca entitati separate .
- Nu au facut obiectul constatarilor din teren detectarea defectelor ascunse ale bunurilor care ar avea ca efect estimarea unei valori mai mici sau mai mari. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii si nici pentru obtinerea studiilor de expertiza tehnica necesare pentru descoperirea lor ;
- Valoarea estimata de evaluator este o valoare la data intocmirii studiului de evaluare si intr-un interval de timp limitat ;
- La elaborarea studiului de evaluare s-a tinut cont de prevederile cuprinse in standardele, normele si recomandarile elaborate de ANEVAR si CETR .
- Studiul de evaluare analizeaza implicatiile ce decurg din conditiile de suprafata, nefacandu-se nici o analiza de mediu, de subteran sau de adincime sau vreo evaluare a impactului unor posibile actiuni trecute de degradare a mediului ;
- Maniera de evaluare, inclusiv metoda aleasa a fost convenita la cererea beneficiarului lucrarii.
- Valoarea rezultata este calculata in LEI si nu contine TVA;

1.8.2 Ipoteze si conditii limitative suplimentare :

- Acest studiu de evaluare trebuie considerat o analiza limitata prin faptul ca avand in vedere complexitatea si natura bunurilor evaluate, coroborat cu documentele puse la dispozitie, evaluatorul nu a indeplinit toate cerintele pentru o evaluare, asa cum sunt enuntate in standardele ANEVAR.



- Orice imprecizie rezultata la analizarea studiului de evaluare va trebui sa fie transmisa de catre beneficiar evaluatorului astfel ca, daca este necesar, lucrarea sa fie completata inainte de a fi utilizata.

1.9. Clauze de nepublicare

Acest studiu de evaluare nu poate fi inclus partial sau in intregime si nici ca referinta intr-un document publicat, circulara sau declaratie, sub nici o forma, fara acordul scris al evaluatorilor asupra formei in care ar urma sa apara.

1.9. Responsabilitatea fata de terti

Acest studiu este confidential pentru dumneavoastra, pentru consilierii dumneavoastra si poate fi utilizat numai pentru scopul mentionat.

Nu acceptam nici o alta responsabilitate fata de o terta persoana care sa poata face uz de el.

Valorile din prezentul Studiu de Evaluare nu contin T.V.A.

Capitolul 3. Descrierea si analiza bunurilor

Identificarea si prezentarea bunurilor

Scopul Studiului de Evaluare este stabilirea unor **valori juste** minimale privind circulatia imobilelor de pe raza judetului Dolj.

Pentru a realiza acest deziderat, echipa de evaluatori a avut in vedere prevederile Decretului – Lege nr. 61/1990, ale legii 85/1992 republicata ale Normelor Metodologice din 23.09.2004 publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 911 din data de 06.10.2004, indicele de inflatie, datele obtinute din presa si de pe diverse pagini web.

1. Apartamente in bloc de locuinte

Conform decretului lege 61/1990 completata de Legea 85/1992 republicata sunt reglementate suprafetele utile standard pentru apartamentele construite inainte de 1 ianuarie 1977 si dupa 1 ianuarie 1977, astfel:

Inainte de 1 ianuarie 1977

Grad de confort	Garsoniere	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Apartament 5 camere
	Suprafata utila (mp.)				
Confort sporit	37	55	78	100	118
Confort 1	30	50	65	80	-
Confort 2	23	36	48	60	-
Confort 3	21	34	45	56	



Dupa 1 ianuarie 1977

Tip de marime	Garsoniere	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Apartament 5 camere
	Suprafata utila (mp.)				
I	24	52	66	81	98
IA	37	58	74	90	107
IB	-	61	77	93	110

Vor fi stabilite valori in functie de zona in care este amplasat imobilul, anul constructiei: inainte sau dupa 1977, de gradul de finisaj: cu sau fara imbunatatiri, de etajul la care este amplasat apartamentul si binenteles in functie de gradul de confort.

In valoarea apartamentelor sunt incluse si finisajele blocului si anume: izolatia termica, izolatia hidrofuga, finisajul fatadelor, pardoseli din mozaic in casa scarii, instalatie de alimentare cu gaze, instalatie de ascensor, cutii de scrisori, trotuar de protectie in jurul cladirilor.

Gradul de finisaj

Fara imbunatatiri	Cu imbunatatiri
<ul style="list-style-type: none"> -Tamplarie exterioara si interioara din lemn - Pardoseli din mozaic pe holuri si covor pvc in camere - Zugraveli obisnuite in culori de apa, vopsitorii obisnuite in ulei sau sau alchidal - Obiecte sanitare la baie si bucatarie (cele montate de constructor) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tamplarie schimbata de lemn sau pvc - Pardoseli parchet in camere si eventual gresie pe holuri - Zugraveli in vopsea lavabila sau tapet - Obiecte sanitare moderne - Gresie si faianta in baie si bucatarie - Optional : centrala termica proprie, interfon

Etajul la care este amplasat apartamentul

Parter	Etaj intermediar	Etaj Superior
Apartamentele situate la parterul sau demisolul blocurilor	- Pentru blocurile cu 3 etaje: etajul 2 -Pentru blocurile cu 4 etaje: etajul 2 si 3 - Pentru blocurile cu 7-10 etaje: etajul 2 - 6	- Pentru blocurile cu 3 etaje: etajul 3 -Pentru blocurile cu 4 etaje: etajul 4 - Pentru blocurile cu 7-10 etaje: etajul: 7-10

Apartamentele se evalueaza impreuna cu cota indiviza de teren atribuita.

Avand in vedere cele relatate mai sus precum si solicitarea expresa a Camerei Notarilor Publici Craiova, dupa stabilirea valorilor unitare (lei/m.p. suprafata utila) pentru apartamente in functie de vechime, imbunatatiri, confort, etaj la care sunt ampasate si nu in ultimul rand - zona, s-a procedat la stabilirea unei valori medii unitare pe fiecare zona in parte.

Suprafata utila a locuin ei este suma tuturor suprafetelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: camere de zi, dormitoare, baie, WC, duș, bucatarie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de ușă, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m² pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin în palierele, nu se cuprinde în suprafața utila a locuinței. (conform legii 114/1996 actualizată)

2. Case

Vor fi stabilite valori pe metrul patrat arie desfasurata de constructie in functie de zona in care este amplasat imobilul, anul constructiei: inainte

sau dupa 1977, de gradul de finisaj: cu sau fara imbunatatiri, de nr de nivele (parter sau parter + etaj), dupa care s-au stabilit valori medii in lei pe m.p. arie desfasurata (suprafata construita desfasurata).

Aria desfasurata reprezinta suprafata construita insumata pe fiecare nivel in cazul caselor cu etaj, iar in cazul celor cu parter aria desfasurata este egala cu suprafata construita.

Structura constructiva: fundatii beton armat sau caramida, zidarie caramida sau b.c.a sau boltari, sarpanta lemn, invelitoare : tigla, tabla sau placi azbociment.

Gradul de finisaj

Fara imbunatatiri	Cu imbunatatiri
<ul style="list-style-type: none"> -Tamplarie exterioara si interioara din lemn - Pardoseli din mozaic pe holuri scandura sau covor pvc in camere - Zugraveli obisnuite in culori de apa, vopsitorii obisnuite in ulei sau sau alchidal - Obiecte sanitare la baie si bucatarie (daca este cazul) 	<ul style="list-style-type: none"> - Tamplarie schimbata de lemn sau pvc - Pardoseli parchet in camere si eventual gresie pe holuri - Zugraveli in vopsea lavabila sau tapet - Obiecte sanitare - Gresie si faianta in baie si bucatarie - Optional : centrala termica proprie.

Casele se evalueaza separat ca si constructie fara teren

3. Spatii comerciale

Vor fi stabilite valori medii pe metrul patrat arie desfasurata de constructie in functie de zona in care se afla imobilul, gradul de finisaj si daca este amplasat in bloc de locuinte sau cladiri independente

Sistem constructiv:



A. Spatii comerciale in blocuri de locuinte

Schelet de beton armat, pereti de zidarie, plansee de beton armat

B. Spatii comerciale in cladire independenta

Structura din zidarie portanta din caramida, plansee din lemn sau beton armat, sarpanta lemn, invelitoare tabla sau tigla.

4. Spatii industriale

Vor fi stabilite valori pe metrul patrat arie desfasurata de constructie.

Sistem constructiv:

Schelet de beton armat, pereti de zidarie, plansee de beton armat, hidroizolatie.

Suprafata construita desfurata a unei cladiri se determina prin insumarea suprafetelor tuturor nivelurilor cladirii, inclusiv ale balcoanelor, logiilor sau ale celor situate la subsol, exceptand suprafetele podurilor care nu sunt utilizate ca locuinte si suprafetele scururilor si teraselor neacoperite.

Daca dimensiunile exterioare ale unei cladiri nu pot fi efectiv măsurate pe conturul exterior, atunci Suprafata construita desfurata a cladirii se determina prin inmultirea suprafetei utile a cladirii cu un coeficient de transformare de 1,20.

5. Terenuri

Pentru stabilirea valorii unitare a terenului s-au ales comparabile pentru terenuri libere de constructii, tinand cont de zona si amplasarea terenurilor, dupa care s-au stabilit valori medii unitare in lei/m.p. separat pentru terenuri intravilane si terenuri extravilane.



Nota : Pentru stabilirea valorii unui imobil (casa + teren), se stabileste valoarea constructiei in functie de aria desfasurata declarata in actul de vanzare-cumparare la care se adauga valoarea terenului calculata in functie de suprafata declarata in act.

Nota : Pentru stabilirea valorii unui imobil (spatiu comercial sau industrial + teren), se stabileste valoarea constructiei in functie de aria desfasurata declarata in actul de vanzare-cumparare la care se adauga valoarea terenului calculata in functie de suprafata declarata in act.



Capitolul 3. Evaluarea bunurilor

Studiind apartamentele comparabile oferite spre vanzare de pe piata imobiliara din Craiova, am observat ca suprafetele utile pentru apartamente indiferent de confort sunt mai mari decat suprafetele standard stabilite de legiuitor. Drept urmare vom stabili prin metoda comparatiilor de piata o valoare in euro/mp pentru fiecare tip de apartament si casa urmand a se stabili o medie a valorilor avand drept criteriu de departajare zona in care sunt amplasate, dupa care valoarea medie unitara va fi transformata in lei la cursul din data evaluarii rezultand valoarea justa finala.

3.1. Metodologii de evaluare

3.1.1 Constructii

ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE DIRECT

Această abordare utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat. Aplicarea acestei abordări pornește de la premiza că valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile de tranzacție ale unor proprietăți competitive și comparabile. Această metodă se aplică la toate tipurile de proprietăți imobiliare atunci când există suficiente tranzacții recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendințele de piață.

Analiza comparativă a proprietăților se axează pe asemănările și deosebirile între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară.

Etapele parcurse în cadrul abordării prin comparație directă sunt :



- cercetarea pieei pentru obținerea de informații asupra unor tranzacții de proprietăți similare cu cea evaluată, din punct de vedere al tipului de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;

- confirmarea veridicității informațiilor obținute;

- selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

- analiza rezultatelor și selectarea unei valori sau a unei marje de valori.

Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape:

- culegerea de informații (date reale și concrete) privind tranzacții de proprietăți similare, prin analiza pieei;

- identificarea elementelor de comparație relevante ce afectează valoarea tipului de proprietate și efectuarea unei analize comparative pe fiecare element;

- compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății de evaluat și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație, cantitativ și calitativ (ajustarea corespunzătoare a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile);

- obținerea corecțiilor nete și brute pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului;

- analiza rezultatelor evaluării și alegerea valorii sau a intervalului de valori (efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corecte și extragerea unei singure valori sau a unei marje de valori din gama rezultat).

Deoarece este cunoscut numai prețul tranzacțiilor comparabile, corecția se face asupra acestui preț, pentru a ajunge la estimarea valorii proprietății evaluate.

Comparabilele vor avea ponderi egale în alegerea valorii finale.



Descriere metoda aplicata

Craiova

Preturile de oferta au fost ajustate cu -50% tinand cont de negocierea dintre vanzator si cumparator, diferentele de calitate si cheltuielile de vanzare, fiecare comparabila are ponderi egale in estimarea valorii unitare (valoarea unitara corectata se va inmulti cu 33.3% pe fiecare comparabila, suma valorilor unitare rezultate reprezentand valoare unitara pe tip de apartament). Pentru a obtine valoarea medie unitara se face media aritmetica a tuturor valorilor unitare obtinute.

Pentru spatiile industriale s-a luat in calcul oferta de vanzare a unui spatiu industrial din zona C a Craiovei in suprafata de cca 89.000 mp oferit spre vanzare pentru suma de 11.460.000 euro (129 euro/mp arie desfasurata). Scazand valoarea terenului de 30 euro/mp si aplicand o ajustare de 40 % (negocierea, calitatea, amplasamentul imobilului) se obtine o valoare de 60 euro/ mp sau 260 lei/mpad

Bailesti

Intrucat pentru acesta localitate am avut la dispozitie putine comparabile, am stabilit o proportie a valorii comparabilelor gasite in Bailesti cu valorile comparabilelor din zona A a municipiului Craiova si am concluzionat ca valoarea unui imobil din Bailesti (zona A) reprezinta 22% din valoarea unui imobil situat in zona A a Craiovei. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 22% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.

Calafat

Intrucat pentru acesta localitate am avut la dispozitie putine comparabile, am stabilit o proportie a valorii comparabilelor gasite in Calafat (apartament cu 2 camere confort I-zona A) cu valorile comparabilelor din zona A,B,C a municipiului Craiova si am concluzionat ca valoarea unui



imobil din Calafat reprezinta 50% din valoarea unui imobil situat in zona A,B,C a Craiovei. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 50% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.

Bechet

Intrucat pentru aceasta localitate am avut la dispozitie putine comparabile, am stabilit o proportie a valorii comparabilelor gasite in Bechet cu valorile comparabilelor din zona A a municipiului Craiova si am concluzionat ca valoarea unui imobil din centrul Bechetului reprezinta 18% din valoarea unui imobil situat in zona A a Craiovei. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 18% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.

Dabuleni

Intrucat pentru aceasta localitate am avut la dispozitie putine comparabile, am stabilit o proportie a valorii comparabilelor gasite in Dabuleni cu valorile comparabilelor din zona A a municipiului Craiova si am concluzionat ca valoarea unui imobil din Dabuleni reprezinta 20% din valoarea unui imobil situat in zona A a Craiovei. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 20% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.

Filiasi

Intrucat pentru aceasta localitate am avut la dispozitie putine comparabile, am stabilit o proportie a valorii comparabilelor gasite in Filiasi cu valorile comparabilelor din zona A a municipiului Craiova si am



concluzionat ca valoarea unui imobil din Filiasi reprezinta 40% din valoarea unui imobil situat in zona A a Craiovei. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 40% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.

Segarcea

Intrucat pentru aceasta localitate am avut la dispozitie putine comparabile, am stabilit o proportie a valorii comparabilelor gasite in Segarcea cu valorile comparabilelor din zona A a municipiului Craiova si am concluzionat ca valoarea unui imobil din Segarcea reprezinta 20% din valoarea unui imobil situat in zona A a Craiovei. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 20% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.

Comune:

Intrucat pentru aceste localitati am avut la dispozitie putine comparabile din informatiile culese de pe piata (discutii avute cu diverse persoane fizice, presa, internet) am apreciat valori unitare pentru imobilele situate pe pe raza acestor localitati la 10% fata de cele din Zona A a municipiului Craiova. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 10% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.



3.1.2 Evaluare teren

Evaluarea terenului liber se face în ipoteza că acesta este liber sau considerat liber.

Evaluarea terenului se efectuează utilizând abordarea prin comparație directă.

Abordarea prin comparație directă – este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere sau considerate libere, când există date suficiente și sigure privind tranzacțiile sau ofertele similare în zonă.

Prin acest metod, prețurile și informațiile la terenuri similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de cerere și oferta de pe piață, de asemănări și deosebiri.

Descriere metoda aplicata

Craiova

S-au stabilit valori unitare distincte pentru terenurile din cele 4 zone ale Craiovei precum și pentru terenurile situate în extravilan.

Preturile de ofertă au fost ajustate ținând cont de negocierea dintre vânzător și cumpărător practică pe piață, diferențele de formă și calitate și cheltuielile de vânzare, fiecare comparabilă are ponderi egale în estimarea valorii unitare finale (valoarea unitară corectată se va înmulți cu 33.3% pe fiecare comparabilă, suma valorilor unitare rezultate reprezentând valoare unitară finală). Această valoare se multiplică cu suprafața terenului care reiese din actul de vânzare cumpărare.

Bailești, Calafat, Bechet, Dabuleni, Filiași, Segarcea, Comune

Pentru stabilirea valorii unitare a terenului ne-am axat pe informațiile furnizate de piață (discuții avute cu diverse persoane fizice, presă, internet)



Valoarea unitara a fost apreciata in functie de zona in care este amplasat terenul in cadrul localitatii (centru , restul zonelor). Nu s-au putut face diferentieri in functie de deschideri la strada si alte caracteristici care in mod normal sunt luate in considerare intrucat nu putem sti caracteristicile terenului vizat.

Teren arabil

Conform normei metodologice din data de 23.09.2004 publicata in monitorul oficial partea I nr. 911/06.10.2004, valoarea terenului va fi stabilita in functie de clasele de calitate ale terenului, valoarea de piata per kg de grau, rata dobanzii.

La data evaluarii 1 kg de grau = 0,8 RON, rata medie a dobanzii (2011) = 6,3762%

Renta funciara este 10% din valoarea productiei.

Valoarea unui ha de teren arabil s-a apreciat ca medie a valorilor pe clase de fertilitate

La terenurile ocupate de vegetatie forestiera , valoarea justa s-a stabilit conform normei metodologice din data de 23.09.2004 publicata in monitorul oficial partea I nr. 911/06.10.2004, la valorile prezentate in tabelul nr. 2 s-a stabilit media pe grupa de specii, s-a aplicat coeficientul de inflatie de la data aparitiei normei pana in prezent, in final realizandu-se o medie a valorilor pe specii in lei/ha.

Valoarea medie unitara stabilita pentru imobile se multiplica cu: suprafata utila (la apartamente) cu suprarata (pe mp. sau ha. la terenuri) si cu suprafata construita desfasurata (la case, spatii comerciale si industriale): preluate din documentatia cadastrala sau actul de vanzare cumparare .