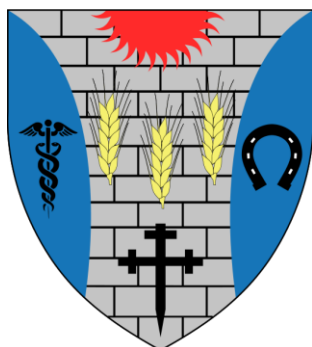




Camera Notarilor Publici București

# GHIDUL

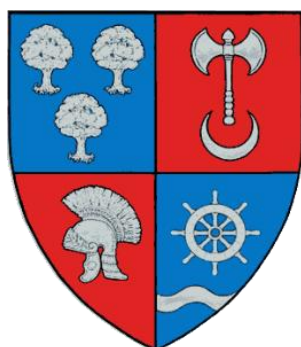
privind valorile orientative  
ale proprietăților imobiliare pentru anul 2014  
în Județele  
CALARASI, GIURGIU,  
IALOMITA și TELEORMAN



CĂLĂRAȘI



IALOMIȚA



GIURGIU



TELEORMAN



# C U P R I N S

	<b>Pag</b>
<b>1. Județul CALARASI .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Județul GIURGIU .....</b>	<b>65</b>
<b>3. Județul IALOMITA.....</b>	<b>127</b>
<b>4. Județul TELEORMAN .....</b>	<b>223</b>



# G H I D

**PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE  
PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN**

# JUDETUL CALARASI

- 2014 -



# CUPRINS

<b>Capitolul 1. Prezentare generala</b>	<b>9</b>
<b>Capitolul 2. Corectii</b>	<b>13</b>
<b>Capitolul 3. Circumscripția JUDECATORIEI CALARASI</b>	<b>17</b>
3.1. Apartamente situate in blocuri de locuit	19
3.1.1. Zonarea Municipiului Calarasi	20
3.1.2. Valori orientative pentru apartamente in blocuri de locuit	25
3.2. Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural	27
3.2.1. Valori orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN	27
3.2.2. Zonarea localitatilor rurale	28
3.2.3. Valori orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL	29
3.3.1 Terenuri intravilane situate in mediul URBAN	29
3.3.2 Terenuri intravilane situate in mediul RURAL	29
3.4. Spatii ( <i>comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare</i> )	30
3.3.1 Spatii in mediul URBAN ( <i>Comerciale, de Birouri, Industriale, de depozitare</i> )	30
3.3.2 Spatii in mediul RURAL ( <i>Comerciale/Birouri, Industriale, Agrozootehnice, de Depozitare</i> )	31
3.5. Terenuri agricole	32
3.5.1 Procedura de lucru	32
3.5.2 Sinteza valorilor de piata pentru terenurilor extravilane folosinta agricola	32
3.5.3 Terenuri cu destinatia exclusiv agricola	33
<b>Capitolul 4. Circumscripția JUDECATORIEI OLTENITA</b>	<b>35</b>
4.1. Valori orientative ale apartamentelor situate in blocurile din municipiul Oltenita	37
4.1.1. Zonarea strazilor din municipiul Oltenita	38
4.1.2. Valori orientative ale apartamentelor conventionale situate in blocurile din orasul Budesti	39
4.2. Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural	40
4.2.1. Valori orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN	40
4.2.2 Zonarea localitatilor rurale	41
4.2.3. Valori orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL	42
4.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN	42
4.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL	42
4.4. Spatii ( <i>comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare</i> )	43
4.4.1. Spatii in mediul URBAN ( <i>Comerciale, de Birouri, Industriale, de depozitare</i> )	43
4.4.2. Spatii in mediul RURAL ( <i>Comerciale/Birouri, Industriale, Agrozootehnice, de Depozitare</i> )	44
4.5. Terenuri agricole	45
4.5.1. Procedura de lucru	45
4.5.2. Sinteza valorilor de piata pentru terenurilor extravilane folosinta agricola	45
4.5.3. Terenuri cu destinatia exclusiv agricola	46
<b>Capitolul 5. Circumscripția JUDECATORIEI LEHLIU–GARA</b>	<b>47</b>
5.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte	49
5.1.1. Valori orientative ale apartamentelor situate in blocurile din Orasul Lehliu Gara	50
5.1.2. Valori orientative ale apartamentelor situate in blocurile din Orasul Fundulea	50
5.2. Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural	51
5.2.1. Zonarea orasului Lehliu Gara	51
5.2.2. Zonarea orasului Fundulea	51

---

5.2.3. Valori orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN	52
5.2.4. Zonarea localitatilor rurale	53
5.2.5. Valori orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL	55
5.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN	56
5.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL	56
5.4. Spatii ( <i>comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare</i> )	57
5.4.1. Spatii cu destinatie comerciala si de birouri in mediul URBAN	58
5.4.2. Spatii cu destinatie comerciala si de birouri in mediul RURAL	58
5.5. Terenuri agricole	59
5.8.1 Procedura de lucru	59
5.8.2 Sinteza valorilor de piata pentru terenurilor extravilane folosinta agricola	59
5.8.3 Terenuri cu destinatia exclusiv agricola	59
<b>Capitolul 6. TERENURI OCUPATE CU PADURI</b>	<b>61</b>



# Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

## 1.1. BENEFICIARUL LUCRARIII

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

## 1.2. AUTORII LUCRARIII

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

**S.C. EXPERT VALUATION S.R.L.**, cu sediul in Bucuresti, sectorul 1, str.Mircea Vulcanescu, nr.76, ap.7, J40/11039/2004, CIF RO 16581872.

## 1.3. OBIECTUL LUCRARIII

**“GHID PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN JUDETUL IALOMITA, 2014”.**

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

## 1.4. SCOPUL LUCRARIII

Lucrarea mentionata a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, in conformitate cu prevederile Contractului de Prestari Servicii nr.13 din data de 26.11.2013, incheiat intre beneficiar si autorii lucrării.

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

## 1.5. BAZA LEGALA

- Codul Fiscal, care prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza cel putin odata pe an expertizele privind valoarea de circulatie a bunurilor imobile;
- Acte normative si de reglementare in domeniul proprietatilor imobiliare din Romania;
- Standardele Internationale de Evaluare – 2011.

## 1.6. METODOLOGIA

Autorii lucrării, studiind terminologia specifica aflata in vigoare la data elaborării acesteia au constatat ca in Standardele Internationale de Evaluare – adoptate de ANEVAR drept standarde nationale de evaluare incepand cu data de 01.01.2004 – nu se regaseste termenul de “*valoare de circulatie*” mentionat in Codul Fiscal.

Cea mai apropiata definitie a “*valorii de circulatie*”, avand in vedere ca in Codul Fiscal se face referire la “*veniturile din transferul proprietatilor imobiliare*” ar putea fi **Valoarea de piata**, definita in Standardele Internationale de Evaluare 2011 (*IVS – Cadrul general*) astfel :

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

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

### 1.7. STRUCTURA LUCRARIII

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

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

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

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

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

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

### 1.8. PIATA IMOBILIARA

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

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

Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente: caracteristicile proprietatilor si comportamentul participantilor la piata.

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

Pentru anul 2014, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

*Pentru segmentul rezidential :*

- stagnarea scaderii preturilor ;
- cresterea numarului de tranzactii ;
- stabilizarea pietei ;
- cresterea increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar ;

- creșterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente în vile și apartamente și apartamente cu confort sporit în imobile nou construite.

*Pentru segmentul de birouri :*

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

*Pentru segmentul spații comerciale :*

- cerere de cumpărare în creștere pentru spații cu suprafețe cuprinse între 800 mp și 1.500 mp ;
- tendința chiriilor de a renunța la închiriere și a opta pentru cumpărare.

*Pentru segmentul spații industriale :*

- cererea în usoară creștere.

*Pentru segmentul terenuri :*

- piața relativ stabilizată ;
- creșterea cererii pentru loturi mici, în suprafețe cuprinse între 300 mp și 1000 mp, pentru construirea de proprietăți rezidențiale ;
- creșterea prețurilor pentru terenuri extravilane ;
- re consolidarea încrederii investitorilor.

## 1.9. TERMENI UTILIZATI

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

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

- **Suprafata utila** – este suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă peretilor. Suprafața utilă a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: camera de zi, dormitoare, baie, WC, dus, bucatărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie ( câte 0,50 m<sup>2</sup> pentru fiecare sobă și cazan de baie ), în cazul în care încălzirea se face su sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palieretele, nu se cuprind în suprafața utilă a locuinței.

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

- **Suprafata construita desfășurata** - Ad: care în cazul clădirilor cu un singur nivel (parter) este suprafața orizontală a clădirii, măsurată imediat deasupra soclului, pe conturul exterior al obiectului. În cazul construcțiilor cu mai multe niveluri, aria desfășurată (Ad) este egală cu suma ariilor fiecărui nivel, măsurată pe conturul exterior la 1 m deasupra pardoselii nivelului respectiv;

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

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

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

- **Starea tehnica:**

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

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

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

-**Abordare prin piata** – O cale generala de estimare a valorii unei proprietati, intreprinderi, participatii sau unei actiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati (sau intreprinderi, participatii, actiuni) similare care au fost vandute.

#### 1.10. CONDITII LIMITATIVE

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

#### 1.11. CONSIDERATII FINALE

**Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei.**

Valorile orientative obtinute sunt valori medii, rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor obiective ce se impun si au fost estimate in conditiile crizei economico-financiare mondiale aflata in desfasurare in perioada in care a fost elaborata lucrarea.

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

## Capitolul 2. CORECTII

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

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

- Constructie complet terminata, cu toate lucrarile legate de anvelopa cladirii, instalatiile functionale, finisaje, logii, balcoane si trotuare ;
- Apartament confort 1;
- Finisaje medii;
- Stare tehnica buna ;
- Bransamente la retele de utilitati.

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

**Tabel 2.1.1.**

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

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

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

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

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

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

**Tabel 2.1.2.**

Valoarea orientativa a garajelor supraterane	192 euro/mp
Valoarea orientativa a garajelor subterane	222 euro/mp
Valoarea orientativa a boxelor	91 euro/mp

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

**Tabel 2.2.1.**

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

**NOTA 4.** Valori orientative pentru anexe la locuinte individuale :

**Tabel 2.2.2.**

Nr. crt.	Anexe la locuinte individuale	Valoare orientativa (euro/mp Ad)
1.	Garaj subteran	202
2.	Boxa/Pivnita	101
3.	Garaj suprateran	232
4.	Piscine/bazin inot	253
5.	Terase amenajate	86
6.	Foisoare din lemn	101

### **Observatii :**

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

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

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

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

#### a) Corectii pentru categoria de folosinta:

**Tabel 2.3.1.**

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

#### b) Corectii pentru lipsa unor dotari edilitare si alte criterii

**Tabel 2.3.2.**

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

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

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

- **Terenuri cu destinatie agricola**

**Tabel 2.4.1.**

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

- **Terenuri aflate permanent sub ape**

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

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

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

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

❖ **Observatie**

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

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



## **Capitolul 3.**

# **Circumscripția JUDECĂTORIEI CALĂRAȘI**



### 3.1. Apartamente situate in blocuri de locuit

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

#### Zonarea si informatii din piata imobiliara

Municipiul Calarasi a fost structurat in 4 zone de interes iar in opisul anexelor se face corelarea intre zonele unde sunt situate apartamentele si valoarea acestora.

Culegerea de date de pe piata imobiliara a avut la baza, in principal, urmatoarele surse de informare: Oficiul de cadastru si publicitate imobiliara, publicatii centrale de specialitate, internet, agentii imobiliare, mass-media, birouri notariale, contacte directe cu diversi ofertanti. La stabilirea preturilor pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR , precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

#### Modul de folosire a ghidului

Pentru a determina valoarea apartamentului este necesar cunoasterea urmatoarelor :

Informatii din contractul de vanzare-cumparare

- adresa apartamentului ( strada )
- etajul unde este situat
- tipul apartamentului ( numar de camere )
- anul construirii blocului ( PIF)

Cu aceste date se determina valoarea apartamentului :

- avand strada pe care este situat apartamentul se cauta anexa in care este data valoarea din zona;
- cunoscand **etajul si anul construirii** rezulta valoarea informativa.

**3.1.1. Zonarea Municipiului Calarasi****Zona 1**

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

**Zona II**

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

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

### Zona III

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

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

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



**3.1.2. VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

(EURO)

<b>Zona I -Calarasi</b>	<b>1 Camera</b>	<b>2 Camere</b>	<b>3 Camere</b>	<b>4 Camere</b>
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	10.500	14.700	18.900	24.700
Apartment construit in perioada 1978-1983	12.300	17.300	22.000	29.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	13.700	18.700	23.800	31.400
Apartment construit dupa 1990	14.300	20.200	25.600	33.800
<b>Apartment situat la ETAJ INTERIMAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	11.200	15.900	20.200	26.700
Apartment construit in perioada 1978-1983	13.200	18.800	23.800	31.400
Apartment construit in perioada 1984-1989	14.400	20.200	25.600	33.900
Apartment construit dupa 1990	15.400	21.700	27.600	36.500
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	10.700	15.100	19.100	25.300
Apartment construit in perioada 1978-1983	12.600	17.600	22.600	29.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	13.800	19.100	24.100	32.200
Apartment construit dupa 1990	14.700	20.600	26.200	34.700
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	10.200	14.400	18.100	23.900
Apartment construit in perioada 1978-1983	12.100	17.000	21.800	28.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	13.100	18.400	23.100	30.500
Apartment construit dupa 1990	14.000	19.700	25.000	33.000

(EURO)

<b>Zona II -Calarasi</b>	<b>1 Camera</b>	<b>2 Camere</b>	<b>3 Camere</b>	<b>4 Camere</b>
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.200	9.300	15.600	20.400
Apartment construit in perioada 1978-1983	7.200	10.900	18.500	24.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.000	12.000	19.800	25.900
Apartment construit dupa 1990	8.500	12.800	21.400	27.900
<b>Apartment situat la ETAJ INTERIMAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.700	10.100	16.900	21.900
Apartment construit in perioada 1978-1983	7.900	11.900	19.800	25.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.600	12.800	21.400	27.900
Apartment construit dupa 1990	9.100	13.900	23.200	30.100
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.300	9.700	16.000	20.800
Apartment construit in perioada 1978-1983	7.500	11.200	18.900	24.600
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.100	12.100	20.400	26.600
Apartment construit dupa 1990	8.700	13.100	22.100	28.700
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.100	9.100	15.300	20.000
Apartment construit in perioada 1978-1983	7.100	10.800	18.100	21.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	7.800	11.700	19.500	25.500
Apartment construit dupa 1990	8.300	12.600	21.100	27.400

(EURO)

<b>Zona III -Calarasi</b>	<b>1 Camera</b>	<b>2 Camere</b>	<b>3 Camere</b>	<b>4 Camere</b>
<b>Apartament situat la PARTER</b>	.			
Apartament construit inainte de 1977	<b>5.400</b>	<b>8.100</b>	<b>13.900</b>	<b>15.300</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>6.300</b>	<b>9.600</b>	<b>16.400</b>	<b>18.000</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>6.900</b>	<b>10.400</b>	<b>17.600</b>	<b>19.400</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>7.400</b>	<b>11.100</b>	<b>19.000</b>	<b>20.900</b>
<b>Apartament situat la ETAJ INTERIMAR</b>				
Apartament construit inainte de 1977	<b>5.800</b>	<b>8.900</b>	<b>15.000</b>	<b>16.500</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>6.800</b>	<b>10.300</b>	<b>17.600</b>	<b>19.400</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>7.500</b>	<b>11.000</b>	<b>19.000</b>	<b>21.000</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>8.000</b>	<b>12.100</b>	<b>20.600</b>	<b>22.700</b>
<b>Apartament situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartament construit inainte de 1977	<b>5.600</b>	<b>8.300</b>	<b>14.200</b>	<b>15.600</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>6.500</b>	<b>9.800</b>	<b>16.800</b>	<b>18.500</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>7.100</b>	<b>10.500</b>	<b>18.100</b>	<b>20.000</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>7.600</b>	<b>11.400</b>	<b>19.500</b>	<b>21.400</b>
<b>Apartament situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartament construit inainte de 1977	<b>5.300</b>	<b>8.000</b>	<b>13.800</b>	<b>14.900</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>6.200</b>	<b>9.300</b>	<b>16.100</b>	<b>17.500</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>6.800</b>	<b>10.100</b>	<b>17.400</b>	<b>19.000</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>7.200</b>	<b>10.900</b>	<b>18.600</b>	<b>20.600</b>

**\*\* Blocuri IMC**

(EURO)

Valoare orientativa de baza	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
	<b>3.200</b>	<b>4.500</b>	<b>6.800</b>	<b>9.000</b>

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

(EURO)

<b>Valoare orientativa apartament cu o camera</b>	<b>2.300</b>
---	--------------

**Valori orientative ale apartamentelor conventionale situate in blocurile din mediu rural**

(EURO)

Numar de camere	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Valoare orientativa	<b>2.700</b>	<b>3.800</b>	<b>5.600</b>	<b>7.200</b>

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

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

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

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

#### Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

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

(euro/mp)

Localitatea	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
<b>CALARASI</b>						
<b>ZONA I</b>	170	28	76	16	235	66
<b>ZONA II</b>	125	19	57	10	190	57
<b>ZONA III</b>	95	10	42	10	170	47

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

### 3.2.2. Zonarea localitatilor rurale

#### CATEGORIA I

##### Sate

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

#### CATEGORIA II

##### Sate

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

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

(euro/mp)

Categorii localitate rurala	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
Categoria I	71	15	47	10	150	34
Categoria II	57	10	34	8	130	28

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

### 3.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN

Valori unitare in Euro/mp

Teren Calarasi	Zona I	Zona II	Zona III
Valoare teren	53	26	17

### 3.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Valori unitare in Euro/mp

Categorii localitate rurala	Categoria I-a	Categoria a II-a
Valoare teren	4	3

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

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

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

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

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

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

#### Anexa nr.3.4.1

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

-Valori in Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA	Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
	Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
<b>Calarasi</b>				
Zona I	120	65	105	30
Zona II	100	60	85	30
Zona III	80	55	70	30

## Anexa nr.3.4.2.

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

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME	Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	80	65	60	50	69	56	52	43
Categoria II-a	70	57	52	44	60	49	45	38

-Valori in  
Euro/mp-

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

30

### 3.5. TERENURI AGRICOLE

#### 3.5.1. Procedura de lucru

Pentru fundamentarea valorilor prezentate au fost utilizate atât datele de sinteză înregistrate la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cât și ofertele majorității agențiilor imobiliare ce operează pe piața terenurilor extravilane.

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă cailor rutiere importante
- o Extravilanul localitatilor

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

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

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

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

#### 3.5.2. Sinteza valorilor de piață pentru terenurile extravilane, folosința agricolă

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

Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
1.	DN 3 Varianata Nord Rocada Prel. Bucuresti	Calarasi	11.000



**3.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola**

<b>Nr.crt.</b>	<b>Amplasament</b>	<b>Euro/ha</b>
1	Alexandru Odobescu	1.000
2	Borcea	1.000
3	Ciocanesti	1.000
4	Cuza-Voda	1.500
5	Dichiseni	1.000
6	Dorobantu	1.000
7	Dragalina	1.500
8	Gradistea	1.000
9	Independenta	1.000
10	Jegalia	1.000
11	Modelu	1.500
12	Perisoru	1.500
13	Roseti	1.000
14	Stefan cel Mare	1.000
15	Stefan Voda	1.000
16	Ulmu	1.000
17	Unirea	1.000
18	Valcelele	1.000
19	Vlad Tepes	1.000
20	Municipiul Calarasi	1.800



---

## **Capitolul 4.**

# **Circumscripția JUDECĂTORIEI OLTENITA**



**4.1. Valori orientative ale apartamentelor situate in blocurile din municipiul Oltenita**

(EURO)

<b>Zona I - Oltenita</b>	<b>1 Camera</b>	<b>2 Camere</b>	<b>3 Camere</b>	<b>4 Camere</b>
<b>Apartament situat la PARTER</b>				
Apartament construit inainte de 1977	8.400	9.300	12.000	16.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.700	11.600	15.300	19.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.400	12.000	15.000	20.200
Apartament construit dupa 1990	9.300	13.000	16.500	21.800
<b>Apartament situat la ETAJ INTERIMAR</b>				
Apartament construit inainte de 1977	7.000	10.300	13.000	17.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.400	12.000	15.200	20.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.100	13.500	16.500	21.800
Apartament construit dupa 1990	9.800	14.100	17.800	23.600
<b>Apartament situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartament construit inainte de 1977	6.700	9.600	12.300	16.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.000	11.200	14.600	19.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.600	12.300	15.700	20.900
Apartament construit dupa 1990	9.300	13.200	17.000	22.400
<b>Apartament situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartament construit inainte de 1977	6.300	9.100	11.600	15.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.700	10.800	13.800	18.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.300	11.600	15.000	19.800
Apartament construit dupa 1990	8.800	12.700	16.400	21.600

(EURO)

<b>Zona II Oltenita</b>	<b>1 Camera</b>	<b>2 Camere</b>	<b>3 Camere</b>	<b>4 Camere</b>
<b>Apartament situat la PARTER</b>				
Apartament construit inainte de 1977	6.000	8.300	10.600	14.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.100	9.800	12.400	16.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.800	10.600	13.300	17.600
Apartament construit dupa 1990	8.000	11.300	14.400	19.100
<b>Apartament situat la ETAJ INTERIMAR</b>				
Apartament construit inainte de 1977	6.400	8.900	11.300	15.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.700	10.500	13.300	17.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.200	11.300	14.400	19.200
Apartament construit dupa 1990	8.800	12.300	15.600	20.600
<b>Apartament situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartament construit inainte de 1977	6.200	8.500	10.800	14.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.200	10.000	12.700	16.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.900	10.800	13.800	18.200
Apartament construit dupa 1990	8.300	11.700	14.900	19.600
<b>Apartament situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartament construit inainte de 1977	5.900	8.100	10.300	13.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.000	9.600	12.200	16.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.600	10.300	13.100	17.300
Apartament construit dupa 1990	8.100	11.000	14.200	18.700

## 4.1.1. Zonarea Municipiului Oltenita

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

#### 4.1.2. Valori orientative ale apartamentelor conventionale situate in blocurile din orasul Budesti

(EURO)

<b>Zona centrala Budesti</b>				
	<b>1 Camera</b>	<b>2 Camere</b>	<b>3 Camere</b>	<b>4 Camere</b>
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	<b>4.000</b>	<b>5.800</b>	<b>7.600</b>	<b>9.900</b>
Apartment construit in perioada 1978-1983	<b>4.700</b>	<b>6.700</b>	<b>8.900</b>	<b>11.500</b>
Apartment construit in perioada 1984-1989	<b>5.200</b>	<b>7.200</b>	<b>9.500</b>	<b>12.600</b>
Apartment construit dupa 1990	<b>5.600</b>	<b>7.900</b>	<b>10.300</b>	<b>13.500</b>
<b>Apartment situat la ETAJ INTERIMAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	<b>4.300</b>	<b>6.200</b>	<b>8.100</b>	<b>10.800</b>
Apartment construit in perioada 1978-1983	<b>4.900</b>	<b>7.100</b>	<b>9.500</b>	<b>12.500</b>
Apartment construit in perioada 1984-1989	<b>5.500</b>	<b>7.800</b>	<b>10.300</b>	<b>13.500</b>
Apartment construit dupa 1990	<b>5.900</b>	<b>8.400</b>	<b>11.000</b>	<b>14.700</b>
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	<b>4.100</b>	<b>5.900</b>	<b>7.700</b>	<b>10.300</b>
Apartment construit in perioada 1978-1983	<b>4.800</b>	<b>6.800</b>	<b>9.000</b>	<b>12.000</b>
Apartment construit in perioada 1984-1989	<b>5.300</b>	<b>7.300</b>	<b>9.700</b>	<b>12.900</b>
Apartment construit dupa 1990	<b>5.700</b>	<b>8.100</b>	<b>10.500</b>	<b>13.900</b>
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	<b>3.900</b>	<b>5.600</b>	<b>7.300</b>	<b>9.800</b>
Apartment construit in perioada 1978-1983	<b>4.700</b>	<b>6.600</b>	<b>8.600</b>	<b>11.300</b>
Apartment construit in perioada 1984-1989	<b>4.900</b>	<b>7.000</b>	<b>9.200</b>	<b>12.400</b>
Apartment construit dupa 1990	<b>5.300</b>	<b>7.700</b>	<b>10.100</b>	<b>13.400</b>

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

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

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

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

#### Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

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

(euro/mp)

Localitatea	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc. )		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
<b>OLTENITA</b>						
<b>Zona A</b>	95	19	47	10	235	118
<b>Zona B</b>	67	15	38	7	190	95
<b>Zona C</b>	58	10	28	7	165	70
<b>Zona D</b>	47	10	23	7	140	58
<b>BUDESTI</b>	47	10	23	7	225	95

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



## 4.2.2. Zonarea localitatilor rurale

### CATEGORIA I

#### Sate

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

### CATEGORIA II

#### Sate

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

### CATEGORIA III

#### Sate

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

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

(euro/mp)

Categorie localitate rurala	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
* Frumusani	95	19	58	15	190	95
Categoria I	95	19	39	10	190	95
Categoria II	67	15	28	10	170	80
Categoria III	38	10	19	10	140	70

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

### 4.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN

Valori unitare in Euro/mp

Localitatea, Zona	Oltenita Zona A	Oltenita Zona B	Oltenita Zona C	Oltenita Zona D	Oras Budesti
Valoare teren	32	13	10	10	10

### 4.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Valori unitare in Euro/mp

Categorie localitate rurala	Frumusani	Categoria I	Categoria II-a	Categoria III-a
Valoare teren	4	3	2	1,5

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

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

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

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

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

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

#### Anexa nr.4.4.1

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

-Valori in Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA	Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
	Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
Oltenita, Zona A	175	65	135	30
Oltenita, Zona B	125	60	95	30
Oltenita, Zona C	50	45	40	30
Oltenita, Zona D	30	30	30	30
Oras Budesti	100	50	75	30

## Anexa nr. 4.4.2.

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

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME	Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	80	65	60	50	69	56	52	43
Categoria II-a	70	57	52	44	60	49	45	38
Categoria II-a	62	50	46	39	53	43	40	34

-Valori in  
Euro/mp-

Cladiri (si anexe) ale fostelor CAP-uri si IAS-uri, ferme, grajduri, saivane, platforme, etc. aflate intr-o stare avansata de degradare si improprie folosintei	30
---	----

## 4.5. TERENURI AGRICOLE

### 4.5.1. PROCEDURA DE LUCRU

În stabilirea valorilor de tranzacționare a terenurilor extravilane s-a operat cu metoda ‘comparațiilor de piață’ care conduce la estimarea cu suficientă precizie a valorilor de piață. Limitele aplicării acestei metode sunt generate de dimensiunile pieței specifice și de credibilitatea informațiilor privind tranzacțiile imobiliare. Pentru fundamentarea valorilor prezentate au fost utilizate atât datele de sinteză înregistrate la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cât și ofertele majorității agențiilor imobiliare ce operează pe piața terenurilor extravilane.

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă cailor rutiere importante
- o Extravilanul localitatilor

### 4.5.2. Sinteza valorilor de piață pentru terenuri extravilane, folosinta agricola

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

<b>Nr crt.</b>	<b>Calea rutiera</b>	<b>Amplasament</b>	<b>Euro/ha</b>
1	DN 4	Oltenita	25.000
2	DN 4	Frumusani	25.000
3	DN 4	Budesti	25.000

**4.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Amplasament</b>	<b>Euro/ha</b>
1	Budesti	1.500
2	Cascioarele	1.000
3	Chirnogi	1.000
4	Chiselet	1.000
5	Crivat	1.000
6	Curcani	1.000
7	Frumusani	3.000
8	Fundeni	1.000
9	Galbinasi	1.000
10	Luica	1.000
11	Manastirea	1.000
12	Mitreni	1.000
13	Nana	1.500
14	Oltenita	2.000
15	Plataresti	1.000
16	Radovanu	1.000
17	Sohatu	1.000
18	Soldanu	1.000
19	Spantov	1.000
20	Vasilati	1.000
21	Ulmeni	1.000

## **Capitolul 5.**

# **Circumscripția JUDECĂTORIEI LEHLIU GARA**





### ***5.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte***

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

#### **Zonarea si informatii din piata imobiliara**

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

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

(EURO)

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	3.400	6.400	10.000	12.600
Apartment construit in perioada 1978-1983	4.400	7.700	11.800	14.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.700	8.300	12.700	16.100
Apartment construit dupa 1990	5.100	8.900	13.800	17.300
<b>Apartment situat la ETAJ INTERIMAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	4.100	7.100	12.900	13.700
Apartment construit in perioada 1978-1983	4.700	8.200	12.700	15.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.100	8.900	13.800	17.100
Apartment construit dupa 1990	5.500	9.700	14.700	18.500
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	3.800	6.700	10.200	12.800
Apartment construit in perioada 1978-1983	4.500	7.800	12.100	15.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.900	8.300	12.900	16.300
Apartment construit dupa 1990	5.100	9.000	14.000	17.500
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	3.600	8.200	9.900	12.300
Apartment construit in perioada 1978-1983	4.300	7.500	11.600	14.400
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.600	8.100	12.500	15.500
Apartment construit dupa 1990	5.000	8.800	13.400	16.800

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

(EURO)

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	4.300	6.300	8.500	10.600
Apartment construit in perioada 1978-1983	5.900	8.800	11.800	14.700
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.300	9.500	12.700	15.800
Apartment construit dupa 1990	6.800	10.300	13.800	17.100
<b>Apartment situat la ETAJ INTERIMAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	5.600	8.100	10.800	14.600
Apartment construit in perioada 1978-1983	6.200	9.500	12.700	15.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.800	10.200	13.800	17.100
Apartment construit dupa 1990	7.200	11.000	14.700	18.500
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	5.100	7.800	10.200	12.800
Apartment construit in perioada 1978-1983	6.100	8.900	12.100	15.100
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.500	9.700	12.900	16.300
Apartment construit dupa 1990	6.900	10.500	14.000	17.500
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	4.800	7.200	9.900	12.200
Apartment construit in perioada 1978-1983	5.700	8.600	11.600	14.400
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.200	9.300	12.500	15.600
Apartment construit dupa 1990	6.600	9.900	13.400	16.800

## **5.2. Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural**

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

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

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

### **Zonarea si informatii din piata imobiliara**

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

#### **5.2.1 Zonarea localitatii Lehliu Gara**

**ZONA I:** str. Nicolae Titulescu, str. Competrol

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

**ZONA III:** toate celelalte strazi din Lehliu Gara.

#### **5.2.2 Zonarea localitatii Fundulea**

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

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

**ZONA III:** toate celelalte strazi.

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

(euro/mp)

Localitatea	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
<b>Lehliu Gara Fundulea</b>						
<b>Zona I</b>						
Pana in 1977	120	23	50	10	190	120
1978 - 1990	130	26	57	12	235	130
dupa 1990	160	32	71	14	285	160
<b>Zona II</b>						
Pana in 1977	80	16	34	7	155	80
1978 - 1990	95	19	38	8	180	95
dupa 1990	120	23	47	10	210	120
<b>Zona III</b>						
Pana in 1977	53	11	23	7	115	53
1978 - 1990	63	13	28	8	133	63
dupa 1990	73	16	38	10	170	73

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

## 5.2.4. Zonarea localitatilor rurale

### CATEGORIA I

#### Sate

1. Tamadau
2. Ileana
3. Lehliu Sat
4. Calareti – com. Tamadau
5. Darvari – com. Tamadau
6. Florica – com. Ileana
7. Stefanesti – com. Ileana
8. Podari – com. Ileana
9. Satu Nou – com. Ileana
10. Gostilele – oraş Fundulea
11. Rasvani – oras Lehliu Gara

### CATEGORIA II

#### Sate

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

**CATEGORIA III****Sate**

1. Frasinet
2. Valea Argovei
3. Gurbanesti
4. Danesti – com. Frasinet
5. Curatesti – com. Frasinet
6. Frasinetul de Jos – com. Frasinet
7. Tariceni – com. Frasinet
8. Luptatori – com. Frasinet
9. Valadiesca – com. Valea Argovei
10. Ostrovu – com. Valea Argovei
11. Lunca – com. Valea Argovei
12. Cotofanca – com. Gurbanesti
13. Preasna – com. Gurbanesti
14. Valea Presnei – com. Gurbanesti
15. Matarava – com. Belcugatele
16. Artari – com. Ileana
17. Vlaiculesti – com. Ileana
18. Infratirea – com. Dor Marunt
19. Socoalele – com. Dragos Voda
20. Satucu – com. Sarulesti
21. Solacolu – com. Sarulesti
22. Sandulita – com. Sarulesti
23. Magureni – com. Sarulesti
24. Polcesti – com. Sarulesti
25. Fantana Doamnei – com. N. Balcescu
26. Valea Rusului – com. Lupsanu

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

(euro/mp)

Categorie localitate rurala	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc. )		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
<b>Categoria I</b>						
Pana in 1977	73	9	29	6	104	72
1978 - 1990	95	12	38	8	135	95
dupa 1990	123	16	47	10	170	123
<b>Categoria II</b>						
Pana in 1977	57	7	26	5	95	57
1978 - 1990	70	8	30	7	113	70
dupa 1990	85	10	38	8	142	85
<b>Categoria III</b>						
Pana in 1977	47	5	19	3	85	47
1978 - 1990	51	7	23	4	100	51
dupa 1990	65	8	28	5	123	65

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

### 5.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN

Valori unitare in Euro/mp

Lehliu Gara Fundulea	Zona I	Zona II	Zona III
Valoare teren	19	15	10

### 5.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Valori unitare in Euro/mp

<b>Categorie localitate rurala</b>	<b>Categoria I</b>	<b>Categoria II-a</b>	<b>Categoria III-a</b>
Valoare teren	4	2	2

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

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

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



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

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

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

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

-Valori in Euro/mp-

Lehliu Gara Fundulea	Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
	Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
Zona I	60	45	50	30
Zona II	50	30	40	25
Zona III	30	30	30	25

## Anexa nr. 5.4.2.

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

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME	Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	50	45	39	31	43	39	31	28
Categoria II-a	40	36	31	25	34	31	25	22
Categoria II-a	30	27	23	18	26	23	18	16

-Valori in  
Euro/mp-

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

15

## 5.5. TERENURI AGRICOLE

### 5.5.1. PROCEDURA DE LUCRU

Pentru fundamentarea valorilor prezentate au fost utilizate atât datele de sinteză înregistrate la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cât și ofertele majorității agențiilor imobiliare ce operează pe piața terenurilor extravilane.

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- Zona adiacentă cailor rutiere importante ;
- Extravilanul localitatilor.

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

Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
	A2	Fundulea	20.000
		Lehliu Gara	20.000

### 5.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr.crt.	Amplasament	Valori de piata Euro/ha
1.	Belciugatele	2.200
2.	Dor Marunt	1.500
3.	Dragos Voda	1.500
4.	Frasinet	1.500
5.	Fundulea	3.000
6.	Gurbanesti	1.500
7.	Ileana	1.500
8.	Lehliu Sat	1.500
9.	Lehliu Gara	2.200
10.	Lupsanu	1.500
11.	Nicolae Balcescu ( Lehliu)	1.500
12.	Sarulesti	1.500
13.	Tamadau	1.500
14.	Valea Argovei	1.500



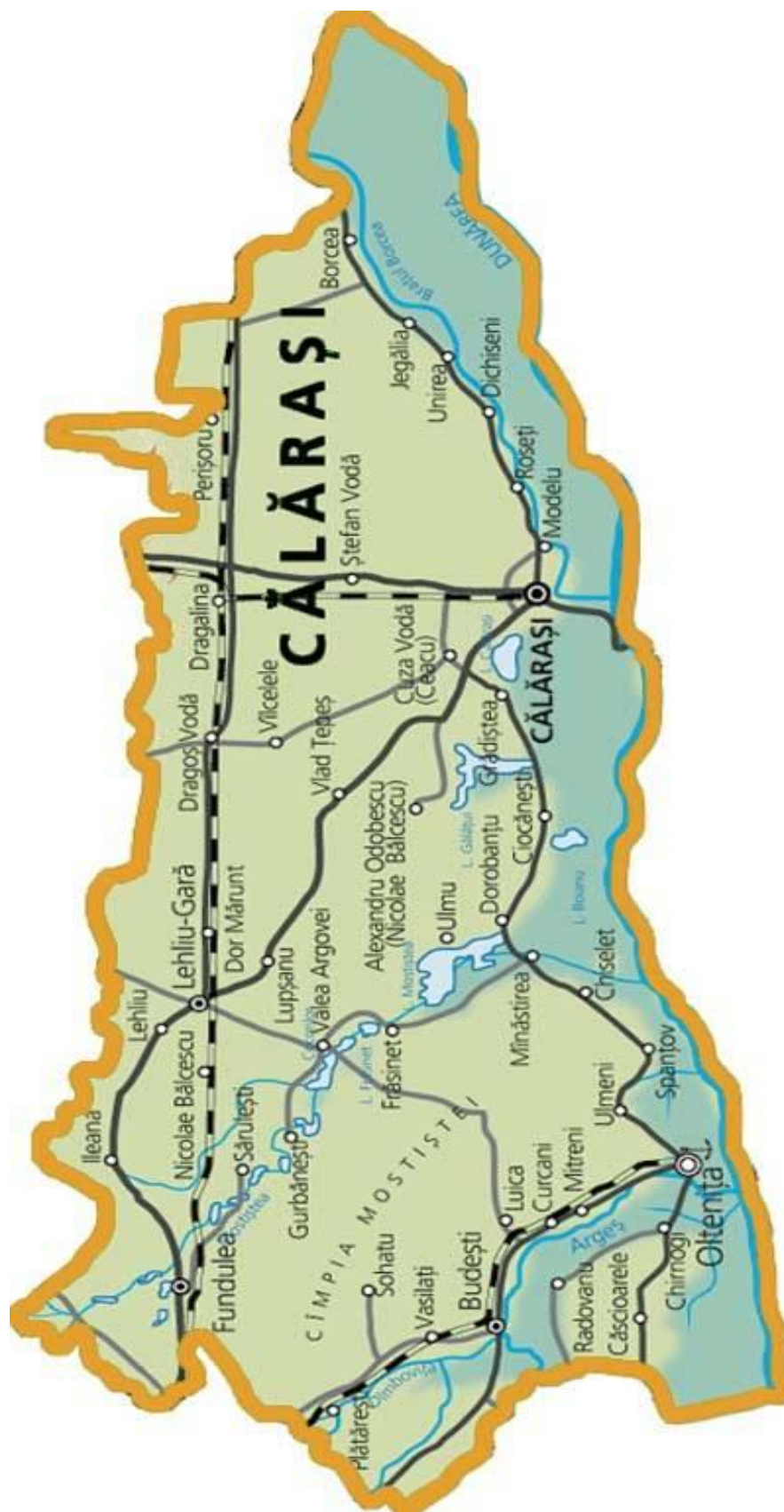
## Capitolul 6. TERENURI OCUPATE CU PADURI

### VALOAREA ORIENTATIVA A TERENURILOR CU VEGETATIE FORESTIERA

<i>Euro/ha</i>		
Nr. crt.	Specia	Valori orientative
1.	Molid	4.500
2.	Brad	4.500
3.	Pin negru	3.200
4.	Pin silvestru	4.100
5.	Larice	4.500
6.	Fag din samanta	4.600
7.	Gorun din samanta	6.700
8.	Gorun din lastari	4.800
9.	Stejar din samanta	8.300
10.	Stejari din lastari	5.300
11.	Cer din samanta	4.700
12.	Garnita din samanta	4.800
13.	Stejar brumariu	2.900
14.	Stejar pufos	2.100
15.	Carpen din samanta	1.400
16.	Tei din samanta	2.300
17.	Salcam din plantatii	2.100
18.	Salcam din lastari	1.500
19.	Plop alb si negru	2.100
20.	Salcie	1.300
21.	Anin	1.700

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









# G H I D

**PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE  
PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN**

# JUDETUL GIURGIU

- 2014 -



# CUPRINS

<b>Capitolul 1. Prezentare generala</b>	pag. 69 - 72
<b>Capitolul 2. Corectii</b>	pag. 73 - 76
<b>Capitolul 3. Circumscriptia JUDECATORIEI GIURGIU</b>	pag. 77
3.1. Apartamente in blocuri de locuinte	pag. 79 - 92
3.2. Locuinte individuale si terenuri intravilane	pag. 93 - 104
3.3. Spatii (comerciale, birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)	pag. 105 - 106
<b>Capitolul 4. Circumscriptia Judecatoriei BOLINTIN VALE</b>	pag. 107
Apartamente in blocuri de locuinte, cladiri, anexe cladiri, terenuri intravilane, spatii (comerciale de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)	pag. 107 - 120
<b>Capitolul 5. TERENURI EXTRAVILANE</b>	pag. 121 - 122
<b>Capitolul 6. TERENURI OCUPATE CU PADURI</b>	pag. 123



# Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

## 1.1. BENEFICIARUL LUCRARIII

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

## 1.2. AUTORII LUCRARIII

S.C. EURO-EXPERT S.R.L., cu sediul in Bucuresti, str. Ion Urdareanu nr. 1, bl. P 29, ap. 5, sector 6.

S.C. EXPERT VALUATION S.R.L., cu sediul in Bucuresti, str. Mircea Vulcanescu nr. 76, ap. 7, sector 1.

## 1.3. OBIECTUL LUCRARIII

“GHID PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN JUDETUL GIURGIU - 2014”.

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

## 1.4. SCOPUL LUCRARIII

Lucrarea mentionata la capitolul anterior a fost intocmita numai pentru uzul Birourilor Notariale si a celorlalte cazuri prevazute de lege, in conformitate cu prevederile Contractului de Prestari Servicii nr. 13 din data de 26.11.2013, incheiat intre beneficiar si autorii lucrarii.

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

## 1.5. BAZA LEGALA

Codul Fiscal, care prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza odata pe an expertizele privind valoarea de circulatie a bunurilor imobile;

Acte normative si de reglementare in domeniul proprietatilor imobiliare din Romania;

Standardele Internationale de Evaluare – 2011.

## 1.6. METODOLOGIA

Autorii lucrarii, studiind terminologia specifica aflata in vigoare la data elaborarii acesteia au constatat ca in Standardele Internationale de Evaluare – adoptate de ANEVAR drept standarde nationale de evaluare incepand cu data de 01.01.2004 – nu se regaseste termenul de “valoarea de circulatie” mentionat in Codul Fiscal.

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

“valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

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

## 1.7. STRUCTURA LUCRARIII

Lucrarea a fost structurata pentru circumscriptiile judecatoresti Giurgiu si Bolintin Vale, pe mai multe sectiuni si anume:

- Apartamente situate in blocuri de locuit
- Locuinte individuale si anexele acestora
- Spatii comerciale si de birouri
- Proprietati industriale

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

Pentru cladirile individuale si anexele acestora, parcurile industriale, valorile orientative au fost exprimate in Euro pentru un mp, in functie de structura constructiva, anul construirii si zona de amplasament.

## 1.8. PIATA IMOBILIARA

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

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

Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente: caracteristicile proprietatilor si comportamentul participantilor la piata. Datorita acestor factori, piata imobiliara se distinge prin: asimetrii informationale, preturi rigide, fluctuatii semnificative de lichiditate, lipsa de transparenta si ineficienta economica.

Pentru anul 2014, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte.

Pentru segmentul rezidential :

- stagnarea scaderii preturilor
- cresterea numarului de tranzactii
- stabilizarea pietei
- cresterea increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar
- cresterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente in vile si apartamente si apartamente cu confort sporit in imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

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

Pentru segmentul spatii comerciale :

- cerere de cumparare in crestere pentru spatii cu suprafete cuprinse intre 800 mp si 1500 mp
- tendinta chiriasilor de a renunta la inchiriere si a opta pentru cumparare

Pentru segmentul spatii industriale :

- cererea in usoara crestere

Pentru segmentul terenuri :

- piata relativ stabilizata
- cresterea cererii pentru loturi mici in suprafete cuprinse intre 300 mp si 1000 mp, pentru construirea de proprietati rezidentiale
- cresterea preturilor pentru terenuri extravilane
- re consolidarea increderii investitorilor.

## 1.9. TERMENI UTILIZATI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**-Abordare prin piata** – O cale generala de estimare a valorii unui activ corporal sau necorporal prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara activul in cauza cu active similare care au fost vandute. O cale generala de estimare a valorii unei intreprinderi, participatii sau unei actiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte intreprinderi similare, participatii sau actiuni similare, care au fost vandute.

#### **1.10. CONDITII LIMITATIVE**

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

#### **1.11. CONSIDERATII FINALE**

**Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei.** Valorile orientative obtinute sunt valori medii, rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor obiective ce se impun si au fost estimate in conditiile crizei economico-financiare mondiale aflata in plina desfasurare in perioada in care a fost elaborata lucrarea.

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



## Capitolul 2. CORECTII

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

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

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

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

**Tabel 2.1.1.**

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

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

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

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

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

**NOTA 3.** Valori orientative pentru anexe la apartamente

**Tabel 2.1.2.**

Valoarea orientativa a garajelor supraterane	192 euro/mp
Valoarea orientativa a garajelor subterane	222 euro/mp
Valoarea orientativa a boxelor	91 euro/mp

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

**Tabel 2.2.1.**

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

**NOTA 4.** Valori orientative pentru anexe la locuinte individuale

**Tabel 2.2.2.**

Nr. crt.	Anexe la locuinte individuale	Valoare medie euro/mp Ad
1.	Garaj subteran	202
2.	Boxa/Pivnita	101
3.	Garaj suprateran	232
4.	Piscine/bazin inot	253
5.	Terase amenajate	86
6.	Foisoare din lemn	101

**Observatii :**

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

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

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

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

a) Corectii pentru categoria de folosinta:

**Tabel 2.3.1.**

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

b) Corectii pentru lipsa unor dotari edilitare si alte criterii

**Tabel 2.3.2.**

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

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

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

- **Terenuri cu destinatie agricola**

**Tabel 2.4.1.**

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

- **Terenuri aflate permanent sub ape**

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

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

0,5 x (V Tea)

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

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

❖ **Observatie**

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

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

## **Capitolul 3.**

# **Circumscripția JUDECĂTORIEI GIURGIU**



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

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

#### **Zonarea si informatii din piata imobiliara**

Municipiul Giurgiu a fost structurat in 4 zone de interes iar in opisul anexelor se face corelarea intre zonele unde sunt situate apartamentele si valoarea acestora.

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

La stabilirea preturilor pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR , precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

#### **Modul de folosire a ghidului**

Pentru a determina valoarea apartamentului este necesar cunoasterea urmatoarelor :

Informatii din contractul de vanzare-cumparare

- adresa apartamentului ( strada )
- etajul unde este situat
- tipul apartamentului ( numar de camere )
- anul construirii blocului ( PIF)

Cu aceste date se determina valoarea apartamentului :

- avand strada pe care este situat apartamentul se cauta anexa in care este data valoarea din zona;
- cunoscand **etajul si anul construirii** rezulta valoarea orientativa.

**Opisul anexelor**

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

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



## Anexa nr. 1

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

Valabile pentru anul 2014

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartament situat la PARTER</b>				
Apartament construit inainte de 1977	15.100	27.500	38.800	45.000
Apartament construit perioada 1978-1983	15.800	29.000	40.800	47.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.800	31.900	45.000	52.200
<b>Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartament construit inainte de 1977	17.800	32.500	45.700	48.200
Apartament construit perioada 1978-1983	19.600	34.200	48.000	51.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	21.400	39.100	52.700	55.500
<b>Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartament construit inainte de 1977	15.400	28.100	39.500	45.900
Apartament construit perioada 1978-1983	17.000	29.300	41.500	48.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.400	30.900	43.500	53.200
<b>Apartament situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartament construit inainte de 1977	14.200	26.000	36.700	42.600
Apartament construit perioada 1978-1983	15.100	27.500	38.800	45.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	16.600	30.500	42.900	49.800

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

## Anexa nr. 2

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

Valabile pentru anul 2014

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	16.200	32.000	38.700	0
Apartment construit perioada 1978-1983	17.100	33.600	40.700	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	20.200	37.100	44.900	0
<b>Apartment situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartment construit inainte de 1977	17.400	34.400	41.500	0
Apartment construit perioada 1978-1983	17.800	36.200	43.600	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	19.100	39.500	47.700	0
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartment construit inainte de 1977	16.800	33.600	39.500	0
Apartment construit perioada 1978-1983	17.400	34.400	41.500	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	18.500	37.800	45.700	0
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	15.400	30.300	36.600	0
Apartment construit perioada 1978-1983	16.200	32.000	38.700	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	17.900	35.300	42.800	0

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

## Anexa nr. 3

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

Valabile pentru anul 2014

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	13.500	25.400	32.000	34.700
Apartment construit perioada 1978-1983	14.100	26.700	33.600	36.600
Apartment construit in perioada 1984-1989*	14.700	29.400	37.100	40.300
<b>Apartment situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartment construit inainte de 1977	18.000	27.200	34.400	37.200
Apartment construit perioada 1978-1983	20.100	28.600	36.200	39.100
Apartment construit in perioada 1984-1989*	21.500	31.300	39.500	42.900
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartment construit inainte de 1977	13.100	25.900	33.600	35.300
Apartment construit perioada 1978-1983	18.000	27.200	34.400	37.200
Apartment construit in perioada 1984-1989*	22.200	30.000	37.800	41.000
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	12.600	24.000	30.300	32.800
Apartment construit perioada 1978-1983	16.300	25.400	32.000	34.700
Apartment construit in perioada 1984-1989*	20.600	28.100	35.300	38.400

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

## Anexa nr. 4

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

Valabile pentru anul 2014

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	8.800	19.500	24.000	25.400
Apartment construit perioada 1978-1983	9.300	19.700	25.400	26.700
Apartment construit in perioada 1984-1989*	10.100	21.700	27.900	29.400
<b>Apartment situat la ETAJE INTERMEDIARE</b>				
Apartment construit inainte de 1977	9.400	20.100	27.200	27.500
Apartment construit perioada 1978-1983	9.900	21.000	28.000	28.600
Apartment construit in perioada 1984-1989*	10.900	23.100	29.700	31.300
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10</b>				
Apartment construit inainte de 1977	8.900	19.200	24.500	25.900
Apartment construit perioada 1978-1983	9.400	20.100	27.200	29.000
Apartment construit in perioada 1984-1989*	10.300	22.100	28.400	30.000
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	8.300	17.700	22.700	24.000
Apartment construit perioada 1978-1983	8.800	20.100	24.000	25.400
Apartment construit in perioada 1984-1989*	9.700	20.600	26.600	28.100

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

## Anexa nr. 5

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

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

Valabile pentru anul 2014

-Valori in EUR-

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

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

## Anexa nr. 6

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

## VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2014

-Valori in EUR-

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

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

## Anexa nr. 7

## Zona II F: Apartamente Cartierul Policlinica

## VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2014

-Valori in EUR-

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

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

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

## Anexa nr. 8

**Zona III A: Apartamente Cvatralul Tineretului, intre str. Constantin Brancoveanu ,  
bd. 1 Decembrie 1918, bd. Mihai Viteazul (cartier Oinac)****VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2014

-Valori in EUR-

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

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



## Anexa nr. 9

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

## VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2014

-Valori in EUR-

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

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

## Anexa nr. 10

## Zona III C: Apartamente cvartalul din sos. Sloboziei - Intrarea Linistei

## VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2014

-Valori in EUR-

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

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

**Anexa nr. 11****Zona III D: Apartamente Cvartalul Fabrica de zahar****VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2014

**-Valori in EUR-**

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

## Anexa nr. 12

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

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

Valabile pentru anul 2014

-Valori in EUR-

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

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

### 3.2. Locuinte individuale si terenuri intravilane

#### METODOLOGIE

##### 1. Tipul proprietatii

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

##### 2. Metodologie de lucru

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

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

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



**Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara - cladiri, anexe cladiri, terenuri .****Zonarea Municipiului Giurgiu****ZONA I**

str. 1 Decembrie 1918 – zona blocuri, str. Ac. Miron Nicolescu – zona blocuri, str. Alexandriei – zona blocuri, str. Arcului, str. Argedava – zona blocuri, str. Bucuresti pana la pasarela CF, bd. C.F.R., Intrarea C.F.R., Intrarea Can CFR, Intrarea Cantonului, str. Clopotari – zona blocuri, str. Comertului, bd. Daciei – zona blocuri, str. Decebal – zona blocuri, Intrarea Dorobanti, str. Dorobanti, str. Dreptatii, str. Dudului – zona blocuri, Intrarea Ecaterina Varga, str. Ecaterina Varga, str. Foisor, Intrarea Frumoasei, str. Frumoasei, P-ta Garii, str. Garii – centru Teatru de vara – bariera Ghizdar, str. G-ral Berthelot, str. George Cosbuc, str. Gh. Doja, Intrarea Ghiocelului, str. Gradinitei, str. Grasse, str. Hristo Botev, bd. Independentei, str. Independentei, str. Libertatii, str. Maresal Foch, str. M. sadoveanu, bd. Mihai Viteazu, str. Mircea cel Batran, str. Negru Voda – zona blocuri, str. Nicolae Iorga, str. Nicolae Balanescu, str. N. Balcescu, str. Nicolae Droc Barcian, str. Nikolai Gogol, str. Parcului, str. Portului, Intrarea Puisor – zona blocuri, Intrarea Plevnei, str. Plevnei, P-ta Sf. Gheorghe, str. Salciei, str. Stefan cel Mare, str. Tineretului, str. Trandafirilor – zona blocuri, P-ta Unirii Vama Mocanasul, str. Vasile Alecsandri, str. Victoriei, str. Vlad Tepes, Zona libera Giurgiu.

**ZONA II**

str. Sloboziei – zona blocuri, str. Vaporului – zona blocuri, str. 1 Decembrie 1918 – M. Viteazul Vama (zona case), Intrarea 1 Mai, str. 1 Mai, bd. 1907, Intrarea 1907, P-ta 1907, Intrarea 23 August, Str. 23 August, str. 9 Mai, str. Ac. Miron Nicolescu – zona case, str. Albinelor, str. Alexandriei – zona case pana la bariera, str. Alexandru Vlahuta, Intrarea Alunelor, str. Aurel Vlaicu, str. Avram Iancu, str. baci, str. Banat, str. Barbu Delavrancea, str. Berzei, str. Branistei, sos. Bucuresti – pasarela – iesire Giurgiu, Intrarea Bujorului, str. Calugareni, Intrarea Casatanului, str. Cerbului, str. Cedrului, Intrarea Cetatii, str. Cetatii, str. Closca, str. Cluj, str. Comana, str. Complex CFR Club, Intrarea Crangului, str. Crangului, str. Crinului, str. Crisan, Intrarea Cucului, str. Cuza Voda, bd. Daciei – zona case, str. Decebal – zona case, str. Daitei, str. Daliei, str. Dan Barbilian, str. Dan Lucan, str. Dezrobirii, Intrarea Digului, str. Digului, Intrarea Dimitrie Cantemir, str. Dinicu Golescu, str. Dunarii, str. Dudului – zona case, bd I. C. Bratianu, Aleea Fabrica de zahar, Intrarea Fagului, Intrarea Farului, str. Filomelei, Intrarea Fantanelor, str. Fantanelor, Intrarea Fructonilului, str. George Mateescu, str. Gloriei – zona blocuri, str. Gorneni, str. Grivitei, Intrarea Gutuiului, str. Gorunului, str. Horea, str. Ion Alex Basarabescu, str. Ion Ignat, str. I.L.Caragiale, str. Iederei, str. Ierusalim 3000, Intrarea Lacramioarelor, Intrarea Lamaitei, Intrarea Linistei, Intrarea Linului, Intrarea Livezilor, str. Marasesti, str. Marasti, str. Marin Gelea, Intrarea Marului, Intrarea Mereni, str. Mereni, Intrarea Mierlei, str. Migdalului, str. M. Eminescu, str. Mircea Dem Radulescu, Intrarea Mixandrelor, Intrarea Mugurilor, str. Mesteacanului, Intrarea Nalbei, str. Narciselor, str. Negru Voda – case pana la CF, bd. N. Titulescu, Intrarea Nufarului, P-ta Oinac, str. Oituz, str. Paltinului, Intrarea Pacii, str. Pacii, str. Panait Cerna, Intrarea Parului, str. Pescarilor, Intrarea Pietrelor, Aleea Plantelor, str. Plugari, str. Poenitei, Aleea Popa Sapca, str. Preda Buzescu, sos. Prieteniei – zona industrială, str. Progresului, Intrarea Randunicii, str. Romanitei, Intrarea Rozelor, str. Rozelor, str. Selari, str. Sirenei, str. Smardei, str. Soarelui, str. St. O.Iosif, str. stupilor, Intrarea Tabacari, str. Tabiei, Intrarea Teiului, Intrarea Toporasi, str. Toporasi, str. Trandafirilor – zona case, str. Transilvaniei, str. Tudor Vianu (fost 23

August), str. tudor Vladimirescu, str. Unirii, str. Uzinei, str. Uzunului, str. Verii, str. Victor Babes, str. Viitorului, str. Vanatorilor, Intrarea Zambilei, str. Zavoiului, str. Zefirului, zona prevamala, zonele industriale, Ulita Albastrelelor.

### ZONA III

str. 1 Decembrie 1918 – de la vama la iesire, str. Alexandriei – de la bariera la iesire, Intrarea Apusului, Intrarea Argedava – zona case, str. Argedava – zona case, str. Balanoaiei, Intrarea Caramidarii Noi, str. Caramidarii Noi, str. Caramidarii Vechi, str. Clopotari – zona case, Intrarea Craitelor, str. Ghizdarului – peste CF, Intrarea Gradinarului, Intrarea Lalelei, Intrarea Neajlovului, str. Orhideei, P-ta Prieteniei, str. Prieteniei, - zona case, Intrarea Puisor – zona case, str. Pictor Nicolae Grigorescu, str. Ramadan, str. Sloboziei – zona case, Intrarea Sperantei, Dr. Stanestiului, str. Viespelor, Intrarea Visinului.

### ZONA IV

Intrarea Alexandriei, str. Alunisului, Intrarea Amurgului, str. Ancorei, str. Ardeleni, Intrarea Arinului, Intrarea Artarului, str. Austrului, str. Biruintei, str. Bradului, Intrarea Bucegi, Intrarea Burnazului, Intrarea Caisului, Intrarea Camei, Intrarea Cameliei, str. Caminului, Intrarea Capsunelor, Intrarea Caraiman, Dr. Catunului, str. Cerna, str. Cetatuia, Intrarea Cilnistei, Intrarea Ciocirlei, Intrarea Ciresului, str. Ciresului, str. Cocorului, Intrarea Codrului, Dr. Comunal 95, str. Crisului, Dr. Digului, str. Dimbovitei, str. Doicesti, Intrarea Dumbraveni, str. Drumul Serei, Dr. Fermei, str. Fermei, Intrarea Florilor, Intrarea Fluierului, Intrarea Fagilor, Intrarea Frasinet, str. Frasinului, str. Garoafei, Intrarea Gladiolelor, str. Gloriei - zona case, Intrarea Hodivoaia, Intrarea Ialomicioarei, str. Ialomicioarei, Intrarea Inului, Intrarea Izvor, Intrarea Lacului, Intrarea Lainici, Intrarea Liliacului, Intrarea Lotrului, Intrarea Luminisului, str. Luntrei, Intrarea Lupeni, Intrarea Macilor, Intrarea Macin, Intrarea Magurei, Intrarea Malu, Intrarea Merisor, str. Milcov, str. Miron Costin, Intrarea Morarilor, str. Muncii, Intrarea Murelor, str. Murelor, ntrarea Mures, Intrarea Navodului, str. Negoiului, str. Negru Voda – de la calea ferata la iesire, str. Nucului, str. Oborului, Intrarea Oltetului, Intrarea Oltului, str. Oltului, Intrarea Oltului, Intrarea Ocnesti, Intrarea Ostrovului, str. Pajistei, Intrarea Pajurei, str. Pajurei, Intrarea Paltinis, Intrarea Panduri, Intrarea Panselelor, str. Pastorului, Intrarea Pescarus, str. Pictor Ion Andreescu, Intrarea Piersicului, Intrarea Pinului, Dr. Plopilor, Intrarea Plopilor, str. Plopilor, Aleea Primaverii, Intrarea Prunaru, str. Prunaru, str. Prutului, Intrarea Ralesti, Intrarea Rarau, Intrarea Rasurei, str. Sabarului, str. Salcimilor, Dr. Sfeclei, str. Silistei, str. Siretului, Intrarea Sloboziei, Intrarea Smochinului, Intrarea Soimului, Intrarea Spicului, str. Storobaneni, , Aleea Toamnei, Intrarea Trifoiului, str. Tufanicii, str. Ulmilor, str. Vedea, Intrarea Videle, str. Videle, Intrarea Vidra, Intrarea Viilor, Intrarea Vlasiei.

*Lucrarea a urmarit, ca si in cazul apartamentelor situate in blocuri de locuit, sa puna la dispozitia birourilor notariale un instrument practic pentru stabilirea valorilor cladirilor, anexelor acestora si a terenurilor intravilane, in vederea calcularii taxelor notariale la perfectarea actului de vanzare-cumparare.*



### Zonarea localitatilor rurale din Circumscripția Judecătorei Giurgiu

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

Comuna /Categorie		Satul / Categorie	
Adunații Copăceni	categoria I	Adunații Copăceni	categoria I
		Darasti Vlasca	categoria I
		Mogosești	categoria I
		Varlaam	categoria I
Baneasa	categoria I	Baneasa	categoria I
		Frasinu	categoria II
		Pietrele	categoria II
		Sfântu Gheorghe	categoria II
Calugăreni	categoria I	Calugăreni	categoria I
		Branistari	categoria I
		Crucea de Piatră	categoria I
		Hulubesti	categoria I
		Uzunu	categoria I
Comana	categoria I	Comana	categoria I
		Budeni	categoria I
		Falastoaca	categoria I
		Gradistea	categoria I
		Vlad Tepes	categoria I
Daia	categoria I	Daia	categoria I
		Plopsoru	categoria I
Frătești	categoria I	Frătești	categoria I
		Cetatea	categoria I
		Remus	categoria I
Gaujani	categoria III	Gaujani	categoria III
		Cetatuia	categoria III
		Pietrisu	categoria III
Ghimpați	categoria I	Ghimpați	categoria I
		Copaciu	categoria I
		Naipu	categoria I
		Valea Plopilor	categoria I
Gogosari	categoria III	Gogosari	categoria III
		Draghiceanu	categoria III
		Izvoru	categoria III
		Răzești	categoria III
Gostinu	categoria III	Gostinu	categoria III
Gostinari	categoria III	Gostinari	categoria III
		Mironesti	categoria III
Herăști	categoria I	Herăști	categoria I
		Milostesti	categoria I
Iepurești	categoria I	Iepurești	categoria I
		Banesti	categoria II
		Chirculești	categoria II
		Gorneni	categoria I
		Stilpu	categoria I
		Valter Maracineanu	categoria II

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

## Anexa 3.2.1

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

## LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

### -Valori unitare orientative-

Valabile pentru anul 2014

-Valori in Euro/mp-

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

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

## Anexa 3.2.2

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

## LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

### -Valori unitare orientative-

Valabile pentru anul 2014

-Valori in Euro/mp-

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

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

## Anexa 3.2.3

## Zona I – mediu Rural –Jud. Giurgiu

**LOCUINTE INDIVIDUALE  
(CASE si VILE)**

**-Valori unitare orientative-**

Valabile pentru anul 2014

-Valori in Euro/mp-

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

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

## Anexa 3.2.4

## Zona II – mediu Rural –Jud. Giurgiu

**LOCUINTE INDIVIDUALE  
(CASE si VILE)**

## -Valori unitare orientative-

Valabile pentru anul 2014

-Valori in Euro/mp-

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

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

## Anexa 3.2.5

## Zona III – mediu Rural – Jud.Giurgiu

**LOCUINTE INDIVIDUALE  
(CASE si VILE)**

**-Valori unitare orientative-**

Valabile pentru anul 2014

-Valori in Euro/mp-

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

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

## Anexa 3.2.6

**Terenuri intravilane situate in mediul URBAN**

Valori unitare in Euro/mp

<b>Teren Giurgiu</b>	<b>Zona I</b>	<b>Zona II</b>	<b>Zona III</b>	<b>Zona IV</b>
Valoare teren	70	38	17	15

## Anexa 3.2.7

**Terenuri intravilane situate in mediul RURAL**

Valori unitare in Euro/mp

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

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

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

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



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

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

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

#### Anexa nr.3.3.1

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

#### -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

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

## Anexa nr.3.3.2.

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

**-Valori unitare orientative-**

**-Valori in Euro/mp-**

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

**-Valori in Euro/mp-**

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

30

## **Capitolul 4.**

# **Circumscriptia JUDECATORIEI BOLINTIN VALE**



### 3.1. Apartamente situate in blocuri de locuit

#### OPISUL ANEXELOR

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

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

## Anexa nr. 4.1.1

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

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

Valabile pentru anul 2014

-Valori in EUR-

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

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

## Anexa nr. 4.1.2

**Zona Mihailesti: Apartamente****Zona unica in principal blocuri aferente unitatii industriale Filatura****VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2014

-Valori in EUR-

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

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

## Anexa nr. 4.1.3

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

Valabile pentru anul 2014

-Valori in EUR-

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

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



## 4.2. Locuinte individuale si terenuri intravilane

## Anexa 4.2.1

## Mediu Urban –Mihalesti si Bolintin Vale

### LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

## -Valori unitare orientative-

Valabile pentru anul 2014

-Valori in Euro/mp-

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

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

**Mediu Rural****Zonarea localitatilor rurale**

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

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

Comuna / Categoria		Satul/Categoria	
Roata de Jos	categoria II	Roata de Jos	categoria II
		Cartojani	categoria III
		Roata Mica	categoria III
		Sadina	categoria III
Ulmi	categoria II	Ulmi	categoria II
		Cascioarele	categoria II
		Draganeasca	categoria II
		Gjionea	categoria II
		Icoana	categoria II
		Mosteni	categoria II
		poenari	categoria II
		Trestieni	categoria II
Vinatorii mici	categoria II	Vinatorii mici	categoria II
		Corbeanca	categoria III
		Cupele	categoria III
		Izvoru	categoria II
		Poiana lui Stanga	categoria II
		Vilcelele	categoria III
		Vinatorii Mari	categoria III
		Zadariciu	categoria III
Gaiseni	categoria II	Gaiseni	categoria II
		Carpenisu	categoria III
		Casciorele	categoria III
		Podu Popa Nae	categoria III
Sabareni	categoria I	Sabareni	categoria I
Oras Bolintin Vale	categoria I	Crivina	categoria I
		Malul Spart	categoria I
		Suseni	categoria I
Oras Mihailesti	categoria I	Draganescu	categoria I
		Novaci	categoria I
		Popesti	categoria I

## Anexa 4.2.2

## Mediu Rural – Categoria I

### LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

## -Valori unitare orientative-

Valabile pentru anul 2014

-Valori in Euro/mp-

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

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

## Anexa 4.2.3

## Mediu Rural – Categoria II si III

**LOCUINTE INDIVIDUALE  
(CASE si VILE)**

## -Valori unitare orientative-

Valabile pentru anul 2014

-Valori in Euro/mp-

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

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

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

Valori unitare in Euro/mp

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

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

Valori unitare in Euro/mp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

#### Anexa nr.4.3.1

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

#### -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

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

## Anexa nr.4.3.2.

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

**-Valori unitare orientative-**

**-Valori in Euro/mp-**

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

**-Valori in Euro/mp-**

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

30



## Capitolul 5. TERENURI EXTRAVILANE

### 5.1. Procedura de lucru

În stabilirea valorilor de tranzacționare a terenurilor extravilane s-a operat cu metoda ‘comparațiilor de piață’ care conduce la estimarea cu suficientă precizie a valorilor de piață. Limitele aplicării acestei metode sunt generate de dimensiunile pieței specifice și de credibilitatea informațiilor privind tranzacțiile imobiliare. Pentru fundamentarea valorilor prezentate au fost utilizate atât datele de sinteză înregistrate la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cât și ofertele majorității agențiilor imobiliare ce operează pe piața terenurilor extravilane.

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă cailor rutiere importante
- o Extravilanul localitatilor

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

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

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

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

## 5.2. Valori pentru terenuri extravilane

### 5.2.1. Terenuri adiacente urmatoarelor :

Euro/ha

Amplasament	Criterii de particularizare		
	Categoria I	Categoria II	Categoria III
	Posibil de transferat în intravilan Acces la utilitățile de bază	Situat în planul II Fără utilități la limita terenului Restricții de utilizare	Destinație exclusiv agricolă Restricții de utilizare
Giurgiu	37.600	20.400	3.500
Adiacent drum DN5	52.000	20.000	3.500
Bolintin Vale	13.600	5.200	2.600
Mihăilești	13.600	5.200	2.600
Adiacent drum județean	4.300	3.800	3.000
Parcul Național Comana	52.000	16.800	6.500
Adiacent Autostrada A1	52.000	16.800	3.500

### 5.2.2 Teren exclusiv agricol

Euro/ha

	Specificație	Criterii de particularizare teren		
		- la limita localității - acces la infrastructura de transport	- în planul II al localității - destinație exclusiv agricolă	- Teren neproductiv
	Valori teren	3.500	2.200	1.000

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

## Capitolul 6. TERENURI OCUPATE CU PADURI

### VALOAREA ORIENTATIVA A TERENURILOR CU VEGETATIE FORESTIERA

<i>Euro/ha</i>		
Nr. crt.	Specia	Valori orientative
1.	Molid	4.500
2.	Brad	4.500
3.	Pin negru	3.200
4.	Pin silvestru	4.100
5.	Larice	4.500
6.	Fag din samanta	4.600
7.	Gorun din samanta	6.700
8.	Gorun din lastari	4.800
9.	Stejar din samanta	8.300
10.	Stejari din lastari	5.300
11.	Cer din samanta	4.700
12.	Garnita din samanta	4.800
13.	Stejar brumariu	2.900
14.	Stejar pufos	2.100
15.	Carpen din samanta	1.400
16.	Tei din samanta	2.300
17.	Salcam din plantatii	2.100
18.	Salcam din lastari	1.500
19.	Plop alb si negru	2.100
20.	Salcie	1.300
21.	Anin	1.700

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







# GHID

**PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE  
PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN**

**JUDETUL  
IALOMITA**

- 2014 -

---





## CUPRINS

<b><u>Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA</u></b>	<b>131</b>
<b><u>Capitolul 2. CORECTII</u></b>	<b>135</b>
<b><u>Capitolul 3. Circumscripția JUDECATORIEI SLOBOZIA</u></b>	<b>139</b>
<b><i>3.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte</i></b>	<b>141</b>
Anexa nr. 3.1.1. APARTAMENTE – Municipiul SLOBOZIA – Zona I	142
Anexa nr. 3.1.2. APARTAMENTE – Municipiul SLOBOZIA – Zona II	143
Anexa nr. 3.1.3. APARTAMENTE – Municipiul SLOBOZIA – Zona III	144
Anexa nr. 3.1.4. APARTAMENTE – Orasul AMARA	145
Anexa nr. 3.1.5. APARTAMENTE – Orasul CAZANESTI	146
Anexa nr. 3.1.6. APARTAMENTE – Comuna GRIVITA	147
<b><i>3.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)</i></b>	<b>148</b>
SLOBOZIA – incadrarea in zone a terenului intravilan – teren cu constructii	149
Oras AMARA – incadrarea in zone a terenului intravilan – teren cu constructii	150
Oras CAZANESTI – incadrarea in zone a terenului intravilan – teren cu constructii	151
Anexa nr. 3.2.1. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona I	152
Anexa nr. 3.2.2. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona II	153
Anexa nr. 3.2.3. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona III	154
Anexa nr. 3.2.4. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona IV	155
Anexa nr. 3.2.5. IMOBILE – Orasul AMARA – Zona I	156
Anexa nr. 3.2.6. IMOBILE – Orasul AMARA – Zona II	157
Anexa nr. 3.2.7. IMOBILE – Orasul AMARA – Zona III si Zona IV	158
Anexa nr. 3.2.8. IMOBILE – Orasul CAZANESTI – Zona I si Zona II	159
Anexa nr. 3.2.9. IMOBILE – Orasul CAZANESTI – Zona III si Zona IV	160
Incadrarea <b>localitatilor rurale</b> apartinand Circumscripției Judecatoriei Slobozia in categorii	161
Anexa nr. 3.2.10. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria I-a	162
Anexa nr. 3.2.11. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a II-a	163
Anexa nr. 3.2.12. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a III-a	164
<b><i>3.3. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)</i></b>	<b>165</b>
Anexa nr. 3.3.1. SPATII IN MEDIUL URBAN (SLOBOZIA, AMARA, CAZANESTI)	166
Anexa nr. 3.3.2. SPATII IN MEDIUL RURAL	167
<b><i>3.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane</i></b>	<b>168</b>
Anexa nr. 3.4.1. TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN	168
<b><u>Capitolul 4. Circumscripția JUDECATORIEI URZICENI</u></b>	<b>169</b>
<b><i>4.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte</i></b>	<b>171</b>
Anexa nr. 4.1.1. APARTAMENTE – Municipiul URZICENI – Zona I	172
Anexa nr. 4.1.2. APARTAMENTE – Municipiul URZICENI – Zona II	173
Anexa nr. 4.1.3. APARTAMENTE – Municipiul URZICENI – Zona III	174
<b><i>4.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)</i></b>	<b>175</b>
URZICENI – incadrarea in zone a terenului intravilan – teren cu constructii	176
Anexa nr. 4.2.1. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona I	177

Anexa nr. 4.2.2. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona II	179
Anexa nr. 4.2.3. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona III	180
Anexa nr. 4.2.4. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona IV	181
Anexa nr. 4.2.5. IMOBILE – Oras FIERBINTI-TARG	182
Incadrarea <b>localitatilor rurale</b> apartinand Circumscripției Judecatoriei Urziceni in categorii	183
Anexa nr. 4.2.6. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria I-a	184
Anexa nr. 4.2.7. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a II-a	185
Anexa nr. 4.2.8. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a III-a	186
<b>4.3. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)</b>	<b>187</b>
Anexa nr. 4.3.1. SPATII IN MEDIUL URBAN ( <i>URZICENI, FIERBINTI-TARG</i> )	188
Anexa nr. 4.3.2. SPATII IN MEDIUL RURAL	188
<b>4.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane</b>	<b>190</b>
Anexa nr. 4.4.1. TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN	190
<b><u>Capitolul 5. Circumscripția JUDECATORIEI FETESTI</u></b>	<b>191</b>
<b>5.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte</b>	<b>193</b>
Anexa nr. 5.1.1. APARTAMENTE – Municipiul FETESTI – Zona I	194
Anexa nr. 5.1.2. APARTAMENTE – Municipiul FETESTI – Zona II	195
Anexa nr. 5.1.3. APARTAMENTE – Municipiul FETESTI – Zona III	196
Anexa nr. 5.1.4. APARTAMENTE – Orasul TANDAREI	197
<b>5.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)</b>	<b>198</b>
FETESTI – incadrarea in zone a terenului intravilan – teren cu constructii	199
TANDAREI – incadrarea in zone a terenului intravilan – teren cu constructii	200
Anexa nr. 5.2.1. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona I	201
Anexa nr. 5.2.2. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona II	202
Anexa nr. 5.2.3. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona III	203
Anexa nr. 5.2.4. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona IV	204
Anexa nr. 5.2.5. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona I	205
Anexa nr. 5.2.6. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona II	206
Anexa nr. 5.2.7. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona III	207
Anexa nr. 5.2.8. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona IV	208
Incadrarea <b>localitatilor rurale</b> apartinand Circumscripției Judecatoriei Fetesti in categorii	209
Anexa nr. 5.2.9. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria I-a	210
Anexa nr. 5.2.10. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a II-a	211
Anexa nr. 5.2.11. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a III-a	212
<b>5.3. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)</b>	<b>213</b>
Anexa nr. 5.3.1. SPATII IN MEDIUL URBAN ( <i>FETESTI, TANDAREI</i> )	214
Anexa nr. 5.3.2. SPATII IN MEDIUL RURAL	215
<b>5.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane</b>	<b>216</b>
Anexa nr. 5.4.1. TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN	216
<b><u>Capitolul 6. TERENURI AGRICOLE</u></b>	<b>217</b>
<b><u>Capitolul 7. TERENURI OCUPATE CU PADURI</u></b>	<b>219</b>

# Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

## 1.1. BENEFICIARUL LUCRARIII

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

## 1.2. AUTORII LUCRARIII

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

**S.C. EXPERT VALUATION S.R.L.**, cu sediul in Bucuresti, sectorul 1, str.Mircea Vulcanescu, nr.76, ap.7, J40/11039/2004, CIF RO 16581872.

## 1.3. OBIECTUL LUCRARIII

**“GHID PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN JUDETUL IALOMITA, 2014”.**

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

## 1.4. SCOPUL LUCRARIII

Lucrarea mentionata a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, in conformitate cu prevederile Contractului de Prestari Servicii nr.13 din data de 26.11.2013, incheiat intre beneficiar si autorii lucrării.

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

## 1.5. BAZA LEGALA

- Codul Fiscal, care prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza cel putin odata pe an expertizele privind valoarea de circulatie a bunurilor imobile;
- Acte normative si de reglementare in domeniul proprietatilor imobiliare din Romania;
- Standardele Internationale de Evaluare – 2011.

## 1.6. METODOLOGIA

Autorii lucrării, studiind terminologia specifica aflata in vigoare la data elaborării acesteia au constatat ca in Standardele Internationale de Evaluare – adoptate de ANEVAR drept standarde nationale de evaluare incepand cu data de 01.01.2004 – nu se regaseste termenul de “*valoare de circulatie*” mentionat in Codul Fiscal.

Cea mai apropiată definiție a “valorii de circulație”, având în vedere că în Codul Fiscal se face referire la “veniturile din transferul proprietăților imobiliare” ar putea fi **Valoarea de piață**, definită în Standardele Internaționale de Evaluare 2011 (IVS – Cadrul general) astfel :

*“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.*

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

### 1.7. STRUCTURA LUCRĂRII

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

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

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

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

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

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

### 1.8. PIATA IMOBILIARA

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

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

Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață.

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

Pentru anul 2014, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

*Pentru segmentul rezidential :*

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

*Pentru segmentul de birouri :*

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

*Pentru segmentul spatii comerciale :*

- cerere de cumparare in crestere pentru spatii cu suprafete cuprinse intre 800 mp si 1.500 mp ;
- tendinta chiriasilor de a renunta la inchiriere si a opta pentru cumparare.

*Pentru segmentul spatii industriale :*

- cererea in usoara crestere.

*Pentru segmentul terenuri :*

- piata relativ stabilizata ;
- cresterea cererii pentru loturi mici, in suprafete cuprinse intre 300 mp si 1000 mp, pentru construirea de proprietati rezidentiale ;
- cresterea preturilor pentru terenuri extravilane ;
- reconsolidarea increderii investitorilor.

## 1.9. TERMENI UTILIZATI

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Starea tehnica:**

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

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

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

-**Abordare prin piata** – O cale generala de estimare a valorii unei proprietati, intreprinderi, participatii sau unei actiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati (sau intreprinderi, participatii, actiuni) similare care au fost vandute.

## 1.10. CONDITII LIMITATIVE

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

## 1.11. CONSIDERATII FINALE

**Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei.**

Valorile orientative obtinute sunt valori medii, rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor obiective ce se impun si au fost estimate in conditiile crizei economico-financiare mondiale aflata in desfasurare in perioada in care a fost elaborata lucrarea.

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

## Capitolul 2. CORECTII

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

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

- Constructie complet terminata, cu toate lucrarile legate de anvelopa cladirii, instalatiile functionale, finisaje, logii, balcoane si trotuare ;
- Apartament confort 1;
- Finisaje medii;
- Stare tehnica buna ;
- Bransamente la retele de utilitati.

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

**Tabel 2.1.1.**

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

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

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

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

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

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

**Tabel 2.1.2.**

Valoarea orientativa a garajelor supraterane	192 euro/mp
Valoarea orientativa a garajelor subterane	222 euro/mp
Valoarea orientativa a boxelor	91 euro/mp

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

**Tabel 2.2.1.**

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

**NOTA 4.** Valori orientative pentru anexe la locuinte individuale :

**Tabel 2.2.2.**

Nr. crt.	Anexe la locuinte individuale	Valoare orientativa (euro/mp Ad)
1.	Garaj subteran	202
2.	Boxa/Pivnita	101
3.	Garaj suprateran	232
4.	Piscine/bazin inot	253
5.	Terase amenajate	86
6.	Foisoare din lemn	101

**Observatii :**

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



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

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

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

#### a) Corectii pentru categoria de folosinta:

**Tabel 2.3.1.**

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

#### b) Corectii pentru lipsa unor dotari edilitare si alte criterii

**Tabel 2.3.2.**

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

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

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

- **Terenuri cu destinatie agricola**

**Tabel 2.4.1.**

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

- **Terenuri aflate permanent sub ape**

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

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

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

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

❖ **Observatie**

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

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

## **Capitolul 3.**

# **Circumscripția JUDECĂTORIEI SLOBOZIA**



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

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

#### **Zonarea si informatii din piata imobiliara**

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

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

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

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	7.000	18.400	27.600	32.100
Apartment construit perioada 1978-1983	7.800	20.500	30.800	35.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.700	23.000	34.500	40.200
Apartment construit dupa 1990	10.300	27.000	40.500	47.400
<b>Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	7.800	20.600	31.000	36.200
Apartment construit perioada 1978-1983	8.800	23.100	34.600	40.300
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.800	25.800	38.700	45.200
Apartment construit dupa 1990	11.500	30.300	45.600	53.100
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	7.400	19.400	29.100	34.000
Apartment construit perioada 1978-1983	8.300	21.700	32.500	38.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.200	24.300	36.400	42.400
Apartment construit dupa 1990	10.900	28.600	42.800	50.000
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.900	18.200	27.300	31.800
Apartment construit perioada 1978-1983	7.700	20.300	30.400	35.500
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.600	22.700	34.000	39.800
Apartment construit dupa 1990	10.200	26.800	40.100	46.800

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

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

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.400	18.000	23.000	27.600
Apartment construit perioada 1978-1983	7.200	20.000	25.700	30.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.100	22.400	28.800	34.500
Apartment construit dupa 1990	9.500	26.400	33.700	40.500
<b>Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	7.300	20.100	25.800	31.000
Apartment construit perioada 1978-1983	8.100	22.500	28.900	34.600
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.000	25.100	32.200	38.700
Apartment construit dupa 1990	10.700	29.700	38.000	45.600
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.800	19.000	24.300	29.100
Apartment construit perioada 1978-1983	7.600	21.200	27.100	32.500
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.500	23.700	30.300	36.400
Apartment construit dupa 1990	10.000	27.900	35.600	42.800
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.400	17.800	22.700	27.300
Apartment construit perioada 1978-1983	7.100	19.800	25.400	30.400
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.000	22.200	28.400	34.000
Apartment construit dupa 1990	9.300	26.100	33.500	40.100

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

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

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	5.800	13.800	16.100	23.000
Apartment construit perioada 1978-1983	6.400	15.400	18.000	25.700
Apartment construit in perioada 1984-1989	7.300	17.200	20.100	28.800
Apartment construit dupa 1990	8.500	20.300	23.600	33.700
<b>Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.500	15.500	18.100	25.800
Apartment construit perioada 1978-1983	7.300	17.300	20.200	28.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.100	19.400	22.600	32.200
Apartment construit dupa 1990	9.600	22.800	26.600	38.000
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.200	14.600	17.000	24.300
Apartment construit perioada 1978-1983	6.800	16.300	19.000	27.100
Apartment construit in perioada 1984-1989	7.700	18.300	21.300	30.300
Apartment construit dupa 1990	9.000	21.400	25.000	35.600
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	5.700	13.600	15.900	22.700
Apartment construit perioada 1978-1983	6.400	15.200	17.800	25.400
Apartment construit in perioada 1984-1989	7.200	17.000	19.800	28.400
Apartment construit dupa 1990	8.400	20.000	23.400	33.500



**Anexa nr. 3.1.4****VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Orasul AMARA**

-Valori in EUR-

	<b>1 Camera</b>	<b>2 Camere</b>	<b>3 Camere</b>	<b>4 Camere</b>
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	2.700	5.500	7.700	8.900
Apartment construit perioada 1978-1983	3.100	6.200	8.600	10.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.500	6.900	9.600	11.100
Apartment construit dupa 1990	4.100	8.100	11.200	13.100
<b>Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	3.100	6.200	8.600	10.000
Apartment construit perioada 1978-1983	3.500	6.900	9.700	11.100
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.900	7.800	10.800	12.500
Apartment construit dupa 1990	4.500	9.000	12.700	14.700
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	2.900	5.800	8.100	9.300
Apartment construit perioada 1978-1983	3.200	6.400	9.000	10.500
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.700	7.300	10.100	11.700
Apartment construit dupa 1990	4.300	8.500	11.900	13.800
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	2.700	5.400	7.600	8.800
Apartment construit perioada 1978-1983	3.000	6.100	8.500	9.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.400	6.800	9.500	10.900
Apartment construit dupa 1990	4.100	8.100	11.100	12.900

## Anexa nr. 3.1.5

## VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

## Orasul CAZANESTI

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	1.600	3.300	4.600	5.400
Apartment construit perioada 1978-1983	1.900	3.700	5.100	6.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.100	4.200	5.800	6.700
Apartment construit dupa 1990	2.400	4.800	6.700	7.900
<b>Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	1.900	3.700	5.100	6.000
Apartment construit perioada 1978-1983	2.100	4.200	5.800	6.700
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.400	4.600	6.400	7.500
Apartment construit dupa 1990	2.700	5.500	7.600	8.900
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	1.800	3.500	4.800	5.700
Apartment construit perioada 1978-1983	2.000	3.900	5.400	6.300
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.200	4.300	6.100	7.000
Apartment construit dupa 1990	2.500	5.100	7.200	8.300
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	1.600	3.200	4.500	5.300
Apartment construit perioada 1978-1983	1.900	3.700	5.100	5.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.100	4.100	5.700	6.600
Apartment construit dupa 1990	2.400	4.800	6.700	7.800

**Anexa nr. 3.1.6****VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Comuna GRIVITA**

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	1.600	3.300	4.600	5.400
Apartment construit perioada 1978-1983	1.900	3.700	5.100	6.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.100	4.200	5.800	6.700
Apartment construit dupa 1990	2.400	4.800	6.700	7.900
<b>Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	1.900	3.700	5.100	6.000
Apartment construit perioada 1978-1983	2.100	4.200	5.800	6.700
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.400	4.600	6.400	7.500
Apartment construit dupa 1990	2.700	5.500	7.600	8.900
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	1.800	3.500	4.800	5.700
Apartment construit perioada 1978-1983	2.000	3.900	5.400	6.300
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.200	4.300	6.100	7.000
Apartment construit dupa 1990	2.500	5.100	7.200	8.300
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	1.600	3.200	4.500	5.300
Apartment construit perioada 1978-1983	1.900	3.700	5.100	5.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.100	4.100	5.700	6.600
Apartment construit dupa 1990	2.400	4.800	6.700	7.800

### **3.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)**

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

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

#### **Zonarea si informatii din piata imobiliara**

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

**SLOBOZIA – incadrarea in zone a terenului intravilan - teren cu constructii**

<b>ZONA I</b>				
Bd.Chimiei	Str.Dragos Voda	Str.Molidului	Str.Vasile Alecsandri	Aleea Ronda
Bd.Cosminului	Str.Dumbrava Rosie	Str.Nicolae Balcescu	Str.Vechea Matca	Aleea Scolii
Bd.Matei Basarab	Str.Duzilor	Str.Nisipuri	Str.Viilor	Aleea Soarelui
Bd.Nicolae Balcescu	Str.Episcopiei	Str.Nordului - blocuri	Str.Viitor	Aleea Spicului
Bd.Stefan cel Mare	Str.Etemitatii	Str.Pacii	Str.Vanatori	Aleea Sporturilor
Bd.Unirii	Str.Garii	Str.Pietii	Str.Zimbrului	Aleea Stadionului
Str.1877	Str.Garii Noi	Str.Pinului	Aleea Baii	Aleea Tineretului
Str.Alexandru Odobescu	Str.G.Enescu	Str.Plevnei	Aleea Brazilor	Aleea Tipografiei
Str.Ana Ipatescu	Str.Gheorghe Lazar	Str.Plopuului	Aleea Bujorului	Aleea Traian
Str.Ardealului	Str.Gheorghe Doja	Str.Primaverii	Aleea Castanilor	Piata Revolutiei
Str.Aurora	Str.Horia	Str.Rahova	Aleea Chimiei	Piata Garii
Str.Avram Iancu	Str.Ialomitei	Str.Razoare	Aleea Cosminului	Piata Muntenia
Str.Caramidari	Str.Ianache	Str.Rosiori	Aleea Crinilor	Piata agroalimentara
Str.Closca	Str.Independentei (1)	Str.Rovine	Aleea Feroviarului	Prelungirea Mihai Viteazu
Str.Coloanelor	Str.Ionel Perlea	Str.Smardan	Aleea Florilor	Prelungirea Rahovei
Str.C-tin Dobrogeanu Ghenea	Str.Lacului	Str.Stefan cel Mare	Aleea Jandarmeriei (2)	Intrarea Morii
Str.Constructorilor	Str.Maramures	Str.Stejarului	Aleea Lujerului	Sos.Amara
Str.Crisan	Str.Mihai Eminescu	Str.Sudului	Aleea Manastirii	Sos.Brailei
Str.Cuza Voda	Str.Mihai Viteazu	Str.Teilor	Aleea Nordului	Sos.Bucuresti-Constanta
Str.Decebal	Str.Mihail Kogalniceanu	Str.Traian	Aleea Noua	Sos.Nordului
Str.Dimitrie Cantemir	Str.Mihail Sadoveanu	Str.Trandafirilor	Aleea Panselutelor	Sos.Sudului
Str.Domnita Balasa	Str.Mircea cel Batran	Str.Tudor Vladimirescu	Aleea Parcului	DN 2A (3)
Str.Dorobanti	Str.Miron Costin	Str.Ulmului	Aleea Pietii	DN 21 (4)
<b>ZONA II</b>				
Str.Ciprian Porumbescu	Str.Lirei	Str.Nordului - case	str.Redutei	Parcul de vacanta "Hermes"
Str.Ferdinand	Str.Londra	Str.Oituz	Str.Simfoniei	Str.G-ral Magheru (7)
Str.Gheorghe Dima	Str.Magnoliei	Str.Orion	DN 21 (6)	Str.George Cosbuc (8)
Str.Grivita	Str.Marasesti	Str.Panduri	Zona industriala Nord-Est	Str.Sperantei (9)
Str.Independentei (5)	Str.Minerva	Str.Paris	Complex "Privighetoarea"	Str.Scolii (8)
<b>ZONA III</b>				
Str.Filaturii (10)	Intrarea Rahovei	Str.Arh.Radu Vulpe (15)	Str.Papadiiei (7)	Str.Iezer (8)
Str.Penes Curcanu	Incinta fost CAP Slobozia	Str.Dealului (7)	Str.Prelungirea Magurii (7)	Str.Liliacului (8)
Str.Pogoane	Cartierul Drumul Fermei	Str.Grausor (7)	Str.Salcii (7)	Str.Marginii (8)
Str.Polivalenta (11)	Varianta DN 2A (14)	Str.Gura Podului (7)	Str.Salcami (7)	Str.Marului (8)
Str.Sporturilor (12)	Intrarea Luncii (7)	Str.Livezi (7)	Str.Stanjenei (7)	Str.Prunului (8)
Str.Vidin	Sos.Ciulnitei (Calarasi) (7)	Str.Luncii (7)	Str.Vasile Roaita (7)	Str.Traian Vuia (8)
Aleea Garofitei	Str.1 Mai (7)	Str.Magurii (7)	Str.Aurel Vlaicu (8)	Str.Unirii (8)
Intrarea Mihail Sadoveanu (13)	Str.9 Mai (7)	Str.Maxim Gorki (7)	Str.Dobrogeanu Ghenea (8)	
<b>ZONA IV</b>				
Bd.1 Decembrie 1918	Str.Colonel Ion Popescu	Str.Panait Istrati	Sos.Ciulnitei (ferma caprine)	Str.Ion Creanga (8)
Bd.24 Ianuarie 1859	Str.Dropiei	Str.Polygonului	Incinta A.I.Cuza si incinta SMA	Str.Vlad Tepes (8)
Str.13 Septembrie	Str.Gheorghe Folescu	Str.Radu Mihnea (Domnitor)	Str.Alunului (7)	Str.Atalanta (8)
Str.Acad.Ion Lazarescu	Str.Ion Albesteanu	Str.Venus	Str.Burebista (7)	
Str.Baraganului	Str.Libertatii	Str.Walter Maracineanu	Str.Socului (7)	
str.Calugareni	Str.Neajlov	Incinta "Oierie"	Str.Cimitirului (8)	

**NOTA :** (1) = cuprinsa intre Str.Viilor si str.Plevna  
(2) = denumire nou atribuita, intre Aleea Scolii si Prelungirea Mihai Viteazu ;  
(3) = statii carburant, incinta INTL Service, Distrigaz ;

- (4) = teren cuprins intre DN 2A si digul de aparare vest (complex Kaufland) ;  
 (5) = cuprinsa intre str.Plevna si Sos.Brailei ;  
 (6) = incinta AMONIL, Drumuri Judetene, Statia Meteo, Statia 110kW, Statia de Epurare URBAN S.A. ;  
 (7) = strada in Cartierul Bora ;  
 (8) = strada in cartierul Slobozia Noua ;  
 (9) = denumire nou atribuita, intre str.Independentei si str.Viilor;  
 (10) = fosta varianta ICIL Lactilrom ;  
 (11) = denumire nou atribuita, intre str.Sporturilor si varianta DN 2A;  
 (12) = denumire nou atribuita, intre Bd.Chimiei si varianta DN 2A;  
 (13) = denumire nou atribuita, in prelungirea strazii cu acelasi nume, intre str.Sporturilor si parcare  
 stadionului municipal;  
 (14) = incinta COMAAP ;  
 (15) = fost str.7 Noiembrie.

### **Oras AMARA – Incadrarea in zone a terenului intravilan - teren cu constructii**

<b>ZONA I</b>				
Aleile din statiune	Str.Ana Ipatescu	Str.Dimitrie Cantemir	str.Mihai Viteazu	Str.Oituz Sud
Str.Al.I.Cuza	Str.Bailor	Str.Lacului	Str.Mircesti	Str.Tudor Vladimirescu
Str.Aleea Taberei	Str.Constantin Brancusi	Str.Libertatii-sud	Str.Nicolae Balcescu	
Casele situate pe colturi la intersectia strazilor dupa cum urmeaza: Str.Bailor est cu Str.Stefan cel Mare si Str.Dragalina; Str.Al.I.Cuza cu Str.Motalvei, Str.Marasesti, Str.1 Mai, Str.Viilor, Str.Stefan cel Mare, Str.Dragalina; Str.Bailor Vest cu Str.Motalvei, Str.Marasesti, Str.1 Mai, Str.Viilor.				
<b>ZONA II</b>				
Str.1 Mai	Str.Dragalina	Str.Independentei-sud	Str.Pacii-sud	Str.Vasile Remetea
Str.Aurel Pana	Str.Eroilor-sud	Str.Ionel Perlea-sud	Str.Primaverii-sud	Str.Viilor
Str.Baraganului-sud	Str.George Cosbuc-sud	Str.Marasesti Nord	Str.Stadionului-sud	Zona fost CAP-vest si est
Str.Ciprian Porumbescu-sud	Str.George Enescu-sud	Str.Mihail Kogalniceanu	Str.Stefan cel Mare	
<b>ZONA III</b>				
Str.Baraganului-nord	Str.George Cosbuc-nord	Str.Ionel Perlea-nord	Str.Motalva	Str.Primaverii-nord
Str.Ciprian Porumbescu-nord	Str.George Enescu-nord	Str.Libertatii-nord	Str.Oituz Nord	Str.Stadionului-nord
Str.Eroilor-nord	Str.Independentei-nord	Str.Marasesti sud	Str.Pacii-nord	
<b>ZONA IV</b>				
Str.Decebal	Str.Ion Creanga	Str.Mircea cel Bun	Str.Titu Maiorescu	Str.Unirii
Str.I.L.Caragiale	Str.Mihai Eminescu	Str.Revolutiei	Str.Traian	Str.Victoriei
Prelungirea strazii Bailor				

**Oras CAZANESTI – Incadrarea in zone a terenului intravilan - teren cu constructii**

<b>ZONA I</b>				
Aleea Parcului	Sos.Bucuresti: de la nr.54 la nr.102		Sos.Bucuresti: de la nr.55 la nr.103	
<b>ZONA II</b>				
Sos.Garii	Sos.Bucuresti: de la nr.2 la nr.52		Sos.Bucuresti: de la nr.1 la nr.53	
Str.Sperantei	Sos.Bucuresti: de la nr.104 la nr.144		Sos.Bucuresti: de la nr.105 la nr.185	
<b>ZONA III</b>				
Str.Agricultorilor	Str.Digului	Str.Iliescu	Intr.Viilor	Str.Noua
Str.Apusului	Str.Dispensarului	Intr.Ghilea Anatol	Str.Izlaz	Str.Pompierilor
Str.Bentului	Str.Eternitatii	Intr.Orbete Ion	Str.Inv.Nachita Nastase	Prelungirea Teiului
Str.Caldararilor	Str.Florilor	Intr.Pitigoiului	Str.Lalelelor	Str.Prunului
Str.Ciresului	Str.Garlei	Intr.Popa Lucius	Str.Muzicantilor	Str.Stadionului
Str.Cimpeni	Str.Gavrilescu	Intr.Postasului	Str.Narciselor	Str.Scolii Vechi
Str.Dascal Vasile Popescu	Str.Ialomitei	Intr.Tudorache Dima	Str.Nordului	Str.Teiului
<b>ZONA IV</b>				
Str.Depozitului	Trupurile izolate de intravilan prevazute in PUG		T 648/2	
Terenurile intrate in intravilan prin PUG-ul reactualizat, respectiv:				
<b>In zona de Nord a localitatii</b> Extinderi intre Str.Nordului si Calea Ferata				
T 308/1; T 308/2; T 308/3; T 308/4; T 351/2; T 351/3; T 351/4; T 351/5; T 351/6; T 351/7; T 351/8; T 358/3; T 363; T 364; T 365; T 370; T 372; T 378; T 379; T 380; T 382; T 384; T 385; T 386; T 387; T388; T 389; T 390; T 392/1; T 394; T 396; T 397; T 398; T 402; T 404; T 407.				
<b>In zona de Est a localitatii</b> Extinderi intre Str.Iliescu si fostul SUIN PROD				
T 256; T 292/1; T 292/2.				
<b>In zona de Vest a localitatii</b>				
T 420/1; T420/3; T424/1; T 422; T 422/2; T 418.				
<b>In zona de Sud a localitatii</b>				
T 602/1; T 602/3; T 603; T 678/1.				

## Anexa 3.2.1

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Mun.SLOBOZIA, Zona I

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri						
		si stare de intretinere			fara instalatii						
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	311	104	297	99	270	90	257	86	243	81
1978-1983	Anexa	334	115	319	110	290	100	276	95	261	90
1984-1989	Anexa	345	115	330	110	300	100	285	95	270	90
dupa 1990	Anexa	357	115	341	110	310	100	295	95	279	90
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	184	92	176	88	160	80	152	76	144	72
1978-1983	Anexa	196	104	187	99	170	90	162	86	153	81
1984-1989	Anexa	196	115	187	110	170	100	162	95	153	90
dupa 1990	Anexa	207	115	198	110	180	100	171	95	162	90
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	127	58	121	55	110	50	105	48	99	45
1978-1983	Anexa	138	69	132	66	120	60	114	57	108	54
1984-1989	Anexa	138	69	132	66	120	60	114	57	108	54
dupa 1990	Anexa	150	81	143	77	130	70	124	67	117	63

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 78 euro/mp ;

Teren ocupat = 60 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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



## Anexa 3.2.2

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Mun.SLOBOZIA, Zona II

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri						
		si stare de intretinere			fara instalatii						
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	288	81	275	77	250	70	238	67	225	63
1978-1983	Anexa	288	81	275	77	250	70	238	67	225	63
1984-1989	Anexa	299	92	286	88	260	80	247	76	234	72
dupa 1990	Anexa	311	104	297	99	270	90	257	86	243	81
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	138	69	132	66	120	60	114	57	108	54
1978-1983	Anexa	150	81	143	77	130	70	124	67	117	63
1984-1989	Anexa	161	81	154	77	140	70	133	67	126	63
dupa 1990	Anexa	161	92	154	88	140	80	133	76	126	72
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	92	46	88	44	80	40	76	38	72	36
1978-1983	Anexa	104	46	99	44	90	40	86	38	81	36
1984-1989	Anexa	115	46	110	44	100	40	95	38	90	36
dupa 1990	Anexa	115	58	110	55	100	50	95	48	90	45

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 52 euro/mp ;

Teren ocupat = 40 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 3.2.3

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Mun.SLOBOZIA, Zona III

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri fara instalatii						
		si stare de intretinere									
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	265	58	253	55	230	50	219	48	207	45
1978-1983	Anexa	265	58	253	55	230	50	219	48	207	45
1984-1989	Anexa	276	58	264	55	240	50	228	48	216	45
dupa 1990	Anexa	276	69	264	66	240	60	228	57	216	54
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	127	58	121	55	110	50	105	48	99	45
1978-1983	Anexa	138	58	132	55	120	50	114	48	108	45
1984-1989	Anexa	138	58	132	55	120	50	114	48	108	45
dupa 1990	Anexa	150	69	143	66	130	60	124	57	117	54
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	81	58	77	55	70	50	67	48	63	45
1978-1983	Anexa	81	58	77	55	70	50	67	48	63	45
1984-1989	Anexa	92	58	88	55	80	50	76	48	72	45
dupa 1990	Anexa	104	69	99	66	90	60	86	57	81	54

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 39 euro/mp ;

Teren ocupat = 30 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 3.2.4

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Mun.SLOBOZIA, Zona IV

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri						
		si stare de intretinere			fara instalatii						
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	219	58	209	55	190	50	181	48	171	45
1978-1983	Anexa	230	58	220	55	200	50	190	48	180	45
1984-1989	Anexa	230	58	220	55	200	50	190	48	180	45
dupa 1990	Anexa	242	58	231	55	210	50	200	48	189	45
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	104	46	99	44	90	40	86	38	81	36
1978-1983	Anexa	115	46	110	44	100	40	95	38	90	36
1984-1989	Anexa	115	46	110	44	100	40	95	38	90	36
dupa 1990	Anexa	115	58	110	55	100	50	95	48	90	45
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	69	35	66	33	60	30	57	29	54	27
1978-1983	Anexa	81	35	77	33	70	30	67	29	63	27
1984-1989	Anexa	81	35	77	33	70	30	67	29	63	27
dupa 1990	Anexa	81	46	77	44	70	40	67	38	63	36

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 26 euro/mp ;

Teren ocupat = 20 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 3.2.5

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Orasul AMARA, Zona I

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	311	150	297	143	270	130	257	124	243	117
1978-1983	Anexa	322	138	308	132	280	120	266	114	252	108
1984-1989	Anexa	334	138	319	132	290	120	276	114	261	108
dupa 1990	Anexa	345	127	330	121	300	110	285	105	270	99
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	196	92	187	88	170	80	162	76	153	72
1978-1983	Anexa	219	104	209	99	190	90	181	86	171	81
1984-1989	Anexa	219	115	209	110	190	100	181	95	171	90
dupa 1990	Anexa	230	115	220	110	200	100	190	95	180	90
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	127	58	121	55	110	50	105	48	99	45
1978-1983	Anexa	138	69	132	66	120	60	114	57	108	54
1984-1989	Anexa	138	69	132	66	120	60	114	57	108	54
dupa 1990	Anexa	150	81	143	77	130	70	124	67	117	63

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 26 euro/mp ;  
Teren ocupat = 20 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 3.2.6

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Orasul AMARA, Zona II

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri fara instalatii						
		si stare de intretinere									
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	276	104	264	99	240	90	228	86	216	81
1978-1983	Anexa	288	115	275	110	250	100	238	95	225	90
1984-1989	Anexa	288	115	275	110	250	100	238	95	225	90
dupa 1990	Anexa	311	115	297	110	270	100	257	95	243	90
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	150	69	143	66	130	60	124	57	117	54
1978-1983	Anexa	173	81	165	77	150	70	143	67	135	63
1984-1989	Anexa	184	81	176	77	160	70	152	67	144	63
dupa 1990	Anexa	196	92	187	88	170	80	162	76	153	72
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	92	46	88	44	80	40	76	38	72	36
1978-1983	Anexa	104	46	99	44	90	40	86	38	81	36
1984-1989	Anexa	115	46	110	44	100	40	95	38	90	36
dupa 1990	Anexa	115	58	110	55	100	50	95	48	90	45

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 23 euro/mp ;

Teren ocupat = 18 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 3.2.7

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Orasul AMARA, Zona III si Zona IV

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale				Cladiri fara instalatii					
		si stare de intretinere									
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	<b>242</b>	81	<b>231</b>	77	<b>210</b>	70	<b>200</b>	67	<b>189</b>	63
<b>1978-1983</b>	Anexa	<b>242</b>	81	<b>231</b>	77	<b>210</b>	70	<b>200</b>	67	<b>189</b>	63
<b>1984-1989</b>	Anexa	<b>253</b>	92	<b>242</b>	88	<b>220</b>	80	<b>209</b>	76	<b>198</b>	72
<b>dupa 1990</b>	Anexa	<b>265</b>	104	<b>253</b>	99	<b>230</b>	90	<b>219</b>	86	<b>207</b>	81
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	<b>127</b>	58	<b>121</b>	55	<b>110</b>	50	<b>105</b>	48	<b>99</b>	45
<b>1978-1983</b>	Anexa	<b>138</b>	58	<b>132</b>	55	<b>120</b>	50	<b>114</b>	48	<b>108</b>	45
<b>1984-1989</b>	Anexa	<b>138</b>	58	<b>132</b>	55	<b>120</b>	50	<b>114</b>	48	<b>108</b>	45
<b>dupa 1990</b>	Anexa	<b>150</b>	69	<b>143</b>	66	<b>130</b>	60	<b>124</b>	57	<b>117</b>	54
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	<b>81</b>	35	<b>77</b>	33	<b>70</b>	30	<b>67</b>	29	<b>63</b>	27
<b>1978-1983</b>	Anexa	<b>81</b>	35	<b>77</b>	33	<b>70</b>	30	<b>67</b>	29	<b>63</b>	27
<b>1984-1989</b>	Anexa	<b>92</b>	46	<b>88</b>	44	<b>80</b>	40	<b>76</b>	38	<b>72</b>	36
<b>dupa 1990</b>	Anexa	<b>104</b>	46	<b>99</b>	44	<b>90</b>	40	<b>86</b>	38	<b>81</b>	36

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 19 euro/mp;

Teren ocupat = 15 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 3.2.8

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Orasul CAZANESTI, Zona I si Zona II

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale				Cladiri					
		si stare de intretinere				fara instalatii					
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	<b>127</b>	58	<b>121</b>	55	<b>110</b>	50	<b>105</b>	48	<b>99</b>	45
<b>1978-1983</b>	Anexa	<b>127</b>	69	<b>121</b>	66	<b>110</b>	60	<b>105</b>	57	<b>99</b>	54
<b>1984-1989</b>	Anexa	<b>138</b>	81	<b>132</b>	77	<b>120</b>	70	<b>114</b>	67	<b>108</b>	63
<b>dupa 1990</b>	Anexa	<b>150</b>	81	<b>143</b>	77	<b>130</b>	70	<b>124</b>	67	<b>117</b>	63
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	<b>81</b>	35	<b>77</b>	33	<b>70</b>	30	<b>67</b>	29	<b>63</b>	27
<b>1978-1983</b>	Anexa	<b>92</b>	35	<b>88</b>	33	<b>80</b>	30	<b>76</b>	29	<b>72</b>	27
<b>1984-1989</b>	Anexa	<b>115</b>	46	<b>110</b>	44	<b>100</b>	40	<b>95</b>	38	<b>90</b>	36
<b>dupa 1990</b>	Anexa	<b>127</b>	46	<b>121</b>	44	<b>110</b>	40	<b>105</b>	38	<b>99</b>	36
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	<b>46</b>	23	<b>44</b>	22	<b>40</b>	20	<b>38</b>	19	<b>36</b>	18
<b>1978-1983</b>	Anexa	<b>58</b>	23	<b>55</b>	22	<b>50</b>	20	<b>48</b>	19	<b>45</b>	18
<b>1984-1989</b>	Anexa	<b>58</b>	35	<b>55</b>	33	<b>50</b>	30	<b>48</b>	29	<b>45</b>	27
<b>dupa 1990</b>	Anexa	<b>58</b>	35	<b>55</b>	33	<b>50</b>	30	<b>48</b>	29	<b>45</b>	27

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 9 euro/mp;

Teren ocupat = 7 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 3.2.9

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Orasul CAZANESTI, Zona III si Zona IV

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale				Cladiri					
		si stare de intretinere				fara instalatii					
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	81	58	77	55	70	50	67	48	63	45
1978-1983	Anexa	92	58	88	55	80	50	76	48	72	45
1984-1989	Anexa	104	58	99	55	90	50	86	48	81	45
dupa 1990	Anexa	115	58	110	55	100	50	95	48	90	45
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	58	23	55	22	50	20	48	19	45	18
1978-1983	Anexa	58	23	55	22	50	20	48	19	45	18
1984-1989	Anexa	69	23	66	22	60	20	57	19	54	18
dupa 1990	Anexa	81	35	77	33	70	30	67	29	63	27
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	35	12	33	11	30	10	29	10	27	9
1978-1983	Anexa	35	12	33	11	30	10	29	10	27	9
1984-1989	Anexa	46	23	44	22	40	20	38	19	36	18
dupa 1990	Anexa	46	23	44	22	40	20	38	19	36	18

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 6 euro/mp ;

Teren ocupat = 5 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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



**Incaadrarea localitatilor rurale apartinand circumscriptiei Judecatoriei Slobozia in categorii**

CATEGORIA I-a	CATEGORIA a II-a	CATEGORIA a III-a
Andrasesti Bucu Gheorghe Doja Grivita Orboesti - com.Andrasesti Perieti	Albesti Bataluri - com.Albesti Buesti Ciochina Ciulnita Cocora Cosambesti Fundata - com.Perieti Gheorghe Lazar Gimbasani - com.Cosambesti Iazu - com.Scanteia Ion Ghica - com.Ciulnita Ivanesti - com.Ciulnita Marsilieni - com.Albesti Marculesti Milosesti Misleanu - com.Perieti Munteni-Buzau Ograda Paltinisu - com.Perieti Poiana - com.Ciulnita Reviga Scanteia Smirna - com.Jilavele Stejaru - com.Perieti Traian	Borduselu - com.Ciochina Colelia Crunti - com.Reviga Mircea cel Batran - com.Reviga Nicolesti - com.Milosesti Orezu - com.Ciochina Piersica - com.Ciochina Rovine - com.Reviga Tovarasia - com.Milosesti

## Anexa 3.2.10

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria I-a

-Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri						
		si stare de intretinere			fara instalatii						
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	70	27	67	26	61	24	58	23	55	21
1978-1983	Anexa	75	27	72	26	65	24	62	23	59	21
1984-1989	Anexa	79	27	76	26	69	24	65	23	62	21
dupa 1990	Anexa	86	31	82	30	75	27	71	26	67	24
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	51	20	49	19	44	17	42	16	40	15
1978-1983	Anexa	55	20	52	19	48	17	45	16	43	15
1984-1989	Anexa	70	23	67	22	61	20	58	19	55	18
dupa 1990	Anexa	79	23	76	22	69	20	65	19	62	18
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	47	10	45	9	41	9	39	8	37	8
1978-1983	Anexa	51	10	49	9	44	9	42	8	40	8
1984-1989	Anexa	51	12	49	11	44	10	42	10	40	9
dupa 1990	Anexa	55	12	52	11	48	10	45	10	43	9

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 8 euro/mp ;

Teren ocupat = 6 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 3.2.11

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria a II-a

-Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri fara instalatii						
		si stare de intretinere									
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	66	20	64	19	58	17	55	16	52	15
1978-1983	Anexa	70	20	67	19	61	17	58	16	55	15
1984-1989	Anexa	75	23	72	22	65	20	62	19	59	18
dupa 1990	Anexa	79	27	76	26	69	24	65	23	62	21
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	47	16	45	15	41	14	39	13	37	12
1978-1983	Anexa	55	16	52	15	48	14	45	13	43	12
1984-1989	Anexa	63	16	60	15	54	14	52	13	49	12
dupa 1990	Anexa	70	20	67	19	61	17	58	16	55	15
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	31	6	30	6	27	5	26	5	24	5
1978-1983	Anexa	35	6	34	6	31	5	29	5	28	5
1984-1989	Anexa	39	8	37	7	34	7	32	6	31	6
dupa 1990	Anexa	43	8	41	7	37	7	36	6	34	6

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 5,5 euro/mp ;

Teren ocupat = 4,2 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 3.2.12

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria a III-a

-Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri						
		si stare de intretinere			fara instalatii						
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	59	16	56	15	51	14	48	13	46	12
1978-1983	Anexa	63	20	60	19	54	17	52	16	49	15
1984-1989	Anexa	66	20	64	19	58	17	55	16	52	15
dupa 1990	Anexa	70	23	67	22	61	20	58	19	55	18
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	47	12	45	11	41	10	39	10	37	9
1978-1983	Anexa	51	12	49	11	44	10	42	10	40	9
1984-1989	Anexa	55	12	52	11	48	10	45	10	43	9
dupa 1990	Anexa	63	16	60	15	54	14	52	13	49	12
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	23	4	22	4	20	3	19	3	18	3
1978-1983	Anexa	27	4	26	4	24	3	23	3	21	3
1984-1989	Anexa	31	5	30	5	27	4	26	4	24	4
dupa 1990	Anexa	35	5	34	5	31	4	29	4	28	4

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 3,4 euro/mp

Teren ocupat = 2,6 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

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

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

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

## Anexa 3.3.1

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

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA		Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
		Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
<b>SLOBOZIA</b>					
Zona I	inainte de 1977	311	152	270	144
	1978-1983	334	162	290	153
	1984-1989	345	162	300	153
	dupa 1990	357	171	310	162
Zona II	inainte de 1977	288	114	250	108
	1978-1983	288	124	250	117
	1984-1989	299	133	260	126
	dupa 1990	311	133	270	126
Zona III	inainte de 1977	265	105	230	99
	1978-1983	265	114	230	108
	1984-1989	276	114	240	108
	dupa 1990	276	124	240	117
Zona IV	inainte de 1977	219	86	190	81
	1978-1983	230	95	200	90
	1984-1989	230	95	200	90
	dupa 1990	242	95	210	90
<b>AMARA</b>					
Zona I	inainte de 1977	311	162	270	153
	1978-1983	322	181	280	171
	1984-1989	334	181	290	171
	dupa 1990	345	190	300	180
Zona II	inainte de 1977	276	124	240	117
	1978-1983	288	143	250	135
	1984-1989	288	152	250	144
	dupa 1990	311	162	270	153
Zona III si Zona IV	inainte de 1977	242	105	210	99
	1978-1983	242	114	210	108
Zona III si Zona IV	1984-1989	253	114	220	108
	dupa 1990	265	124	230	117
<b>CAZANESTI</b>					
Toate zonele	inainte de 1977	127	67	110	63
	1978-1983	127	76	110	72
	1984-1989	138	95	120	90
	dupa 1990	150	105	130	99

**Anexa 3.3.2****SPATII IN MEDIUL RURAL**

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

**-Valori unitare orientative-****-Valori in Euro/mp-**

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	70	67	61	58	60	58	52	50
	1978-1983	75	72	65	62	65	62	56	53
	1984-1989	79	76	69	65	68	65	59	56
	dupa 1990	86	82	75	71	74	71	65	61
Categoria a II-a	inainte de 1977	66	64	58	55	57	55	50	47
	1978-1983	70	67	61	58	60	58	52	50
	1984-1989	75	72	65	62	65	62	56	53
	dupa 1990	79	76	69	65	68	65	59	56
Categoria a III-a	inainte de 1977	59	56	51	48	51	48	44	41
	1978-1983	63	60	54	52	54	52	46	45
	1984-1989	66	64	58	55	57	55	50	47
	dupa 1990	70	67	61	58	60	58	52	50

**-Valori in  
Euro/mp-**

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

30

### 3.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane.

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

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

#### Anexa 3.4.1

### TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN

		-Euro / ha-
CATEGORIE TEREN	LOCALITATEA SI ZONA	VALOARE ORIENTATIVA
<b>SLOBOZIA</b>		
<b>I</b>	cu acces direct la DE60, posibil de trecut in intravilan	<b>15.800</b>
<b>II</b>	cu acces direct la DJ Slobozia-Calarasi, posibil de trecut in intravilan	<b>5.200</b>
<b>III</b>	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	<b>2.300</b>
<b>AMARA</b>		
<b>I</b>	cu acces direct la DJ Slobozia-Amara, posibil de trecut in intravilan	<b>3.700</b>
<b>II</b>	situat in planul II al retelei rutiere de mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	<b>2.100</b>
<b>CAZANESTI</b>		
<b>I</b>	cu acces direct la DE60, posibil de trecut in intravilan	<b>3.700</b>
<b>II</b>	situat in planul II al retelei rutiere de mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	<b>2.100</b>



## **Capitolul 4.**

# **Circumscripția JUDECĂTORIEI URZICENI**



#### ***4.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte***

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

#### **Zonarea si informatii din piata imobiliara**

In cadrul Circumscripției JUDECATORIEI URZICENI blocurile de apartamente se regasesc in Municipiul Urziceni (3 zone).

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

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

	<b>1 Camera</b>	<b>2 Camere</b>	<b>3 Camere</b>	<b>4 Camere</b>
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	4.700	13.000	21.600	25.900
Apartment construit perioada 1978-1983	5.300	14.500	24.100	29.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.000	16.200	27.000	32.400
Apartment construit dupa 1990	7.000	19.100	31.800	38.100
<b>Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	5.300	14.600	24.300	29.200
Apartment construit perioada 1978-1983	6.000	16.300	27.200	32.600
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.600	18.300	30.400	36.400
Apartment construit dupa 1990	7.900	21.400	35.700	42.800
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	5.000	13.700	22.800	27.400
Apartment construit perioada 1978-1983	5.600	15.300	25.500	30.600
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.300	17.100	28.600	34.200
Apartment construit dupa 1990	7.400	20.200	33.600	40.300
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	4.700	12.800	21.300	25.600
Apartment construit perioada 1978-1983	5.200	14.400	23.900	28.700
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.900	16.100	26.700	32.000
Apartment construit dupa 1990	6.900	18.900	31.400	37.700

**Anexa nr. 4.1.2****VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Municipiul URZICENI, Zona II***Str.Tineretului, zona Casei de Cultura, Str.13 Decembrie, Str.Maramures*

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	3.200	10.800	19.400	21.600
Apartment construit perioada 1978-1983	3.600	12.100	21.700	24.100
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.000	13.500	24.300	27.000
Apartment construit dupa 1990	4.700	15.900	28.600	31.800
<b>Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	3.700	12.200	21.800	24.300
Apartment construit perioada 1978-1983	4.100	13.600	24.400	27.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.500	15.100	27.300	30.400
Apartment construit dupa 1990	5.300	17.900	32.100	35.700
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	3.400	11.400	20.600	22.800
Apartment construit perioada 1978-1983	3.800	12.800	23.000	25.500
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.300	14.300	25.600	28.600
Apartment construit dupa 1990	5.000	16.800	30.200	33.600
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	3.200	10.700	19.200	21.300
Apartment construit perioada 1978-1983	3.600	12.000	21.500	23.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.000	13.400	24.000	26.700
Apartment construit dupa 1990	4.700	15.700	28.200	31.400

**Anexa nr. 4.1.3****VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Municipiul URZICENI, Zona III***Str.Eroilor, Str.9 Mai, Str.Panduri, Str.Viitorului*

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.800	16.200	18.900	27.000
Apartment construit perioada 1978-1983	7.600	18.100	21.200	30.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.500	20.300	23.600	33.800
Apartment construit dupa 1990	10.000	23.800	27.800	39.700
<b>Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	7.700	18.300	21.300	30.400
Apartment construit perioada 1978-1983	8.500	20.400	23.700	33.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.600	22.800	26.600	37.900
Apartment construit dupa 1990	11.200	26.800	31.300	44.600
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	7.200	17.100	20.000	28.600
Apartment construit perioada 1978-1983	8.100	19.100	22.400	31.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.000	21.400	25.000	35.700
Apartment construit dupa 1990	10.600	25.200	29.400	42.000
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	6.700	16.000	18.700	26.700
Apartment construit perioada 1978-1983	7.500	17.900	20.900	29.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.400	20.000	23.400	33.400
Apartment construit dupa 1990	9.900	23.600	27.500	39.300

## **4.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)**

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

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

### **Zonarea si informatii din piata imobiliara**

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

**URZICENI – incadrarea in zone a terenului intravilan - teren cu constructii**

<b>ZONA I</b>				
Bd.Republicii	str.Revolutiei	str.Teilor (2)	str.Trandafirului	str.Dobrogeanu Gherea
Calea Bucuresti	str.Panduri	str.Constructorilor (3)	str.Traian	str.Bujorului (5)
str.9 Mai	str.Gh.Lazar	str.Zefirului	str.Rozelor	str.Vanatori
str.Al.I.Cuza	str.M.Eminescu	str.13 Decembrie	str.Plopului	str.Libertatii (6)
str.Aleea Florilor	str.Ion Creanga	Locuintele CFR din zona Garii	str.Calomfirului	str.Crizantemelor
str.Aleea Gradinitei	str.Tineretului	str.Regele Ferdinand	str.T.Vladimirescu	sos.Buzaului
str.Aurora	str.Viitorului	str.Mihai Viteazul	str.Gh.Doja	str.Unirii
str.Aviator Jipa Ionescu	str.Stadionului	str.1918	str.Crinului	
str.Perilor (1)	str.Muncii	str.Cpt.Urzica	str.Craitelor	
str.Maramures	str.Eroilor	str.Postei (4)	str.Liliacului	
str.Transilvaniei	Intrarea Cresei	str.lalomitei	str.Primaverii	
<b>ZONA II</b>				
str.Garii	str.Carierei	str.Perilor (9)	str.Autobuzului	str.Ghiocei
str.Puscasi (7)	str.Arcului	zona DN 2 (10)	str.Petrolistilor (11)	str.Podului
str.Golesti	str.Industriei (8)	str.Toamnei	str.Regiei (12)	DN 2 (13)
DN 1 D (14)				
<b>ZONA III</b>				
str.Digului	str.Gradinari	str.Agricultori	str.Nucilor	str.Viilor
str.M.Malaeru	str.Armoniei	str.Aleea Campului	str.Oborului	str.1 Mai
str.Vasile Lascar	str.Avram Iancu	Intrarea Ghiocei	str.Pacii	str.Serelor
str.Puscasi (15)	Intrarea Libertatii	str.Fundatura Toamnei	str.Patriei (17)	str.Industriei (18)
str.Libertatii (16)	str.Labirint	str.Mecanizatorilor	str.Plantelor	
<b>ZONA IV</b>				
Prelungirea Puscasi (19)	str.Lalelelor	Fundatura Libertatii	str.Prunilor	str.Lizierei
Prelungirea Vanatori	str.Narciselor	str.Lacului	str.Socului	str.Constructorilor (26)
str.Dorobanti	str.Magnoliei	str.Zorilor	str.Merilor	Intrarea Depozitelor
str.Pajurei	str.Panselutelor	Aleea Iazului	str.Nordului	Intrarea Baladei
str.Biruintei	Intrarea Romantei	str.Bujorului (23)	str.Petrolistilor (24)	str.Baraganului
str.Rasaritului	str.Regiei (20)	str.Parfumului	Locuintele IAS Irimescu	str.Independentei
str.Vioarelelor	str.Grivitei	str.Spicului	str.Abatorului	str.Margaritarului
str.Zambilelor	str.Patriei (21)	str.Visinilor	str.Dogarilor	str.Postei (27)
str.Garoafelor	str.Industriei (22)	str.Ciresilor	str.Teilor (25)	str.Zorelelor

- NOTA :** (1) = de la str.Maramures la Sala de sport ;  
(2) = de la str.Stadionului la Caminul de orfani ;  
(3) = de la Calea Bucuresti la sediul SNIF ;  
(4) = de la str.1918 la str.Arcului;  
(5) = de la str.Mircea Malaeru la str.Arcului;  
(6) = de la str.Regele Ferdinand la str.Arcului ;  
(7) = de la str.Regiei la str.Carierei;  
(8) = pana la SC EXPUR inclusiv ;  
(9) = de la Bd.Republicii la str.Maramures inclusiv case de la sala de sport;  
(10) = de la statia PECO (PETROM) pana la hotel Ciocarlia;  
(11) = de la intersectia cu Sos.Buzaului pana la SC MONDOTRANS si intrarea la Gr.Sc.Agricol (prelungirea strazii) ;  
(12) = de la Siloz la str.1 Mai;  
(13) = de la statia Petrom pana la padure, hotel Cosereni ;  
(14) = de la DN 2 pana la hotar cu Com.Barbulesti ;  
(15) = de la str.Carierei la str.Dorobanti;.  
(16) = de la str.Arcului la str.Garii;



- (17) = de la Sos.Buzaului la str.1 Mai;
- (18) = de la str.1 Mai la Sos.Buzaului;
- (19) = de la intersectia cu str.Carierei pana la capat;
- (20) = de la str.1 Mai la Sos.Buzaului;
- (21) = de la str.1 Mai la str.Dogarilor ;
- (22) = de la str.1 Mai la SC EXPUR;
- (23) = de la str.Arcului la str.Labirint;
- (24) = segmentul cuprins intre SC MONDOTRANS si intrarea la Gr.Sc.Agricol (prelungirea strazii) ;
- (25) = de la Caminul de orfani la str.Lizierei;
- (26) = de la sediul SNIF la str.Lizierei;

## Anexa 4.2.1

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Mun.URZICENI, Zona I

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	345	127	330	121	300	110	285	105	270	99
1978-1983	Anexa	357	127	341	121	310	110	295	105	279	99
1984-1989	Anexa	368	150	352	143	320	130	304	124	288	117
dupa 1990	Anexa	380	161	363	154	330	140	314	133	297	126
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	219	115	209	110	190	100	181	95	171	90
1978-1983	Anexa	219	127	209	121	190	110	181	105	171	99
1984-1989	Anexa	219	127	209	121	190	110	181	105	171	99
dupa 1990	Anexa	230	138	220	132	200	120	190	114	180	108
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	115	46	110	44	100	40	95	38	90	36
1978-1983	Anexa	115	58	110	55	100	50	95	48	90	45
1984-1989	Anexa	115	58	110	55	100	50	95	48	90	45
dupa 1990	Anexa	127	69	121	66	110	60	105	57	99	54

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 66 euro/mp ;

Teren ocupat = 51 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 4.2.2

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Mun.URZICENI, Zona II

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	299	115	286	110	260	100	247	95	234	90
1978-1983	Anexa	311	115	297	110	270	100	257	95	243	90
1984-1989	Anexa	322	115	308	110	280	100	266	95	252	90
dupa 1990	Anexa	334	127	319	121	290	110	276	105	261	99
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	184	92	176	88	160	80	152	76	144	72
1978-1983	Anexa	207	104	198	99	180	90	171	86	162	81
1984-1989	Anexa	207	104	198	99	180	90	171	86	162	81
dupa 1990	Anexa	219	115	209	110	190	100	181	95	171	90
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	81	46	77	44	70	40	67	38	63	36
1978-1983	Anexa	92	46	88	44	80	40	76	38	72	36
1984-1989	Anexa	92	46	88	44	80	40	76	38	72	36
dupa 1990	Anexa	104	46	99	44	90	40	86	38	81	36

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 49 euro/mp ;

Teren ocupat = 38 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 4.2.3

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Mun.URZICENI, Zona III

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale				Cladiri fara instalatii					
		si stare de intretinere									
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	265	69	253	66	230	60	219	57	207	54
1978-1983	Anexa	276	69	264	66	240	60	228	57	216	54
1984-1989	Anexa	288	81	275	77	250	70	238	67	225	63
dupa 1990	Anexa	299	104	286	99	260	90	247	86	234	81
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	161	69	154	66	140	60	133	57	126	54
1978-1983	Anexa	173	69	165	66	150	60	143	57	135	54
1984-1989	Anexa	173	69	165	66	150	60	143	57	135	54
dupa 1990	Anexa	184	81	176	77	160	70	152	67	144	63
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	69	35	66	33	60	30	57	29	54	27
1978-1983	Anexa	69	46	66	44	60	40	57	38	54	36
1984-1989	Anexa	81	46	77	44	70	40	67	38	63	36
dupa 1990	Anexa	92	46	88	44	80	40	76	38	72	36

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 42 euro/mp ;

Teren ocupat = 32 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 4.2.4

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Mun.URZICENI, Zona IV

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri						
		si stare de intretinere			fara instalatii						
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	230	46	220	44	200	40	190	38	180	36
1978-1983	Anexa	242	46	231	44	210	40	200	38	189	36
1984-1989	Anexa	253	46	242	44	220	40	209	38	198	36
dupa 1990	Anexa	253	58	242	55	220	50	209	48	198	45
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	115	58	110	55	100	50	95	48	90	45
1978-1983	Anexa	115	58	110	55	100	50	95	48	90	45
1984-1989	Anexa	115	69	110	66	100	60	95	57	90	54
dupa 1990	Anexa	127	69	121	66	110	60	105	57	99	54
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	69	35	66	33	60	30	57	29	54	27
1978-1983	Anexa	69	46	66	44	60	40	57	38	54	36
1984-1989	Anexa	69	46	66	44	60	40	57	38	54	36
dupa 1990	Anexa	81	46	77	44	70	40	67	38	63	36

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 17 euro/mp ;

Teren ocupat = 13 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 4.2.5

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Oras FIERBINTI-TARG

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale				Cladiri fara instalatii					
		si stare de intretinere									
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	<b>115</b>	46	<b>110</b>	44	<b>100</b>	40	<b>95</b>	38	<b>90</b>	36
<b>1978-1983</b>	Anexa	<b>115</b>	58	<b>110</b>	55	<b>100</b>	50	<b>95</b>	48	<b>90</b>	45
<b>1984-1989</b>	Anexa	<b>127</b>	69	<b>121</b>	66	<b>110</b>	60	<b>105</b>	57	<b>99</b>	54
<b>dupa 1990</b>	Anexa	<b>127</b>	69	<b>121</b>	66	<b>110</b>	60	<b>105</b>	57	<b>99</b>	54
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	<b>92</b>	23	<b>88</b>	22	<b>80</b>	20	<b>76</b>	19	<b>72</b>	18
<b>1978-1983</b>	Anexa	<b>92</b>	23	<b>88</b>	22	<b>80</b>	20	<b>76</b>	19	<b>72</b>	18
<b>1984-1989</b>	Anexa	<b>104</b>	35	<b>99</b>	33	<b>90</b>	30	<b>86</b>	29	<b>81</b>	27
<b>dupa 1990</b>	Anexa	<b>115</b>	35	<b>110</b>	33	<b>100</b>	30	<b>95</b>	29	<b>90</b>	27
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	<b>46</b>	23	<b>44</b>	22	<b>40</b>	20	<b>38</b>	19	<b>36</b>	18
<b>1978-1983</b>	Anexa	<b>46</b>	23	<b>44</b>	22	<b>40</b>	20	<b>38</b>	19	<b>36</b>	18
<b>1984-1989</b>	Anexa	<b>46</b>	23	<b>44</b>	22	<b>40</b>	20	<b>38</b>	19	<b>36</b>	18
<b>dupa 1990</b>	Anexa	<b>58</b>	23	<b>55</b>	22	<b>50</b>	20	<b>48</b>	19	<b>45</b>	18

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 8 euro/mp ;

Teren ocupat = 6 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

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

CATEGORIA I-a	CATEGORIA a II-a	CATEGORIA a III-a
Alexeni	Adancata	Barbatescu - com.Axintele
Balaciu	Armasesti	Barbulesti - com.Armasessti
Boteni - com.Sinesti	Axintele	Condeesti - com.Barcanesti
Brosteni - com.Ion Roata	Barcanesti	Copuzu - com.Balaciu
Butoiu - com.Sfantu Gheorghe	Bitina-Pamanteni - com.Movilita	Crasanii de Jos - com.Balaciu
Catrunesti - com.Sinesti	Bitina-Ungureni - com.Movilita	Crasanii de Sus - com.Balaciu
Cosereni	Boranesti	Grindasi - com.Valea Macrisului
Dridu	Brazii	Horia - com. Axintele
Dridu-Snagov - com.Dridu	Ciocarlia	Malu Rosu - com.Armasessti
Garbovi	Chiroiu-Pamanteni - com.Dragoesti	Movileanca - com.Brazii
Hagiesti - com.Sinesti	Chiroiu-Satu Nou - com.Dragoesti	Nenisorii - com.Armasessti
Ion Roata	Chiroiu-Ungureni - com.Dragoesti	Patru Frati - com.Adancata
Jilavele	Cotorca - com.Ciocarlia	Rasi - com.Salcioara
Lilieci - com.Sinesti	Dragoesti	Rasimcea - com.Brazii
Livedea -com.Sinesti	Grindu	Salcioara
Malu - com.Sfantu Gheorghe	Luciu - com.Gura Ialomitei	Valea Bisericii - com.Dragoesti
Manasia	Maia	Valea Macrisului
Moldoveni	Rosiori	
Movilita	Sarateni	
Sfantu Gheorghe	Sintesti - com.Boranesti	
Sinesti	Slatioarele - com.Jilavele	

## Anexa 4.2.6

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria I-a

-Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	66	26	63	25	58	22	55	21	52	20
1978-1983	Anexa	71	26	68	25	62	22	59	21	55	20
1984-1989	Anexa	75	26	71	25	65	22	62	21	58	20
dupa 1990	Anexa	81	29	77	28	70	26	67	24	63	23
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	48	18	46	18	42	16	40	15	37	14
1978-1983	Anexa	52	18	49	18	45	16	43	15	40	14
1984-1989	Anexa	66	22	63	21	58	19	55	18	52	17
dupa 1990	Anexa	75	22	71	21	65	19	62	18	58	17
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	44	9	42	9	38	8	36	8	35	7
1978-1983	Anexa	48	9	46	9	42	8	40	8	37	7
1984-1989	Anexa	48	11	46	11	42	10	40	9	37	9
dupa 1990	Anexa	52	11	49	11	45	10	43	9	40	9

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 7,3 euro/mp ;

Teren ocupat = 5,6 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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



## Anexa 4.2.7

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria a II-a

-Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale				Cladiri					
		si stare de intretinere				fara instalatii					
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	63	18	60	18	54	16	52	15	49	14
1978-1983	Anexa	66	18	63	18	58	16	55	15	52	14
1984-1989	Anexa	71	22	68	21	62	19	59	18	55	17
dupa 1990	Anexa	75	26	71	25	65	22	62	21	58	20
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	44	15	42	14	38	13	36	12	35	12
1978-1983	Anexa	52	15	49	14	45	13	43	12	40	12
1984-1989	Anexa	59	15	56	14	51	13	49	12	46	12
dupa 1990	Anexa	66	18	63	18	58	16	55	15	52	14
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	29	6	28	5	26	5	24	5	23	4
1978-1983	Anexa	33	6	32	5	29	5	27	5	26	4
1984-1989	Anexa	37	7	35	7	32	6	30	6	29	6
dupa 1990	Anexa	40	7	39	7	35	6	33	6	32	6

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 5,2 euro/mp ;

Teren ocupat = 4,0 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 4.2.8

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria a III-a

-Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri						
		si stare de intretinere			fara instalatii						
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	55	15	53	14	48	13	46	12	43	12
1978-1983	Anexa	59	18	56	18	51	16	49	15	46	14
1984-1989	Anexa	63	18	60	18	54	16	52	15	49	14
dupa 1990	Anexa	66	22	63	21	58	19	55	18	52	17
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	44	11	42	11	38	10	36	9	35	9
1978-1983	Anexa	48	11	46	11	42	10	40	9	37	9
1984-1989	Anexa	52	11	49	11	45	10	43	9	40	9
dupa 1990	Anexa	59	15	56	14	51	13	49	12	46	12
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	22	4	21	4	19	3	18	3	17	3
1978-1983	Anexa	26	4	25	4	22	3	21	3	20	3
1984-1989	Anexa	29	5	28	4	26	4	24	4	23	4
dupa 1990	Anexa	33	5	32	4	29	4	27	4	26	4

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 3,1 euro/mp ;

Teren ocupat = 2,4 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

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

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

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

## Anexa 4.3.1

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

**-Valori unitare orientative-**

**-Valori in Euro/mp-**

LOCALITATEA SI ZONA		Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
		Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
<b>URZICENI</b>					
Zona I	inainte de 1977	345	181	300	171
	1978-1983	357	181	310	171
	1984-1989	368	181	320	171
	dupa 1990	380	190	330	180
Zona II	inainte de 1977	299	152	260	144
	1978-1983	311	171	270	162
	1984-1989	322	171	280	162
	dupa 1990	334	181	290	171
Zona III	inainte de 1977	265	133	230	126
	1978-1983	276	143	240	135
	1984-1989	288	143	250	135
	dupa 1990	299	152	260	144
Zona IV	inainte de 1977	230	95	200	90
	1978-1983	242	95	210	90
	1984-1989	253	95	220	90
	dupa 1990	253	105	220	99
<b>FIERBINTI-TARG</b>					
Toate zonele	inainte de 1977	115	76	100	72
	1978-1983	115	76	100	72
	1984-1989	127	86	110	81
	dupa 1990	127	95	110	90

## Anexa 4.3.2

## SPATII IN MEDIUL RURAL

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

**-Valori unitare orientative-****-Valori in Euro/mp-**

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	66	63	58	55	57	54	50	47
	1978-1983	71	68	62	59	61	58	53	51
	1984-1989	75	71	65	62	65	61	56	53
	dupa 1990	81	77	70	67	70	66	60	58
Categoria a II-a	inainte de 1977	63	60	54	52	54	52	46	45
	1978-1983	66	63	58	55	57	54	50	47
	1984-1989	71	68	62	59	61	58	53	51
	dupa 1990	75	71	65	62	65	61	56	53
Categoria a III-a	inainte de 1977	55	53	48	46	47	46	41	40
	1978-1983	59	56	51	49	51	48	44	42
	1984-1989	63	60	54	52	54	52	46	45
	dupa 1990	66	63	58	55	57	54	50	47

**-Valori in Euro/mp-**

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

30

#### **4.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane.**

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

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

#### **Anexa 4.4.1**

### **TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN**

		-Euro / ha-
<b>CATEGORIE TEREN</b>	<b>LOCALITATEA SI ZONA</b>	<b>VALOARE ORIENTATIVA</b>
<b>URZICENI</b>		
<b>I</b>	cu acces direct la DE60, DE85, posibil de trecut in intravilan	<b>13.800</b>
<b>II</b>	cu acces direct la DN1D, posibil de trecut in intravilan	<b>5.500</b>
<b>III</b>	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	<b>2.200</b>
<b>FIERBINTI TARG</b>		
<b>II</b>	cu acces direct la DJ 101, posibil de trecut in intravilan	<b>2.200</b>
<b>III</b>	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	<b>1.450</b>

## **Capitolul 5.**

# **Circumscripția JUDECĂTORIEI FETESTI**





### **5.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte**

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

#### **Zonarea si informatii din piata imobiliara**

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

**Anexa nr. 5.1.1****VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Municipiul FETESTI, Zona I****Zona Garii, Zona Primariei, Zona Pietei**

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	3.500	11.000	16.600	20.200
Apartment construit perioada 1978-1983	3.900	12.300	18.500	22.600
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.300	13.800	20.600	25.200
Apartment construit dupa 1990	5.100	16.300	24.300	29.800
<b>Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	4.000	12.400	18.500	22.800
Apartment construit perioada 1978-1983	4.300	13.900	20.800	25.400
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.900	15.500	23.200	28.400
Apartment construit dupa 1990	5.800	18.300	27.300	33.500
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	3.700	11.600	17.500	21.300
Apartment construit perioada 1978-1983	4.200	13.000	19.500	23.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.600	14.600	21.800	26.800
Apartment construit dupa 1990	5.400	17.100	25.700	31.400
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	3.500	10.900	16.400	20.000
Apartment construit perioada 1978-1983	3.900	12.200	18.300	22.300
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.300	13.700	20.400	25.000
Apartment construit dupa 1990	5.100	16.100	24.000	29.400

**Anexa nr. 5.1.2****VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Municipiul FETESTI, Zona II****Zona cartier vile P+2**

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	3.900	12.100	18.300	22.200
Apartment construit perioada 1978-1983	4.300	13.600	20.300	24.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.800	15.100	22.700	27.800
Apartment construit dupa 1990	5.700	17.900	26.800	32.700
<b>Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	4.300	13.700	20.400	25.100
Apartment construit perioada 1978-1983	4.800	15.200	22.900	27.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.400	17.100	25.500	31.300
Apartment construit dupa 1990	6.300	20.000	30.000	36.800
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	4.100	12.800	19.200	23.500
Apartment construit perioada 1978-1983	4.500	14.300	21.400	26.300
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.100	16.100	24.000	29.400
Apartment construit dupa 1990	6.000	18.900	28.200	34.600
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	3.800	12.000	18.000	22.000
Apartment construit perioada 1978-1983	4.300	13.400	20.100	24.600
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.800	15.000	22.500	27.500
Apartment construit dupa 1990	5.700	17.700	26.500	32.300

**Anexa nr. 5.1.3****VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Municipiul FETESTI, Zona III****Zona Policlinicii**

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	2.000	6.600	7.400	9.100
Apartment construit perioada 1978-1983	2.300	7.400	8.200	10.300
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.500	8.300	9.100	11.500
Apartment construit dupa 1990	2.900	9.800	10.800	13.500
<b>Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	2.300	7.500	8.200	10.300
Apartment construit perioada 1978-1983	2.500	8.300	9.200	11.500
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.800	9.200	10.300	12.800
Apartment construit dupa 1990	3.300	10.900	12.100	15.200
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	2.200	7.000	7.800	9.800
Apartment construit perioada 1978-1983	2.400	7.800	8.700	10.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.600	8.700	9.700	12.100
Apartment construit dupa 1990	3.100	10.300	11.400	14.300
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	2.000	6.500	7.300	9.000
Apartment construit perioada 1978-1983	2.300	7.300	8.100	10.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.400	8.100	9.000	11.300
Apartment construit dupa 1990	2.900	9.700	10.700	13.400

**Anexa nr. 5.1.4****VALORI ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE****Oras Tandarei****Zona centrala**

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
<b>Apartment situat la PARTER</b>				
Apartment construit inainte de 1977	2.000	7.400	9.200	12.800
Apartment construit perioada 1978-1983	2.300	8.200	10.300	14.400
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.500	9.200	11.500	16.100
Apartment construit dupa 1990	2.900	10.800	13.400	19.000
<b>Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	2.300	8.300	10.300	14.500
Apartment construit perioada 1978-1983	2.500	9.400	11.600	16.100
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.900	10.300	13.000	18.000
Apartment construit dupa 1990	3.200	12.100	15.200	21.200
<b>Apartment situat la ETAJ SUPERIOR</b>				
Apartment construit inainte de 1977	2.200	7.700	9.700	13.600
Apartment construit perioada 1978-1983	2.400	8.800	10.800	15.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.600	9.700	12.100	17.000
Apartment construit dupa 1990	3.100	11.500	14.300	19.900
<b>Apartment situat la ULTIMUL ETAJ</b>				
Apartment construit inainte de 1977	1.900	7.300	9.100	12.700
Apartment construit perioada 1978-1983	2.300	8.200	10.200	14.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.500	9.100	11.400	15.800
Apartment construit dupa 1990	2.900	10.700	13.300	18.700

## **5.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)**

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

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

### **Zonarea si informatii din piata imobiliara**

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

**FETESTI – incadrarea in zone a terenului intravilan – teren cu constructii**

<b>ZONA I</b>				
Aleea Depoului	str.Ardealului	str.Depoului	str.Liviu Rebreanu	str.Pelinului
Aleea Lamaitei	str.Armatei	str.E.Teodoroiu	str.L.Blaga	str.Sirenei
Aleea Macilor	str.Banatenilor	str.Garofitei	str.Muresului	str.Siretului
Aleea Rozmarin	str.Bucegi	str.General Averescu	str.N.Grigorescu	str.Tineretului (2)
Aleea Siretului	str.Bujorului	str.Griusor	str.Octavian Goga	str.V.Lupu
Aleea Vilelor	str.Calarasi (1)	str.Ion Slavici	str.Oltului	str.Viitorului
Prelungirea Griusor	str.Caminului	str.Infratii	str.Ostirii	
str.22 Decembrie	str.Ceahlalui	str.Jandarmeriei	str.Panait Istrati	
<b>ZONA II</b>				
Aleea Sirenei	str.Cimitirului	str.Fdt.Ceahlau	str.Nuferilor	str.Soarelui
str.Anghel Saligny	str.Cocorilor	str.Frunzelor	str.Parcului	str.Stejarului
str.Atelierelor	str.Crinilor	str.Granelor	str.Plopilor	str.Toamnei
str.Berzei	str.Curcani	str.Industriilor	str.Popa Sapca	str.Tractoristilor
str.Brazilor	str.Dumbravei	str.Libertatii	str.Primaverii	str.Vanatorilor
str.Caprioarei	str.Fdt.Ardealului	str.Liliacului	str.Randunelelor	str.Visinilor
str.Carpati (3)	str.Fdt.Carpati	str.Noua	str.Recoltei	
<b>ZONA III</b>				
str.1 Decembrie	str.Closca	str.Granitului	str.Morii	str.Republicii
str.1 Iunie	str.C-tin Brancoveanu	str.Gradinilor	str.Movilei	str.Romanitei
str.1 Mai	str.C.D.Gherea	str.Grigoare Ureche	str.Muncii	str.Romilor
str.9 Mai	str.Constructorilor	str.Grivita	str.Muncitorului	str.Rovine
str.24 Ianuarie	str.Coralilor	str.Horia	str.Muscatei	str.Salcilor
str.A.I.Cuza	str.Cosminului	str.Hortensilor	str.Negru Voda	str.Sarmisegetusa
str.Alexandru Odobescu	str.Costache Dascalu	str.Hotarului	str.N.Balcescu	str.Scanteii
str.A.Muresanu	str.C.Negri	str.Ialomitei	str.N.Banescu	str.Serii
str.Abatorului	str.Crisan	str.Iancu Jianu	str.N.Iorga	str.Sf.Vineri
str.Adormirii	str.Crivatului	str.Ion Creanga	str.N.Titulescu	str.Spiru Haret
str.Aerodromului	str.Crizantemei	str.I.L.Caragiale	str.Nordului	str.Sportului
str.Ai.Vlahuta	str.Culea Corneliu	str.Ionel Perlea	str.Nucilor	str.Stadionului
str.Alexandru cel Bun	str.Dealului	str.Independentei	str.Obor	str.Stelei
str.Ana Ipatescu	str.Decebal	str.Intr. Cantonului	str.Oituz	str.Strugurilor
str.Apelor	str.Democratiei	str.Intr. Independentei	str.Orizontului	str.Scolii (8)
str.Armoniei	str.Dimitrie Cantemir	str.Islazului	str.Pacii	str.Stefan cel Mare
str.Artarului	str.Dimbului	str.Izvorului	str.Palosului	str.Stirbei Voda
str.Aurel Vlaicu	str.Dorobanti	str.Infundat.Cantonului	str.Panduri	str.Taberei
str.Av.P.I.Cojocaru	str.Dragos Voda	str.Jiului	str.Pasajului	str.Teilor
str.Aviatiei	str.Dropilor	str.Lacramioarei	str.Pelinului	str.Tigrului
str.Avram Iancu	str.Duzilor	str.Lacului	str.Pepinierei	str.Tineretului (9)
str.Barbu Lautaru	str.Eforiei	str.Licului	str.Pescarilor	str.Traian
str.Barierei	str.Elena Doamna	str.Linistii	str.Pescarus	str.Trandafirilor
str.Batozei	str.Elizeni	str.Liton Voda	str.Petru Movila	str.Tudor Vladimirescu
str.Baraganului	str.Ene Deliu	str.Luceafarului	str.Petru Rares	str.Turda
str.Begoniilor	str.Eroilor	str.Luminii	str.Pietii	str.Turnu Severin
str.Belsugului	str.Eternitatii	str.Magaziei	str.Plantatiei	str.Tandarei
str.Bogdan Voda	str.Fabricii	str.Maramures	str.Plevnei	str.Unirii
str.Bradului	str.Fagului	str.Matei Basarab	str.Ponoarelor	str.V.Aleksandri
str.Burebista	str.Fermei	str.Matei Corvin	str.Portului	str.Vesniciei
str.Cantonului	str.Feroviarului	str.Marasesti	str.Porumbarelor	str.Veteran Naca
str.Cap.Moga	str.Florilor	str.Marculesti	str.Preda Buzescu	str.Viilor
str.Carpati (4)	str.Fdt. Industriei	str.Mestesugarilor	str.Prel.Eforiei	str.Viorelelor
str.Castanilor	str.Fdt. Jiului	str.M.Eminescu	str.Progresului	str.Vlad Tepes
str.Calarasi (5)	str.G-ral Dragalina	str.Mihai Viteazu	str.Promenadei	str.Vulturului
str.Calarasi (6)	str.George Cosbuc	str.M.Kogalniceanu	str.Radacii	str.Zorilor
str.Calarasi (7)	str.Gh.Doja	str.M.Sadoveanu	str.Razoarelor	
str.Calugareni	str.Gh.Dragus	str.Mircea cel Mare	str.Rapilor	
str.Cernavoda	str.Gladiolei	str.M.Costin	str.Renasterii	
<b>ZONA IV</b>				
str.Agriculturii	str.Ciresilor (10)	str.Fdt.Catinei	str.Merilor (10)	str.Salcamilor
str.Ai.Sahia	str.Corbului	str.G.Lazar	str.Narciselor	str.Sperantei (10)
str.Alunilor	str.Cringului	str.Ghiocailor	str.Panselelor (10)	str.Spicului
str.Apolodor	str.Dacia	str.Gutuilor (10)	str.P.Ispirescu	str.Spitalului
str.Apusului	str.Daliiilor	str.Irisilor (10)	str.Pinilor	str.Soimului
str.Artelor	str.Digului	str.Lalelelor	str.Platanilor	str.St.O.Iosif
str.Borcea	str.Ficusului	str.Livezilor	str.Podgoriilor	str.Toporasilor
str.Campului	str.Fragilor	str.Lujerului (10)	str.Privighetorii	str.Traian Vuia
str.Catinei	str.Frasinului	str.Macesului (10)	str.Prunilor	str.Venus
str.Ciocarliei	str.Freziilor	str.Marului	str.Rasaritului	str.Zorelelor (10)

- NOTA** (1) din Piateta Garii pana la Autostrada A2 si pasajul de nivel CFR ;  
 (2) intre str.Calarasi si str.Carpati ;  
 (3) intre str.Calarasi si str.Tineretului ;  
 (4) intre str.Tineretului si str.Promenadei ;  
 (5) zona industrială pana la limita cu com.Stelnica ;  
 (6) de la autostrada A2 pana la limita cu com.Borcea ;  
 (7) de la intersectia cu str.Independentei pana la Silozul I ;  
 (8) din str.Baraganului pana in str.Catinei ;  
 (9) intre str.Carpati si str.Promenadei ;  
 (10) apartine zonei cuprinsa intre str.Promenadei, pasajul de nivel CFR si calea ferata .

### **TANDAREI – încadrarea în zone a terenului intravilan – teren cu constructii**

<b>ZONA I</b>				
sos.Bucuresti (1)	zona blocurilor (2)			
<b>ZONA II</b>				
sos.Bucuresti (3)	str.Barierei (5)	str.Digului (6)	str.Ionel Perlea (7)	str.Narciselor
str.1 Decembrie	str.Brailei	str.Fetesti	str.Marasesti	str.Pietei
str.Agricultori (4)	str.Caprioarei	str.Garii	str.Mecanizatori	str.Spitalului
str.Aleea Teilor	str.Constanta	str.Intrarea Spitalului	str.Muncii	str.Stefan cel Mare
<b>ZONA III</b>				
Aleea Plopilor	str.Avalansei (9)	str.Florilor	str.Mircea Eliade	str.Scolii
sos.Bucuresti (8)	str.Baltii	str.Ghiocelului	str.Morii	str.Silozului
str.1 Mai	str.Barierei (10)	str.Ialomitei	str.Nicolae Grigorescu	str.Soarelui
str.Albinei	str.Bucegi	str.Independentei	str.Nufarului	str.Spicului
str.Aleea Crizantemelor	str.Bujorului	str.Intrarea Agromec	str.Obor	str.Tineretului
str.Aleea Fabricii	str.Ciocarliei	str.Intrarea Izvor	str.Oituz	str.Titu Maiorescu
str.Aleea Feroviarului	str.C-tin Noica	str.Ion Creanga	str.Orhidee	str.Tudor Arghezi
str.Aleea Nucilor	str.Digului (11)	str.Ionel Perlea (12)	str.Pescarus	str.Venus
str.Aleea Trandafirilor	str.Dorobanti	str.Jupiter	str.Primaverii	str.Victoriei
str.Alunului	str.Dropiei	str.Lalelei	str.Progresului	str.Viilor
str.Armanului	str.Duzilor	str.Lunca	str.Romanitei	str.Zambilei
str.Artarului	str.Eternitatii	str.Mihai Viteazu	str.Salcamului	
str.Artelor	str.Flacara	str.Militari	str.Salciei	
<b>ZONA IV</b>				
str.Agricultori (13)	str.Cornului	str.Graniceri	str.Plevnei	str.Sloboziei
str.Avalansei (14)	str.Crinului	str.Libertatii	str.Propasirii	str.Unirii
str.Baragan	str.C-tin Brancusi	str.Nicolae Iorga	str.Revolutiei	str.Viitor
str.Campului	str.G-ral Dragalina	str.Panduri	str.Rovine	

- NOTA :** (1) = de la str.Barierei pana la str.Intrarea Spitalului, pe ambele parti ;  
 (2) = de la str.Barierei pana la str.Brailei ;  
 (3) = de la str.Brailei pana la str.Aleea Fabricii si de la str.Barierei pana la zona A.C.R. ;  
 (4) = de la str.Ionel Perlea pana la str.Romanitei ;  
 (5) = de la sos.Bucuresti pana la str.Pescarus ;  
 (6) = de la str.Brailei pana la str.Scolii ;  
 (7) = de la sos.Bucuresti pana la str.Duzilor ;  
 (8) = de la A.C.R. pana la parcare padurea Chicos ;  
 (9) = de la str.Spicului pana la str.Aleea Teilor ;  
 (10) = de la str.Pescarus pana la bariera C.F. ;  
 (11) = de la str.Scolii pana la str.Armanului ;  
 (12) = de la str.Duzilor pana la str.Fetesti ;  
 (13) = de la str.Romanitei pana la str.Rovine ;  
 (14) = de la str.Spicului pana la str.Campului.



## Anexa 5.2.1

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Mun.FETESTI, Zona I

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii						
		Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	311	92	297	88	270	80	257	76	243	72
1978-1983	Anexa	334	104	319	99	290	90	276	86	261	81
1984-1989	Anexa	357	115	341	110	310	100	295	95	279	90
dupa 1990	Anexa	368	127	352	121	320	110	304	105	288	99
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	161	58	154	55	140	50	133	48	126	45
1978-1983	Anexa	173	58	165	55	150	50	143	48	135	45
1984-1989	Anexa	173	69	165	66	150	60	143	57	135	54
dupa 1990	Anexa	184	81	176	77	160	70	152	67	144	63
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	81	35	77	33	70	30	67	29	63	27
1978-1983	Anexa	92	35	88	33	80	30	76	29	72	27
1984-1989	Anexa	92	46	88	44	80	40	76	38	72	36
dupa 1990	Anexa	92	46	88	44	80	40	76	38	72	36

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 36 euro/mp ;

Teren ocupat = 28 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 5.2.2

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Mun.FETESTI, Zona II

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale				Cladiri fara instalatii					
		si stare de intretinere									
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	299	58	286	55	260	50	247	48	234	45
1978-1983	Anexa	311	69	297	66	270	60	257	57	243	54
1984-1989	Anexa	322	69	308	66	280	60	266	57	252	54
dupa 1990	Anexa	334	81	319	77	290	70	276	67	261	63
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	127	58	121	55	110	50	105	48	99	45
1978-1983	Anexa	138	58	132	55	120	50	114	48	108	45
1984-1989	Anexa	150	58	143	55	130	50	124	48	117	45
dupa 1990	Anexa	150	69	143	66	130	60	124	57	117	54
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	58	35	55	33	50	30	48	29	45	27
1978-1983	Anexa	58	35	55	33	50	30	48	29	45	27
1984-1989	Anexa	69	35	66	33	60	30	57	29	54	27
dupa 1990	Anexa	81	46	77	44	70	40	67	38	63	36

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 30 euro/mp ;

Teren ocupat = 23 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 5.2.3

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Mun.FETESTI, Zona III

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri						
		si stare de intretinere			fara instalatii						
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	276	58	264	55	240	50	228	48	216	45
1978-1983	Anexa	276	58	264	55	240	50	228	48	216	45
1984-1989	Anexa	276	58	264	55	240	50	228	48	216	45
dupa 1990	Anexa	288	58	275	55	250	50	238	48	225	45
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	104	46	99	44	90	40	86	38	81	36
1978-1983	Anexa	115	58	110	55	100	50	95	48	90	45
1984-1989	Anexa	115	58	110	55	100	50	95	48	90	45
dupa 1990	Anexa	127	58	121	55	110	50	105	48	99	45
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	58	23	55	22	50	20	48	19	45	18
1978-1983	Anexa	58	23	55	22	50	20	48	19	45	18
1984-1989	Anexa	58	23	55	22	50	20	48	19	45	18
dupa 1990	Anexa	58	35	55	33	50	30	48	29	45	27

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 26 euro/mp ;

Teren ocupat = 20 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 5.2.4

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Mun.FETESTI, Zona IV

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri						
		si stare de intretinere			fara instalatii						
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	242	46	231	44	210	40	200	38	189	36
<b>1978-1983</b>	Anexa	253	46	242	44	220	40	209	38	198	36
<b>1984-1989</b>	Anexa	253	58	242	55	220	50	209	48	198	45
<b>dupa 1990</b>	Anexa	265	58	253	55	230	50	219	48	207	45
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	81	12	77	11	70	10	67	10	63	9
<b>1978-1983</b>	Anexa	92	23	88	22	80	20	76	19	72	18
<b>1984-1989</b>	Anexa	104	35	99	33	90	30	86	29	81	27
<b>dupa 1990</b>	Anexa	115	35	110	33	100	30	95	29	90	27
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	35	12	33	11	30	10	29	10	27	9
<b>1978-1983</b>	Anexa	35	12	33	11	30	10	29	10	27	9
<b>1984-1989</b>	Anexa	35	12	33	11	30	10	29	10	27	9
<b>dupa 1990</b>	Anexa	46	12	44	11	40	10	38	10	36	9

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 21 euro/mp ;

Teren ocupat = 16 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 5.2.5

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Oras TANDAREI, Zona I

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri fara instalatii						
		si stare de intretinere									
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	<b>334</b>	81	<b>319</b>	77	<b>290</b>	70	<b>276</b>	67	<b>261</b>	63
<b>1978-1983</b>	Anexa	<b>334</b>	92	<b>319</b>	88	<b>290</b>	80	<b>276</b>	76	<b>261</b>	72
<b>1984-1989</b>	Anexa	<b>345</b>	92	<b>330</b>	88	<b>300</b>	80	<b>285</b>	76	<b>270</b>	72
<b>dupa 1990</b>	Anexa	<b>357</b>	92	<b>341</b>	88	<b>310</b>	80	<b>295</b>	76	<b>279</b>	72
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	<b>127</b>	58	<b>121</b>	55	<b>110</b>	50	<b>105</b>	48	<b>99</b>	45
<b>1978-1983</b>	Anexa	<b>127</b>	58	<b>121</b>	55	<b>110</b>	50	<b>105</b>	48	<b>99</b>	45
<b>1984-1989</b>	Anexa	<b>138</b>	69	<b>132</b>	66	<b>120</b>	60	<b>114</b>	57	<b>108</b>	54
<b>dupa 1990</b>	Anexa	<b>150</b>	81	<b>143</b>	77	<b>130</b>	70	<b>124</b>	67	<b>117</b>	63
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
<b>inainte de 1977</b>	Anexa	<b>81</b>	35	<b>77</b>	33	<b>70</b>	30	<b>67</b>	29	<b>63</b>	27
<b>1978-1983</b>	Anexa	<b>92</b>	35	<b>88</b>	33	<b>80</b>	30	<b>76</b>	29	<b>72</b>	27
<b>1984-1989</b>	Anexa	<b>92</b>	46	<b>88</b>	44	<b>80</b>	40	<b>76</b>	38	<b>72</b>	36
<b>dupa 1990</b>	Anexa	<b>92</b>	46	<b>88</b>	44	<b>80</b>	40	<b>76</b>	38	<b>72</b>	36

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 52 euro/mp ;

Teren ocupat = 40 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 5.2.6

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Oras TANDAREI, Zona II

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri						
		si stare de intretinere			fara instalatii						
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	288	58	275	55	250	50	238	48	225	45
1978-1983	Anexa	299	69	286	66	260	60	247	57	234	54
1984-1989	Anexa	299	69	286	66	260	60	247	57	234	54
dupa 1990	Anexa	311	81	297	77	270	70	257	67	243	63
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	115	46	110	44	100	40	95	38	90	36
1978-1983	Anexa	115	46	110	44	100	40	95	38	90	36
1984-1989	Anexa	115	46	110	44	100	40	95	38	90	36
dupa 1990	Anexa	127	58	121	55	110	50	105	48	99	45
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	58	35	55	33	50	30	48	29	45	27
1978-1983	Anexa	58	35	55	33	50	30	48	29	45	27
1984-1989	Anexa	69	35	66	33	60	30	57	29	54	27
dupa 1990	Anexa	81	46	77	44	70	40	67	38	63	36

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 42 euro/mp ;

Teren ocupat = 32 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 5.2.7

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Oras TANDAREI, Zona III

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri fara instalatii						
		si stare de intretinere									
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	276	46	264	44	240	40	228	38	216	36
1978-1983	Anexa	276	46	264	44	240	40	228	38	216	36
1984-1989	Anexa	276	58	264	55	240	50	228	48	216	45
dupa 1990	Anexa	276	58	264	55	240	50	228	48	216	45
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	92	23	88	22	80	20	76	19	72	18
1978-1983	Anexa	92	23	88	22	80	20	76	19	72	18
1984-1989	Anexa	92	35	88	33	80	30	76	29	72	27
dupa 1990	Anexa	104	35	99	33	90	30	86	29	81	27
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	58	23	55	22	50	20	48	19	45	18
1978-1983	Anexa	58	23	55	22	50	20	48	19	45	18
1984-1989	Anexa	58	23	55	22	50	20	48	19	45	18
dupa 1990	Anexa	58	35	55	33	50	30	48	29	45	27

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 36 euro/mp ;

Teren ocupat = 28 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 5.2.8

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Oras TANDAREI, Zona IV

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri fara instalatii						
		foarte buna	si stare de intretinere								
		Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	253	35	242	33	220	30	209	29	198	27
1978-1983	Anexa	265	46	253	44	230	40	219	38	207	36
1984-1989	Anexa	265	46	253	44	230	40	219	38	207	36
dupa 1990	Anexa	276	58	264	55	240	50	228	48	216	45
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	69	12	66	11	60	10	57	10	54	9
1978-1983	Anexa	69	12	66	11	60	10	57	10	54	9
1984-1989	Anexa	81	12	77	11	70	10	67	10	63	9
dupa 1990	Anexa	81	23	77	22	70	20	67	19	63	18
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	35	12	33	11	30	10	29	10	27	9
1978-1983	Anexa	35	12	33	11	30	10	29	10	27	9
1984-1989	Anexa	35	12	33	11	30	10	29	10	27	9
dupa 1990	Anexa	46	12	44	11	40	10	38	10	36	9

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 30 euro/mp ;

Teren ocupat = 23 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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



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

CATEGORIA I-a	CATEGORIA a II-a	CATEGORIA a III-a
	Bordusani Cegani - com.Bordusani Facaeni Fratilesti - com.Saveni Giurgeni Gura Ialomitei Lacusteni - com.Platonesti Mihail Kogalniceanu Movila Platonesti Saveni Stelnica Suditi Valea Ciorii Vladeni	Bucsa - com.Valea Ciorii Dumitresti - com.Valea Ciorii Gura Vaii - com.Suditi Hagieni - com.Mihail Kogalniceanu Maltezi - com.Stelnica Murgeanca - com.Valea Ciorii Progresu - com.Facaeni Retezatu - com.Stelnica

## Anexa 5.2.9

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria I-a

-Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale				Cladiri fara instalatii					
		si stare de intretinere									
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	83	32	79	31	72	28	68	27	65	25
1978-1983	Anexa	89	32	85	31	77	28	73	27	69	25
1984-1989	Anexa	93	32	89	31	81	28	77	27	73	25
dupa 1990	Anexa	101	37	97	35	88	32	84	30	79	29
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	60	23	57	22	52	20	49	19	47	18
1978-1983	Anexa	64	23	62	22	56	20	53	19	50	18
1984-1989	Anexa	83	28	79	26	72	24	68	23	65	22
dupa 1990	Anexa	93	28	89	26	81	24	77	23	73	22
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	55	12	53	11	48	10	46	10	43	9
1978-1983	Anexa	60	12	57	11	52	10	49	10	47	9
1984-1989	Anexa	60	14	57	13	52	12	49	11	47	11
dupa 1990	Anexa	64	14	62	13	56	12	53	11	50	11

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 9 euro/mp ;

Teren ocupat = 7 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 5.2.10

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria a II-a

-Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale			Cladiri						
		si stare de intretinere			fara instalatii						
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	78	23	75	22	68	20	65	19	61	18
1978-1983	Anexa	83	28	79	26	72	24	68	23	65	22
1984-1989	Anexa	89	28	85	26	77	24	73	23	69	22
dupa 1990	Anexa	93	32	89	31	81	28	77	27	73	25
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	55	14	53	13	48	12	46	11	43	11
1978-1983	Anexa	64	18	62	18	56	16	53	15	50	14
1984-1989	Anexa	74	18	70	18	64	16	61	15	58	14
dupa 1990	Anexa	83	23	79	22	72	20	68	19	65	18
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	37	7	35	7	32	6	30	6	29	5
1978-1983	Anexa	41	7	40	7	36	6	34	6	32	5
1984-1989	Anexa	46	9	44	9	40	8	38	8	36	7
dupa 1990	Anexa	51	9	48	9	44	8	42	8	40	7

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 6,5 euro/mp

Teren ocupat = 5,0 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa 5.2.11

## IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria a III-a

-Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere	Finisaje normale				Cladiri fara instalatii					
		si stare de intretinere									
	foarte buna	Foarte buna	Buna	Satisfacatoare							
<b>Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee beton armat</b>											
inainte de 1977	Anexa	69	18	66	18	60	16	57	15	54	14
1978-1983	Anexa	74	23	70	22	64	20	61	19	58	18
1984-1989	Anexa	78	23	75	22	68	20	65	19	61	18
dupa 1990	Anexa	83	28	79	26	72	24	68	23	65	22
<b>Cladiri, inclusiv tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL</b>											
inainte de 1977	Anexa	55	14	53	13	48	12	46	11	43	11
1978-1983	Anexa	60	14	57	13	52	12	49	11	47	11
1984-1989	Anexa	64	14	62	13	56	12	53	11	50	11
dupa 1990	Anexa	74	18	70	18	64	16	61	15	58	14
<b>Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut</b>											
inainte de 1977	Anexa	28	5	26	4	24	4	23	4	22	4
1978-1983	Anexa	32	5	31	4	28	4	27	4	25	4
1984-1989	Anexa	37	6	35	6	32	5	30	5	29	5
dupa 1990	Anexa	41	6	40	6	36	5	34	5	32	5

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

**Terenuri intravilane in zona :**

Teren liber = 4,6 euro/mp ;

Teren ocupat = 3,5 euro/mp.

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

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

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

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative pentru anul 2014 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

## Anexa 5.3.1

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

**-Valori unitare orientative-**

-Valori in Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA		Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
		Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
<b>FETESTI</b>					
Zona I	inainte de 1977	311	133	270	126
	1978-1983	334	143	290	135
	1984-1989	357	143	310	135
	dupa 1990	368	152	320	144
Zona II	inainte de 1977	299	105	260	99
	1978-1983	311	114	270	108
	1984-1989	322	124	280	117
	dupa 1990	334	124	290	117
Zona III	inainte de 1977	276	86	240	81
	1978-1983	276	95	240	90
	1984-1989	276	95	240	90
	dupa 1990	288	105	250	99
Zona IV	inainte de 1977	242	67	210	63
	1978-1983	253	76	220	72
	1984-1989	253	86	220	81
	dupa 1990	265	95	230	90
<b>TANDAREI</b>					
Zona I	inainte de 1977	334	105	290	99
	1978-1983	334	105	290	99
	1984-1989	345	114	300	108
	dupa 1990	357	124	310	117
Zona II	inainte de 1977	288	95	250	90
	1978-1983	299	95	260	90
	1984-1989	299	95	260	90
	dupa 1990	311	105	270	99
Zona III	inainte de 1977	276	76	240	72
	1978-1983	276	76	240	72
	1984-1989	276	76	240	72
	dupa 1990	276	86	240	81
Zona IV	inainte de 1977	253	57	220	54
	1978-1983	265	57	230	54
	1984-1989	265	67	230	63
	dupa 1990	276	67	240	63

## Anexa 5.3.2

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

## -Valori unitare orientative-

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	83	79	72	68	71	68	62	58
	1978-1983	89	85	77	73	77	73	66	63
	1984-1989	93	89	81	77	80	77	70	66
	dupa 1990	101	97	88	84	87	83	76	72
Categoria a II-a	inainte de 1977	78	75	68	65	67	65	58	56
	1978-1983	83	79	72	68	71	68	62	58
	1984-1989	89	85	77	73	77	73	66	63
	dupa 1990	93	89	81	77	80	77	70	66
Categoria a III-a	inainte de 1977	69	66	60	57	59	57	52	49
	1978-1983	74	70	64	61	64	60	55	52
	1984-1989	78	75	68	65	67	65	58	56
	dupa 1990	83	79	72	68	71	68	62	58

-Valori in Euro/mp-

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

30

#### **5.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane.**

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

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

#### **Anexa 5.4.1**

### **TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN**

<b>CATEGORIE TEREN</b>	<b>LOCALITATEA SI ZONA</b>	<b>-Euro / ha- VALOARE</b>
<b>FETESTI</b>		
<b>I</b>	cu acces direct la DE81, A2, posibil de trecut in intravilan	<b>8.700</b>
<b>II</b>	cu acces direct la DN3A, DN3B, posibil de trecut in intravilan	<b>4.350</b>
<b>III</b>	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	<b>1.850</b>
<b>TANDAREI</b>		
<b>I</b>	cu acces direct la DE60, DN21A, posibil de trecut in intravilan	<b>1.800</b>
<b>II</b>	artere de circulatie cu acces la cele din categoria I de mai sus, posibil de trecut in intravilan	<b>1.450</b>
<b>III</b>	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	<b>1.400</b>



## Capitolul 6. TERENURI AGRICOLE

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

(EURO/ha)			
Nr. Crt.	Calea rutiera	Amplasament	Valoare orientativa
1	E60 / E85	Sinesti	19.500
		Movilita	15.000
		Cosereni	16.000
2	E60 / DN2A	Alexeni	6.500
		Balaciu	4.400
		Andrasesti	4.400
		Perieti	5.400

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

Valoarea orientativa a terenurilor extravilane localitatilor rurale – pe circumscripții judecatoresti și clasificate în concordanță cu încadrarea în zone a localitatilor rurale aferente ;

#### Circumscripția Judecatoriei SLOBOZIA

Localitati rurale încadrate la CATEGORIA I-a = 2.100 EURO/ha;

Localitati rurale încadrate la CATEGORIA a II-a = 1.800 EURO/ha;

Localitati rurale încadrate la CATEGORIA a III-a = 1.600 EURO/ha.

#### Circumscripția Judecatoriei URZICENI

Localitati rurale încadrate la CATEGORIA I-a = 1.500 EURO/ha;

Localitati rurale încadrate la CATEGORIA a II-a = 1.250 EURO/ha;

Localitati rurale încadrate la CATEGORIA a III-a = 1.150 EURO/ha.

#### Circumscripția Judecatoriei FETESTI

Localitati rurale încadrate la CATEGORIA I-a = 1.600 EURO/ha;

Localitati rurale încadrate la CATEGORIA a II-a = 1.500 EURO/ha;

Localitati rurale încadrate la CATEGORIA a III-a = 1.250 EURO/ha.

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



## Capitolul 7. TERENURI OCUPATE CU PADURI

### VALOAREA ORIENTATIVA A TERENURILOR CU VEGETATIE FORESTIERA

<i>Euro/ha</i>		
Nr. crt.	Specia	Valori orientative
1.	Molid	4.500
2.	Brad	4.500
3.	Pin negru	3.200
4.	Pin silvestru	4.100
5.	Larice	4.500
6.	Fag din samanta	4.600
7.	Gorun din samanta	6.700
8.	Gorun din lastari	4.800
9.	Stejar din samanta	8.300
10.	Stejari din lastari	5.300
11.	Cer din samanta	4.700
12.	Garnita din samanta	4.800
13.	Stejar brumariu	2.900
14.	Stejar pufos	2.100
15.	Carpen din samanta	1.400
16.	Tei din samanta	2.300
17.	Salcam din plantatii	2.100
18.	Salcam din lastari	1.500
19.	Plop alb si negru	2.100
20.	Salcie	1.300
21.	Anin	1.700

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







# G H I D

**PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE  
PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN**

# JUDETUL TELEORMAN

- 2014 -





## CUPRINS

Anexa	DENUMIRE	ZONA	PAG.
	<b>1. PREZENTARE GENERALA</b>		227
	<b>2. CORECTII</b>		231
	<b>I. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ALEXANDRIA</b>		235
	MUNICIPIUL ALEXANDRIA		237
<b>I-A</b>	ZONAREA BLOCURILOR DIN MUNICIPIUL ALEXANDRIA		237
<b>I-1/1</b>	Apartamente situate in blocuri	I	238
<b>I-1/2</b>	Apartamente situate in blocuri	II	239
<b>I-1/3</b>	Apartamente situate in blocuri	III	240
<b>I-1/4</b>	Apartamente situate in blocurile "Z" nr.100 si 200	IV	241
<b>I-B</b>	Zonarea strazilor din Municipiul Alexandria-cladiri individuale		242
<b>I-2/1</b>	Cladiri individuale si anexe	I	243
<b>I-2/2</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	I	244
<b>I-2/3</b>	Cladiri individuale si anexe	II	245
<b>I-2/4</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	II	246
<b>I-2/5</b>	Cladiri individuale si anexe	III	247
<b>I-2/6</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	III	248
<b>I-3/1</b>	Spatii comerciale si birouri	I-III	249
<b>I-3/2</b>	Spatii industriale si depozitare	I-III	249
<b>I-3/3</b>	Terenuri intravilane	I-III	249
	<b>II. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI TURNU-MAGURELE</b>		251
	MUNICIPIUL TURNU MAGURELE		253
<b>II-A</b>	ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL T. MAGURELE		253
<b>II-1/1</b>	Apartamente situate in blocuri	I	254
<b>II-1/2</b>	Apartamente situate in blocuri	II	255
<b>II-1/3</b>	Apartamente situate in blocuri	III	256
<b>II-2/1</b>	Cladiri individuale si anexe	I	257
<b>II-2/2</b>	Cladiri individuale si anexe	II	258
<b>II-2/3</b>	Cladiri individuale si anexe	III	259
<b>II-2/4</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	I	260
<b>II-2/5</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	II	261
<b>II-2/6</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	III	262
<b>II-3/1</b>	Spatii comerciale si birouri	I-III	263
<b>II-3/2</b>	Spatii industriale si depozite	I-III	263
<b>II-3/3</b>	Terenuri intravilane	I-III	263
	<b>III. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ROSIORII DE VEDE</b>		265
	MUNICIPIUL ROSIORII DE VEDE		267
<b>III-A</b>	ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL R. DE VEDE		267
<b>III-1/1</b>	Apartamente situate in blocuri	I	269
<b>III-1/2</b>	Apartamente situate in blocuri	II	270
<b>III-1/3</b>	Apartamente situate in blocuri	III	271
<b>III-2/1</b>	Cladiri individuale si anexe	I	272
<b>III-2/2</b>	Cladiri individuale si anexe	II	273
<b>III-2/3</b>	Cladiri individuale si anexe	III-IV	274
<b>III-2/4</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	I	275
<b>III-2/5</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	II	276
<b>III-2/6</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	III-IV	277
<b>III-3/1</b>	Spatii comerciale si birouri	A-D	278
<b>III-3/2</b>	Spatii industriale si depozite	I-IV	279
<b>III-3/3</b>	Terenuri intravilane	I-IV	279

	<b>IV. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI VIDELE</b>		281
	ORASUL VIDELE		283
<b>IV-A</b>	ZONAREA STRAZILOR DIN ORASUL VIDELE		283
<b>IV-1/1</b>	Apartamente situate in blocuri	I	284
<b>IV-1/2</b>	Apartamente situate in blocuri	II	285
<b>IV-1/3</b>	Apartamente situate in blocuri	III-IV	286
<b>IV-2/1</b>	Cladiri individuale si anexe	I	287
<b>IV-2/2</b>	Cladiri individuale si anexe	II	288
<b>IV-2/3</b>	Cladiri individuale si anexe	III-IV	289
<b>IV-2/4</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	I	290
<b>IV-2/5</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	II	291
<b>IV-2/6</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	III-IV	292
<b>IV-3/1</b>	Spatii comerciale, industriale si depozitare	I-IV	293
<b>IV-3/2</b>	Terenuri intravilane	I-IV	293
	ORASUL POIENI		294
<b>IV-5</b>	Apartamente situate in blocuri		294
<b>IV-6/1</b>	Cladiri individuale si anexe	C	295
<b>IV-6/2</b>	Cladiri individuale si anexe	P	296
<b>IV-6/3</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	C	297
<b>IV-6/4</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	P	298
<b>IV-7</b>	Terenuri intravilane		299
	<b>V. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ZIMNICEA</b>		301
	ORASUL ZIMNICEA		303
<b>V-A</b>	ZONAREA STRAZILOR DIN ORASUL ZIMNICEA		303
<b>V-1/1</b>	Apartamente situate in blocuri	I	304
<b>V-1/2</b>	Apartamente situate in blocuri	II	305
<b>V-2/1</b>	Cladiri individuale si anexe	C	306
<b>V-2/2</b>	Cladiri individuale si anexe	P	307
<b>V-2/3</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	C	308
<b>V-2/4</b>	Cladiri individuale tip vila si anexe	P	309
<b>V-3</b>	Spatii comerciale, industriale si depozitare	CP	310
<b>V-4</b>	Terenuri intravilane	CP	310
	<b>VI. CLADIRI INDIVIDUALE, ANEXE LA CLADIRI SI TERENURI IN LOCALITATILE RURALE DIN JUDETUL TELEORMAN</b>		311
<b>VI-A</b>	Lista anexelor localitati rurale		313
<b>VI-1/1</b>	Zonarea localitatilor rurale Circ.jud. Alexandria		314
<b>VI-1/2</b>	Zonarea localitatilor rurale Circ. Jud.Tr. Magurele		315
<b>VI-1/3</b>	Zonarea localitatilor rurale Circ. Jud.R. de Vede		316
<b>VI-1/4</b>	Zonarea localitatilor rurale Circ. Jud.Videle		317
<b>VI-1/5</b>	Zonarea localitatilor rurale Circ. Jud.Zimnicea		310
	<b>Anexe cf. listei de la pag. 83: VI-2/1.....VI-2/11</b>		318-329
<b>VI-3/1</b>	Spatii comerciale in localitati rurale		330
<b>VI-3/2</b>	Spatii agro-zootehnice		330
<b>VI-3/3</b>	Spatii agro-zootehnice in localitati urbane		331
	<b>VII. TERENURI AGRICOLE</b>		333
	<b>VIII. TERENURI OCUPATE CU PADURI</b>		335

# 1. PREZENTARE GENERALA

## BENEFICIARUL LUCRARIII

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

## AUTORII LUCRARIII

S.C. EURO EXPERT S.R.L., cu sediul în București, sectorul 6, str.Ion Urdareanu, nr.1, bl.P 29, ap.5.;

S.C. EXPERT VALUATION S.R.L., cu sediul în București, sectorul 1, str.Mircea Vulcanescu, nr.76, ap.7.

## OBIECTUL LUCRARIII

*“GHID PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN JUDETUL TELEORMAN, 2014”.*

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

## SCOPUL LUCRARIII

Lucrarea menționată a fost întocmită **numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte institutii prevazute de lege**, în conformitate cu prevederile Contractului de Prestări Servicii nr. 13 din data de 26.11.2013, încheiat între beneficiar și autorii lucrării.

Utilizarea valorilor cuprinse în ghid ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat **nu se recomandă**, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, presupune utilizarea unor proceduri specifice complexe (identificarea proprietății imobiliare, efectuarea inspecției tehnice a acesteia, etc.).

## BAZA LEGALA

- Codul Fiscal, care prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza cel puțin odată pe an expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile;
- Acte normative și de reglementare în domeniul proprietăților imobiliare din România;
- Standardele Internaționale de Evaluare – 2011.

## METODOLOGIA

Autorii lucrării, studiind terminologia specifică aflată în vigoare la data elaborării acesteia, au constatat că în Standardele Internaționale de Evaluare – adoptate de ANEVAR drept standarde naționale de evaluare începând cu data de 01.01.2004 – nu se regăsește termenul de *“valoare de circulație”* menționat în Codul Fiscal.

Cea mai apropiată definiție a *“valorii de circulație”*, având în vedere că în Codul Fiscal se face referire la *“veniturile din transferul proprietăților imobiliare”* ar putea fi **Valoarea de piață**, definită în Standardele Internaționale de Evaluare 2011 (IVS – Cadrul general) astfel :

*“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare,*

---

**Ghid privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare din județul Teleorman**

- strict pentru uzul birourilor notariale și celelalte cazuri prevazute de lege - valabil în 2014 -

dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

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

## STRUCTURA LUCRARIII

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

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

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

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

Pentru terenurile intravilane si extravilane valorile orientative au fost exprimate in Euro/mp sau in Euro/ha, dupa caz.

## PIATA IMOBILIARA

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

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

Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente: caracteristicile proprietatilor si comportamentul participantilor la piata.

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

Pentru anul 2014, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte:

Pentru segmentul rezidential :

- stabilizarea pietei
- stagnarea scaderii preturilor
- cresterea numarului de tranzactii
- cresterea increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar
- cresterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente in vile si apartamente si apartamente cu confort sporit in imobile nou construite

Pentru segmentul de birouri :

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

Pentru segmentul spatii comerciale :

- cerere de cumparare in crestere pentru spatii cu suprafete mici si medii
- tendinta chiriilor de a renunta la inchiriere si a opta pentru cumparare

Pentru segmentul spatii industriale :

- cererea in usoara crestere

Pentru segmentul terenuri :

- piata relativ stabilizata
- cresterea cererii pentru loturi mici in intravilanul localitatilor, pentru construirea de proprietati rezidentiale
- cresterea preturilor pentru terenuri extravilane
- reconsolidarea increderii investitorilor.

## TERMENI UTILIZATI

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

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

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

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

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

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

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

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

**- Starea tehnica:**

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

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

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

**CONDITII LIMITATIVE**

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

**CONSIDERATII FINALE**

Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei. Valorile orientative obtinute sunt valori medii, rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor obiective ce se impun si au fost estimate in conditiile crizei economico-financiare in perioada in care a fost elaborata lucrarea.

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

**MOD DE UTILIZARE GHID**

Pentru determinarea valorilor orientative se parcurg urmatoarele etape:

Localizarea proprietatii utilizandu-se Cuprinsul de la pag.3

Se identifica zona in care este situata proprietatea precum si tipul proprietatii (apartament, cladire individuala, vila, teren, etc.)

Se identifica valoarea proprietatii cautate cf. anexei

Se aplica corectii daca este cazul

## 2. CORECTII

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

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

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

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

**Tabel 2.1.1.**

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

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

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

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

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

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

**Tabel 2.1.2.**

Valoarea orientativa a garajelor supraterane	192 euro/mp
Valoarea orientativa a garajelor subterane	222 euro/mp
Valoarea orientativa a boxelor	91 euro/mp

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

**Tabel 2.2.1.**

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

**NOTA 4.** Valori orientative pentru anexe la locuinte individuale :

**Tabel 2.2.2.**

Nr. crt.	Anexe la locuinte individuale	Valoare orientativa (euro/mp Ad)
1.	Garaj subteran	202
2.	Boxa/Pivnita	101
3.	Garaj suprateran	232
4.	Piscine/bazin inot	253
5.	Terase amenajate	86
6.	Foisoare din lemn	101

**Observatii :**

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



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

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

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

#### a) Corectii pentru categoria de folosinta:

**Tabel 2.3.1.**

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

#### b) Corectii pentru lipsa unor dotari edilitare si alte criterii

**Tabel 2.3.2.**

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

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

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

- **Terenuri cu destinatie agricola**

**Tabel 2.4.1.**

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

- **Terenuri aflate permanent sub ape**

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

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

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

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

❖ **Observatie**

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

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

# I. Circumscriptia JUDECĂTORIEI ALEXANDRIA



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

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

**ZONA II**

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

**ZONA III**

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

**ZONA IV**

<b>BLOCURILE:</b>	100;101;102;103;104;105;106;107;108;109;110;111;112;113;200;201;202;203; 204;205;206;207;208;217;G100FILATURA;
-------------------	---

## Anexa I-1/1

## ZONA I

## APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	<b>18.900</b>	<b>26.300</b>	<b>33.500</b>	<b>39.600</b>
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	<b>12.100</b>	<b>17.200</b>	<b>21.800</b>	<b>25.800</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>12.900</b>	<b>18.200</b>	<b>23.000</b>	<b>27.400</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>13.900</b>	<b>19.600</b>	<b>24.800</b>	<b>29.400</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>16.900</b>	<b>23.800</b>	<b>30.100</b>	<b>35.700</b>
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	<b>13.100</b>	<b>18.500</b>	<b>23.500</b>	<b>27.800</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>13.900</b>	<b>19.600</b>	<b>24.900</b>	<b>29.600</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>15.000</b>	<b>21.200</b>	<b>26.800</b>	<b>31.700</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>18.300</b>	<b>25.700</b>	<b>32.500</b>	<b>38.500</b>
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	<b>12.500</b>	<b>17.600</b>	<b>22.300</b>	<b>26.400</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>13.200</b>	<b>18.600</b>	<b>23.700</b>	<b>28.100</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>14.200</b>	<b>20.100</b>	<b>25.300</b>	<b>30.200</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>17.400</b>	<b>24.400</b>	<b>30.700</b>	<b>36.700</b>
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	<b>11.900</b>	<b>16.900</b>	<b>21.400</b>	<b>25.300</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>12.700</b>	<b>17.900</b>	<b>22.600</b>	<b>26.900</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>13.700</b>	<b>19.200</b>	<b>24.200</b>	<b>28.800</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>16.700</b>	<b>23.300</b>	<b>29.500</b>	<b>35.000</b>

## Anexa I-1/2

## ZONA II

## APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	<b>16.900</b>	<b>23.800</b>	<b>30.100</b>	<b>35.700</b>
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	<b>11.000</b>	<b>15.600</b>	<b>19.600</b>	<b>23.300</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>11.800</b>	<b>16.400</b>	<b>20.800</b>	<b>24.800</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>12.600</b>	<b>17.600</b>	<b>22.300</b>	<b>26.600</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>15.200</b>	<b>21.700</b>	<b>27.100</b>	<b>32.200</b>
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	<b>11.900</b>	<b>16.800</b>	<b>21.200</b>	<b>25.100</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>12.700</b>	<b>17.900</b>	<b>22.500</b>	<b>26.800</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>13.600</b>	<b>19.000</b>	<b>24.000</b>	<b>28.600</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>16.500</b>	<b>23.400</b>	<b>29.300</b>	<b>34.700</b>
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	<b>11.400</b>	<b>15.900</b>	<b>20.100</b>	<b>23.800</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>12.000</b>	<b>16.900</b>	<b>21.400</b>	<b>25.300</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>12.900</b>	<b>18.100</b>	<b>22.800</b>	<b>27.100</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>15.800</b>	<b>22.200</b>	<b>27.800</b>	<b>32.900</b>
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	<b>10.900</b>	<b>15.200</b>	<b>19.200</b>	<b>22.800</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>11.500</b>	<b>16.100</b>	<b>20.400</b>	<b>24.200</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>12.400</b>	<b>17.300</b>	<b>21.800</b>	<b>25.900</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>15.000</b>	<b>21.200</b>	<b>26.600</b>	<b>31.600</b>

## Anexa I- 1/3

## ZONA III

## APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	16.100	22.600	28.600	32.800
Apartament situate la parter				
Apartament construit inainte de 1977	10.500	14.800	18.600	21.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.200	15.700	19.800	22.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.900	16.800	21.200	24.400
Apartament construit dupa 1990	14.600	20.400	25.800	29.600
Apartament situat la etaj intermediary				
Apartament construit inainte de 1977	11.400	15.900	20.100	23.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.000	16.900	21.300	24.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.900	18.100	22.800	26.300
Apartament construit dupa 1990	15.700	21.900	27.800	31.900
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	10.800	15.100	19.100	21.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.500	16.000	20.300	23.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.300	17.200	21.800	25.000
Apartament construit dupa 1990	14.900	20.800	26.400	30.400
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	10.300	14.500	18.200	20.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	10.900	15.300	19.400	22.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.700	16.400	20.800	23.800
Apartament construit dupa 1990	14.200	20.000	25.200	29.000



**Anexa I-1/4****ZONA IV****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURILE "Z" NR. 100 SI NR.200**

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	<b>9.100</b>	<b>12.700</b>	<b>16.100</b>	<b>21.200</b>
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	<b>6.000</b>	<b>8.700</b>	<b>10.900</b>	<b>14.500</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>6.300</b>	<b>9.400</b>	<b>11.900</b>	<b>15.800</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>6.900</b>	<b>10.100</b>	<b>12.800</b>	<b>16.800</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>8.200</b>	<b>12.600</b>	<b>15.900</b>	<b>20.900</b>
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	<b>6.400</b>	<b>9.400</b>	<b>11.900</b>	<b>15.600</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>6.900</b>	<b>10.200</b>	<b>12.900</b>	<b>16.900</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>7.400</b>	<b>10.900</b>	<b>13.800</b>	<b>18.100</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>8.800</b>	<b>13.600</b>	<b>17.200</b>	<b>22.700</b>
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	<b>6.100</b>	<b>9.000</b>	<b>11.300</b>	<b>14.900</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>6.500</b>	<b>9.700</b>	<b>12.300</b>	<b>16.100</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>7.000</b>	<b>10.300</b>	<b>13.000</b>	<b>17.200</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>8.400</b>	<b>12.900</b>	<b>16.400</b>	<b>21.500</b>
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	<b>5.900</b>	<b>8.500</b>	<b>10.800</b>	<b>14.100</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>6.200</b>	<b>9.200</b>	<b>11.700</b>	<b>15.300</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>6.800</b>	<b>9.900</b>	<b>12.500</b>	<b>16.400</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>8.000</b>	<b>12.300</b>	<b>15.700</b>	<b>20.600</b>

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

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

## Anexa I-2/1

## ZONA I

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO / MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	<i>Cu instalatie de Gaze</i>	<i>Fara instalatii Sanitare</i>
Valori de baza per mp:	113	102	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	45	40	4	7
Anexe	9	8	4	7
Construite intre 1941-1950				
Cladire	62	55	4	7
Anexe	13	11	4	7
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	81	73	4	7
Anexe	15	15	4	7
Construite intre 1978-1989				
Cladire	95	85	6	8
Anexe	19	17	6	8
Construite dupa 1990				
Cladire	107	96	6	9
Anexe	22	19	6	9
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori ( beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	202	183	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	75	66	7	11
Anexe	15	13	7	11
Construite intre 1941-1950				
Cladire	105	94	7	11
Anexe	21	19	7	11
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	138	124	7	11
Anexa	28	25	7	11
Construit intre 1978-1989				
Cladire	160	144	8	13
Anexa	32	29	8	13
Construite dupa 1990				
Cladire	183	164	9	15
Anexa	36	33	9	15

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

## Anexa I-2/2

## ZONA I

## CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Lux	Finisaje Medii	<i>Pentru instalatie de Gaze</i>	<i>Fara instalatii Gaze</i>
Valori de baza per mp:	482	337	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	179	159	12	12
Anexe	36	32	12	12
Construite intre 1941-1950				
Cladire	250	223	12	12
Anexe	50	44	12	12
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	327	230	12	12
Anexe	65	46	12	12
Construite intre 1978-1989				
Cladire	381	267	15	15
Anexe	77	53	15	15
Construite dupa 1990				
Cladire	434	303	20	20
Anexe	87	61	20	20
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	359	251	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	133	119	8	8
Anexe	26	24	8	8
Construite intre 1941-1950				
Cladire	186	166	8	8
Anexe	37	34	8	8
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	244	171	8	8
Anexe	49	34	8	8
Construit intre 1978-1989				
Cladire	284	198	12	12
Anexa	57	40	12	12
Construite dupa 1990				
Cladire	323	226	15	15
Anexa	64	45	15	15

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

## Anexa I-2/3

## ZONA II

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Sanitare
Valori de baza per mp:	102	87	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	38	34	4	5
Anexe	7	6	4	5
Construite intre 1941-1950				
Cladire	53	47	4	5
Anexe	11	9	4	5
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	70	59	4	5
Anexe	15	12	4	5
Construite intre 1978-1989				
Cladire	81	69	4	6
Anexe	16	15	4	6
Construite dupa 1990				
Cladire	92	79	5	7
Anexe	19	16	5	7
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	174	156	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	64	58	5	9
Anexe	14	12	5	9
Construite intre 1941-1950				
Cladire	90	81	5	9
Anexe	18	16	5	9
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	119	106	5	9
Anexa	24	21	5	9
Construit intre 1978-1989				
Cladire	138	124	6	12
Anexa	27	24	6	12
Construite dupa 1990				
Cladire	156	141	7	13
Anexa	32	28	7	13

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

## Anexa I-2/4

## ZONA II

## CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Superioare	Finisaje Medii	<i>Cu instalatie de Gaze</i>	<i>Fara instalatii Gaze</i>
Valori de baza per mp:	435	303	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	161	143	11	11
anexe	33	28	11	11
Construite intre 1941-1950				
cladire	225	201	11	11
anexe	45	40	11	11
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	296	206	11	11
Anexe	60	42	11	11
Construite intre 1978-1989				
Cladire	343	240	14	14
Anexe	69	48	14	14
Construite dupa 1990				
Cladire	393	273	18	18
Anexe	79	55	18	18
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	321	227	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	119	106	7	7
Anexe	24	21	7	7
Construite intre 1941-1950				
Cladire	166	148	7	7
Anexe	34	29	7	7
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	218	154	7	7
Anexa	43	32	7	7
Construit intre 1978-1989				
Cladire	254	180	11	11
Anexa	51	36	11	11
Construite dupa 1990				
Cladire	289	204	14	14
Anexa	58	41	14	14

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

## Anexa I-2/5

## ZONA III

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	<i>Cu instalatie de Gaze</i>	<i>Fara instalatii Sanitare</i>
Valori de baza per mp:	71	61	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	26	24	3	4
Anexe	5	5	3	4
Construite intre 1941-1950				
Cladire	37	34	3	4
Anexe	7	6	3	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	48	42	3	4
Anexe	9	8	3	4
Construite intre 1978-1989				
Cladire	57	48	3	5
Anexe	12	9	3	5
Construite dupa 1990				
Cladire	64	55	3	5
Anexe	14	12	3	5
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	156	141	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	58	51	5	8
Anexe	12	11	5	8
Construite intre 1941-1950				
Cladire	81	71	5	8
Anexe	16	15	5	8
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	106	96	5	8
Anexe	21	19	5	8
Construit intre 1978-1989				
Cladire	124	110	6	9
Anexa	24	22	6	9
Construite dupa 1990				
Cladire	148	127	7	13
Anexa	29	25	7	13

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

## Anexa I-2/6

## ZONA III

## CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	<i>Cu instalatie de Gaze</i>	<i>Fara instalatii Sanitare</i>
Valori de baza per mp:	387	272	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	144	128	8	8
Anexe	29	25	8	8
Construite intre 1941-1950				
Cladire	201	179	8	8
Anexe	41	36	8	8
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	264	185	8	8
Anexe	53	37	8	8
Construite intre 1978-1989				
Cladire	307	214	13	13
Anexe	62	43	13	13
Construite dupa 1990				
Cladire	349	245	16	16
Anexe	70	49	16	16
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	293	204	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	109	97	6	6
Anexe	22	19	6	6
Construite intre 1941-1950				
Cladire	151	135	6	6
Anexe	30	27	6	6
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	200	139	6	6
Anexa	40	27	6	6
Construit intre 1978-1989				
Cladire	232	162	9	9
Anexa	46	33	9	9
Construite dupa 1990				
Cladire	264	184	13	13
Anexa	53	37	13	13

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

**Ghid privind valorile orientative ale proprietatilor imobiliare din judetul Teleorman**  
- strict pentru uzul birourilor notariale si celelalte cazuri prevazute de lege - valabil în 2014 -



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

Denumire	Zona I	Zona II	Zona III
Spatii comerciale	168	124	100
Birouri	207	158	124

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

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

Denumire	Structura Din zidarie Portanta	Structura din beton armat	Structura Metalica
Spatii industriale	118	124	120
Spatii pentru depozitare	69	75	72

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

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

Starea terenului	Zona I	Zona II	Zona III	Zona
				Industriala
Teren curti constructii	50	40	30	15

*Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.*

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



## **II. Circumscriptia JUDECĂTORIEI TURNU MAGURELE**



**MUNICIPIUL TURNU MAGURELE****Anexa II-A****ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL  
TURNU MAGURELE**

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

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

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	<b>8.500</b>	<b>16.900</b>	<b>21.200</b>	<b>29.600</b>
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	<b>5.900</b>	<b>11.600</b>	<b>14.500</b>	<b>20.200</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>6.300</b>	<b>12.600</b>	<b>15.800</b>	<b>21.900</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>6.900</b>	<b>13.500</b>	<b>16.800</b>	<b>23.500</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>8.500</b>	<b>16.900</b>	<b>20.900</b>	<b>29.300</b>
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	<b>6.300</b>	<b>12.500</b>	<b>15.600</b>	<b>21.800</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>6.900</b>	<b>13.600</b>	<b>16.900</b>	<b>23.700</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>7.300</b>	<b>14.600</b>	<b>18.100</b>	<b>25.300</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>9.100</b>	<b>18.100</b>	<b>22.600</b>	<b>31.600</b>
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	<b>6.000</b>	<b>11.900</b>	<b>14.800</b>	<b>20.700</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>6.500</b>	<b>12.900</b>	<b>16.100</b>	<b>22.600</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>7.000</b>	<b>13.800</b>	<b>17.100</b>	<b>24.000</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>8.700</b>	<b>17.200</b>	<b>21.500</b>	<b>30.000</b>
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	<b>5.800</b>	<b>11.400</b>	<b>14.100</b>	<b>19.800</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>6.300</b>	<b>12.400</b>	<b>15.300</b>	<b>21.500</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>6.800</b>	<b>13.100</b>	<b>16.400</b>	<b>22.900</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>8.300</b>	<b>16.400</b>	<b>20.600</b>	<b>28.800</b>

## Anexa II-1/2

## ZONA II

## APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	7.300	14.500	18.000	25.100
Apartment construit inainte de 1977	5.000	9.900	12.300	17.200
Apartment construit in perioada 1978-1983	5.400	10.800	13.400	18.600
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.800	11.400	14.200	19.800
Apartment construit dupa 1990	7.200	14.200	17.900	24.900
Apartment situat la etaj intermediar				
Apartment construit inainte de 1977	5.400	10.700	13.200	18.600
Apartment construit in perioada 1978-1983	5.900	11.700	14.300	20.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.200	12.400	15.400	21.500
Apartment construit dupa 1990	7.900	15.400	19.200	26.900
Apartment situat la etaj superior				
Apartment construit inainte de 1977	5.100	10.200	12.700	17.600
Apartment construit in perioada 1978-1983	5.700	11.000	13.700	19.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.900	11.700	14.700	20.400
Apartment construit dupa 1990	7.400	14.700	18.300	25.600
Apartment situat la ultimul etaj				
Apartment construit inainte de 1977	5.000	9.700	12.000	16.900
Apartment construit in perioada 1978-1983	5.300	10.500	13.000	18.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.800	11.200	14.000	19.500
Apartment construit dupa 1990	7.000	14.000	17.500	24.400

**Nota:**

Preturile se refera si la apartamentele din str. M.Eminescu, cartierul Taberei blocurile W nord, M, L, V, Z, J, I, K, N, A complex, B complex.

## Anexa II-1/3

## ZONA III

## APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI CARTIERUL TABEREI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	5.400	7.600	9.600	12.600
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.800	5.200	6.500	8.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.000	5.800	7.100	9.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.300	6.000	7.500	9.900
Apartament construit dupa 1990	5.300	7.500	9.500	12.500
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	5.800	7.000	9.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.400	6.100	7.700	10.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.700	6.500	8.100	10.800
Apartament construit dupa 1990	5.800	8.100	10.200	13.600
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	3.900	5.400	6.800	9.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.100	5.800	7.400	9.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.400	6.200	7.700	10.200
Apartament construit dupa 1990	5.500	7.700	9.700	12.900
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.700	5.100	6.300	8.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.000	5.700	7.000	9.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.200	6.000	7.400	9.800
Apartament construit dupa 1990	5.200	7.400	9.300	12.300



## Anexa II-2/1

## ZONA I

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje	Finisaje	<i>Cu instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
	Medii	inferioare	<i>gaze</i>	<i>Sanitare</i>
Valori de baza per mp:	71	57	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	26	21	3	4
Anexe	5	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	37	29	3	4
Anexe	7	5	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	48	39	3	4
Anexe	9	7	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	56	44	3	5
Anexe	12	8	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	64	51	3	5
Anexe	14	11	1	1
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	121	97	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	44	36	4	6
Anexe	9	7	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	62	50	4	6
Anexe	13	11	1	1
Construite intre 1951-1977				
Cladire	82	65	4	6
Anexa	16	14	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	96	77	5	7
Anexa	19	15	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	109	87	5	8
Anexa	22	17	1	2

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

## Anexa II-2/2

## ZONA II

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje	Finisaje	Cu instalatie de	Fara instalatii
	Medii	Inferioare	gaze	Sanitare
Valori de baza per mp:	61	48	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
cladire	22	17	3	4
anexe	5	4	1	1
Construite intre 1941-1950				
cladire	31	24	3	4
anexe	6	5	1	1
Construite intre de 1951-1977				
cladire	40	32	3	4
anexe	8	6	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	46	37	3	5
Anexe	9	7	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	52	41	3	5
Anexe	11	8	1	1
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	97	78	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	36	30	4	6
Anexe	14	12	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	50	41	4	6
Anexe	20	16	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	67	53	4	6
Anexa	26	22	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	77	62	5	7
Anexa	31	25	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	87	70	5	8
Anexa	35	28	1	2

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

## Anexa II-2/3

## ZONA III

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje	Finisaje	<i>Cu instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
	Medii	Inferioare	<i>gaze</i>	<i>Sanitare</i>
Valori de baza per mp:	43	34	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1941				
cladire	16	14	3	4
anexe	4	3	1	1
Construite intre 1941-1950				
cladire	22	18	3	4
anexe	5	4	1	1
Construite intre de 1950-1977				
Cladire	28	23	3	4
Anexe	5	5	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	34	26	3	5
Anexe	6	5	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	39	30	3	5
Anexe	7	5	1	1
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	82	66	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	30	24	4	6
Anexe	13	11	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	43	34	4	6
Anexe	17	15	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	56	45	4	6
Anexa	23	18	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	65	53	5	7
Anexa	25	21	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	74	60	5	8
Anexa	29	24	1	2

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

## Anexa II-2/4

## ZONA I

## CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje		<i>Pentru instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
	Lux	Medii	<i>gaze</i>	<i>Gaze</i>
Valori de baza per mp:	336	234	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	124	87	12	12
Anexe	24	18	2	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	173	122	12	12
Anexe	34	24	2	2
Construite intre de 1950-1977				
cladire	228	160	12	12
Anexe	45	33	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	265	185	14	14
Anexe	53	37	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	301	211	15	15
Anexe	61	43	3	3
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	234	165	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	87	62	12	12
Anexe	18	13	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	122	85	12	12
Anexe	24	17	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	160	111	12	12
Anexa	33	23	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	185	129	14	14
Anexa	37	25	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	211	147	15	15
Anexa	43	29	3	3

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

## Anexa II-2/5

## ZONA II

## CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje	Finisaje	Cu	Fara
	superioare	Medii	instalatie de	instalatii
Valori de baza per mp:	269	188	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	100	70	12	12
anexe	20	15	2	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	139	98	12	12
anexe	27	19	2	2
Construite intre de 1951-1977				
cladire	183	128	12	12
anexe	37	25	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	212	148	14	14
Anexe	43	29	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	242	169	15	15
Anexe	48	34	3	3
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	197	140		
Construite inainte de 1940				
Cladire	74	53	12	12
Anexe	29	21	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	103	71	12	12
Anexe	41	29	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	134	95	12	12
Anexa	54	38	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	156	110	14	14
Anexa	62	44	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	177	126	15	15
anexa	71	50	3	3

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

## Anexa II-2/6

## ZONA III

## CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje		<i>Cu instalatie de gaze</i>	<i>Fara instalatii Sanitare</i>
	Medii	Inferioare		
Valori de baza per mp:	214	150	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	80	56	12	12
anexe	16	12	2	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	111	79	12	12
anexe	23	16	2	2
Construite intre de 1951-1977				
cladire	147	102	12	12
anexe	29	21	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	169	119	14	14
Anexe	34	24	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	193	135	15	15
Anexe	78	27	3	3
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Pret de baza per mp:	158	111	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	59	42	12	12
Anexe	13	8	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	82	58	12	12
Anexe	17	12	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	108	76	12	12
Anexa	22	15	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	125	88	14	14
Anexa	24	18	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	142	100	15	15
Anexa	28	20	3	3

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

**Anexa II-3/1****SPATII COMERCIALE SI BIROURI**

Denumire	EURO/MP		
	Zona A	Zona B	Zona C
Spatii comerciale	134	101	80
Birouri	168	126	101

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

**Anexa II-3/2****SPATII INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

Denumire	EURO/MP			
	Structura din zidarie portanta	Structura din beton Armat	Structura Metalica	Alte Structuri
Spatii industriale	94	99	96	50
Depozite	55	60	58	30

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

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

Starea terenului	EURO/MP		
	Zona I	Zona II	Zona III
Teren curti constructii	19	15	10

*Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.*

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





### **III. Circumscriptia JUDECĂTORIEI ROȘIORII DE VEDE**



**MUNICIPIUL ROSIORII DE VEDE****Anexa III-A****ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL ROSIORII DE VEDE****ZONA I**

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

**ZONA II**

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

**ZONA III**

Alexandru Deparateanu, Alexandru Dobrescu, Agricultori, Al.Cuza - de la Republicii nr. 33C-32 la capat, Anton Ionescu (de la I.L.Caragiale nr.31-24 pana la capat), Broscariei, B-dul Comercial, Closca, Ciresului, Calusari, Cap.Moroiu, Ceaus Firica, Dunarii - de la nr.189-216 pana la nr.276-245, Fdt I Calusari, Fdt II Calusari, Fdt III Calusari, Fdt I Cpt. Corlatescu, Fdt II Cpt. Corlatescu, Fdt III Cpt. Corlatescu, Fdt Sanatatii, Fdt Tineretului, Fdt Oituz, Fdt Gloriei, Fdt Dorobanti, I.L.Caragiale de la Dorobanti nr.121-130 pana la nr. 159-162, 1 Mai de la Sf.Vineri nr.60-43 pana la capat, 1933, Lunei, Locuinte CFR Est, Libertatii, Horia, Manafilor, Malurescu, PetreAtanasiu, PopaStancu, Pastorului, Pacii, Stelia Popescu, Soldat Mihalache, Sf.Teodor de la cpt Corlatescu nr. 36-37 pana la Stelian Popescu nr.49-56, Sanatatii de la M.Eminescu nr. 4 si nr. 11 pana la capat, Salciilor, Sf.Vineri de la str. Alex. Deparateanu nr. 73-90 pana la capat, Salcamilor, Teilor, Virogii, Vicsoreanu, Vastesti, Zaharia Stancu.

**ZONA IV**

Fdt Artei, Avram Iancu, Aleea Gara Nord, Belitori, Baltoilor, Bratcov, Cantemir Voda, Cpt. Corlatescu de la Dobrogeanu Gherea nr.53-60 pana la capat, Depoul CFR Rosiori Nord, Delcel, Egalitatii, Frumoasa, Fdt Linistei, Fdt I Stelian Popescu, Fdt II Stelian Popescu, Fdt I Vadul Vezii, Fdt II Vadul Vezii, Fdt Lunca Vezii, Fdt Pod de Fier, Gugesti, 1907, I.L. Caragiale de-a lungul caii ferate nr.164 – capat, Intrarea I Uzina de Vagoane, Intrarea II Uzina de Vagoane, 13 Decembrie, Iorgu Constantinescu, Infratirii, Lunca Vezii, Linistei, Locuinte CFR Nord, Maidanului, Maior Burcea Copilescu Andrei, Olaresei, Porumbeilor, Plantelor, Soldat Tudor Barbu, Surpeteanu C-tin Florin, Spatarului, Sf. Teodor de la Stelian Popescu nr. 51 la DN 6, Soarelui, Traian, Umbroasa.

**In aceste zone sunt amplasate atat blocuri de apartamente cat si cladiri individuale.  
Valorile pentru zona III sunt valabile si pentru zona IV.**

## Anexa III-1/1

## ZONA I

## APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza apartament conventional:	13.600	19.000	24.000	31.600
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	9.200	12.900	16.400	21.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	10.100	14.100	17.900	23.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	10.800	15.000	19.000	25.000
Apartament construit dupa 1990	13.400	18.900	23.800	31.300
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	9.900	14.000	17.600	23.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	10.900	15.200	19.200	25.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.600	16.200	20.500	27.000
Apartament construit dupa 1990	14.500	20.300	25.700	33.700
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	9.500	13.400	16.800	22.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	10.400	14.500	18.300	24.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	10.900	15.300	19.400	25.700
Apartament construit dupa 1990	13.800	19.300	24.400	32.100
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	9.100	12.700	16.000	21.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	9.900	13.900	17.400	22.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	10.500	14.800	18.600	24.600
Apartament construit dupa 1990	13.000	18.400	23.400	30.700

## Anexa III-1/2

## ZONA II

## APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza apartament conventional:	11.500	16.100	20.500	26.900
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	8.000	11.000	13.900	18.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.500	11.900	15.200	19.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.100	12.800	16.200	21.300
Apartament construit dupa 1990	11.400	15.900	20.300	26.700
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	8.500	11.900	15.000	19.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	9.200	12.900	16.400	21.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.800	13.800	17.500	22.900
Apartament construit dupa 1990	12.300	17.200	21.800	28.800
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	8.100	11.400	14.200	18.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.800	12.300	15.700	20.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.300	13.000	16.700	21.800
Apartament construit dupa 1990	11.700	16.400	20.800	27.300
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	7.700	10.800	13.700	17.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.400	11.800	14.900	19.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.000	12.500	15.900	20.800
Apartament construit dupa 1990	11.000	15.700	19.800	26.000

## Anexa III-1/3

## ZONA III

## APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza apartament conventional:	9.200	12.900	16.400	21.600
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	6.300	8.800	11.200	14.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.900	9.600	12.100	15.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.300	10.200	12.900	17.000
Apartament construit dupa 1990	9.100	12.800	16.200	21.400
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.900	9.600	12.000	15.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.400	10.400	13.100	17.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.000	11.000	13.900	18.400
Apartament construit dupa 1990	9.900	13.900	17.500	23.000
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.400	9.100	11.500	15.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.000	9.900	12.500	16.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.500	10.500	13.200	17.500
Apartament construit dupa 1990	9.400	13.100	16.700	21.800
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	6.200	8.700	10.900	14.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.800	9.400	11.900	15.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.200	10.100	12.700	16.800
Apartament construit dupa 1990	9.000	12.600	15.900	20.800

## Anexa III-2/1

## ZONA I

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	<i>Cu</i>	<i>Fara</i>
	medii	Inferioare	<i>instalatie de</i>	<i>instalatii</i>
Valori de baza per mp:	100	80	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	37	29	4	5
Anexe	7	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
cladire	53	41	4	5
anexe	11	7	1	1
Construite intre de 1951-1977				
cladire	67	54	4	5
anexe	14	11	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	79	62	4	6
Anexe	16	13	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	90	67	5	7
Anexe	18	14	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	112	99	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	42	37	4	5
Anexe	8	7	1	1
Construite intre 1940-1950				
Cladire	59	51	4	5
Anexe	13	11	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	77	67	4	5
Anexa	15	14	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	89	78	5	7
Anexa	18	15	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	101	88	5	8
Anexa	20	18	1	2

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



## Anexa III-2/2

## ZONA II

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	Cu instalatie de	Fara instalatii
	medii	Inferioare	Gaze	sanitare
Valori de baza per mp:	63	54	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	24	21	4	5
anexe	5	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
cladire	34	28	4	5
anexe	6	5	1	1
Construite intre de 1951-1977				
cladire	43	37	4	5
anexe	8	7	1	1
Construite intre 1978-1989				
cladire	50	43	4	6
anexe	11	8	1	1
Construite dupa 1990				
cladire	58	49	5	7
anexe	12	9	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	96	79	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	36	29	5	7
anexe	7	5	1	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	50	41	5	7
anexe	11	7	1	2
Construite intre de 1951-1977				
cladire	65	53	5	7
anexa	14	11	1	2
Construit intre 1978-1989				
cladire	76	62	5	9
anexa	15	13	1	2
Construite dupa 1990				
cladire	86	71	6	11
anexa	17	15	1	2

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

## Anexa III-2/3

## ZONA III - IV

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii sanitare
Valori de baza per mp:	60	51	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	23	20	4	5
Anexe	5	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	32	27	4	5
Anexe	6	5	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	41	35	4	5
Anexe	8	7	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	48	41	4	6
Anexe	10	8	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	55	47	5	7
Anexe	11	9	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	91	75	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	34	28	5	7
Anexe	7	5	1	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	48	39	5	7
Anexe	10	7	1	2
Construite intre de 1951-1977				
cladire	62	50	5	7
anexa	13	10	1	2
Construit intre 1978-1989				
cladire	72	59	5	9
anexa	14	12	1	2
Construite dupa 1990				
cladire	82	68	6	10
anexa	16	14	1	2

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

## Anexa III-2/4

## ZONA I

## CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	Pentru instalatie de	Fara instalatii
	Lux	Medii	Gaze	Gaze
Valori de baza per mp:	406	284	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	150	105	15	15
Anexe	30	21	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	211	147	15	15
Anexe	43	29	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	276	193	15	15
Anexe	55	39	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	321	224	16	16
Anexe	64	44	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	365	255	18	18
Anexe	72	51	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	306	213	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	113	80	11	11
Anexe	45	33	4	4
Construite intre 1941-1950				
Cladire	158	110	11	11
Anexe	63	44	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	207	146	11	11
Anexa	83	58	4	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	242	168	13	13
Anexa	97	67	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	274	192	15	15
Anexa	109	77	5	5

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

## Anexa III-2/5

## ZONA II

## CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	<i>Cu</i>	<i>Fara</i>
	superioare	Medii	<i>instalatie de</i>	<i>instalatii</i>
Valori de baza per mp:	345	242	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	128	90	15	15
anexe	51	36	3	3
Construite intre 1941-1950				
cladire	179	125	15	15
anexe	71	50	3	3
Construite intre de 1951-1977				
cladire	235	164	15	15
anexe	93	65	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	273	190	16	16
Anexe	109	77	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	311	217	18	18
Anexe	125	87	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Pret de baza per mp:	257	182	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	96	67	11	11
Anexe	39	27	4	4
Construite intre 1941-1950				
Cladire	133	93	11	11
Anexe	54	38	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	175	123	11	11
Anexa	70	49	4	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	204	144	13	13
Anexa	81	58	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	232	164	15	15
Anexa	92	65	5	5

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

## Anexa III-2/6

## ZONA III-IV

## CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	Cu instalatie de	Fara instalatii
	medii	Inferioare	Gaze	Gaze
Valori de baza per mp:	276	193	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	102	71	15	15
Anexe	42	28	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	143	100	15	15
anexe	58	40	3	3
Construite intre de 1951-1977				
cladire	188	131	15	15
anexe	76	53	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	218	152	16	16
Anexe	87	61	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	249	174	18	18
Anexe	100	69	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Pret de baza per mp:	206	146	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	77	54	11	11
Anexe	30	22	4	4
Construite intre 1941-1950				
Cladire	107	76	11	11
Anexe	43	30	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	140	99	11	11
Anexa	56	40	4	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	163	114	13	13
Anexa	65	46	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	185	130	15	15
Anexa	74	53	5	5

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

## Anexa III-3/1

## SPATII COMERCIALE SI BIROURI

EURO/MP

Amplasament	Spatii comerciale	Birouri
<b>Zona AI-Zona de interes comercial</b> - Piata centrala - str. Rahova pana la str. Carpati - str. Dunarii pana la str. Dobrogeanu Gherea - str. M. Kogalniceanu pana la Peco - str. Marasesti pana la str. Sf. Vineri - str. Renasterii - str. N. Balcescu	130	160
<b>Zona A Strazile</b> - Carpati (pana la str. 1 Decembrie nr. 52 si 33), - Tudor Vladimirescu, - Marasti (pana la Peco inclusiv), - Caporal Ghencea, 9 Mai, - Sf. Teodor (pana la str. I.L. Caragiale nr. 15 si 16), - 1917, Pl. Radulescu, Elena Doamana, - Mihai Bravu (pana la nr. 26;29), - Oltului (pana la str. Republicii nr. 20 si 31), - Al. I. Cuza (pana la str. Sf. Teodor nr. 22 si 29), - I.L. Caragiale (pana la str. Sf. Teodor nr. 27 si 29), - Lt. Dogeanu (de la str. Caporal Ghencea nr. 26 si 11 pana la capat), - Florilor, Gratiilor, Unirii	120	148
<b>Zona B</b> - str. Oltului (de la str. Republicii nr. 22 si 31 pana la str. Izbiceanu nr. 36 si 53) - str. Izbiceanu - str. Dunarii (de la str. D. Gherea nr. 102 si 95 pana la Ceaus Mitrea nr. 132 si 115) - str. Dobrogeanu Gherea (pana la nr. 31 si 32) - str. M. Eminescu pana la nr. 28 si 31 - str. 1 Decembrie - str. Cap. Dumitrescu - str. Cap. Joita - str. Carpati de la nr. 54 si 35 (str. 1 Decembrie) pana la str. Sanatatii bl. 311 - aleea CFR (zona Intim)	95	122
<b>Zona C</b> - str. Oltului (de la str. Izbiceanu bl. DGH pana la capat) - str. Carpati (de la str. Sanatatii pana la capat) - str. Dunarii (de la Ceaus Mitrea pana la capat)	76	95
<b>Zona D</b> - spatii comerciale Gara de Nord	76	95

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

**Anexa III-3/2****SPATII INDUSTRIALE SI DEPOZITE**

Denumire	EURO/MP			
	Structura din zidarie Portanta	Structura din beton armat	Structura metalica	Alte Structuri
Spatii industriale	91	95	92	46
Depozite	53	58	55	28

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

**Anexa III-3/3****TERENURI INTRAVILANE**

Starea terenului	EURO/MP		
	Zona I	Zona II	Zona III-IV
Teren curti constructii	13	8	7

*Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.*

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





## **IV.Circumscriptia JUDECĂTORIEI VIDELE**



**ORASUL VIDELE****Anexa IV-A****ZONAREA STRAZILOR DIN ORASUL VIDELE****ZONA I**

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

**ZONA II**

Intr. Bisericii, str. Depozitelor, Aleea FRE, str. Garii, Intr. Islazului, str. Izvorului, str. Livezilor, Ftd. Luncii, Intr. Luncii, str. Luncii, str. Margaretelor, STR. Narciselor, str. Pajistei, intr. Parcului, str. Florilor (nr. 31-103 si 36-104), Sos. Giurgiului (nr. 23-47 si 44-76), str. Parcului (nr. 21-45 si 20-52), Aleea Policlinicii, Intr. Postei, str. Postei, str. Primaverii, str. Rasaritului, str. Republicii (nr. 11-41 si 14-36), str. Salcamilor, Fundatura Salcamilor, Aleea Schelei, Intr. Spitalului, str. Stadionului, Str. Stadionului Mic, Aleea Stejarului, str. Uzina de Apa, Intr. Veche, Str. Veche, Intr. Viorelelor, str. Viorelelor, str. Magnoliei, str. Frasinului, str. Principala, str. Fagului, str. Pinului, str. Bradului, str. Ficusului, str. Artarului, str. Carpenului.

**ZONA III**

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

**ZONA IV**

Str. Campului, str. Pescarilor, str. Dealului, intr. Dealului, str. Duzilor, str. Garofitelor, intr. Garofitelor, str. Iazului, intr. Iazului, intr. Pelinului, str. Plantelor, str. Putu cu Apa Rece, str. Progresului (nr. 41-149 si 26-148), str. Tractoristilor, str. Viilor, str. Amurgului, str. Aninilor, str. Caisilor, str. Ciresului, intr. Ciresului, str. Cojocarilor, str. Crevenicu, str. Gutuilor, str. Macului, str. Macesilor, str. Merilor, str. Perilor, str. Rachitei, str. Sondorilor, str. Teilor, str. Vilcele, str. Zambilelor, str. Zavestreni, str. Zorelelor, str. Crinului, intr. Crinului, str. Crangului, str. Digului, str. Fierarilor, str. Glavacioc, str. Gradinarilor, str. Lacaramioarelor, str. Marginasilor, str. Milcovului, str. Morii, intr. Prunilor, str. Prunilor, str. Raristei, str. Scolii, str. Vaii.

## Anexa IV-1/1

## ZONA I

## APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoarea de baza apartament conventional:	6.000	8.300	10.600	13.900
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	5.700	7.200	9.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.400	6.200	7.900	10.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.700	6.500	8.400	10.900
Apartament construit dupa 1990	5.900	8.200	10.500	13.800
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.300	6.100	7.900	10.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.800	6.600	8.500	11.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.000	7.100	9.100	11.900
Apartament construit dupa 1990	6.300	8.800	11.300	14.900
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	4.100	5.900	7.400	9.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.600	6.300	8.100	10.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.800	6.800	8.600	11.300
Apartament construit dupa 1990	6.000	8.400	10.800	14.000
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	5.500	7.000	9.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.300	6.000	7.700	10.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.600	6.400	8.200	10.800
Apartament construit dupa 1990	5.800	8.000	10.300	13.500

## Anexa IV-1/2

## ZONA II

## APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoarea de baza apartament conventional:	5.300	7.500	9.500	12.500
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.700	5.100	6.400	8.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.000	5.500	7.000	9.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.200	6.000	7.500	9.800
Apartament construit dupa 1990	5.200	7.400	9.400	12.300
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	5.500	7.000	9.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.200	6.000	7.500	9.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.600	6.400	8.100	10.600
Apartament construit dupa 1990	5.800	8.000	10.100	13.200
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	3.800	5.200	6.600	8.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.000	5.800	7.200	9.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.200	6.000	7.700	10.100
Apartament construit dupa 1990	5.400	7.600	9.600	12.600
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.600	5.000	6.300	8.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.900	5.400	6.900	9.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.100	5.800	7.300	9.600
Apartament construit dupa 1990	5.100	7.200	9.200	11.900

## Anexa IV-1/3

## ZONA III

## APARTAMENTE IN BLOCURI

Perioada	EURO			
	NUMAR DE CAMERE			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoarea de baza apartament conventional:	4.200	6.000	7.600	9.900
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.000	4.100	5.100	6.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.100	4.400	5.700	7.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.300	4.800	6.000	8.000
Apartament construit dupa 1990	4.200	6.000	7.500	9.900
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	3.100	4.400	5.500	7.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.500	4.900	6.000	8.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.700	5.100	6.500	8.500
Apartament construit dupa 1990	4.600	6.400	8.100	10.700
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	3.000	4.200	5.200	7.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.200	4.600	5.800	7.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.500	5.000	6.100	8.100
Apartament construit dupa 1990	4.300	6.000	7.700	10.100
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	2.900	4.000	5.000	6.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.100	4.300	5.400	7.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.300	4.700	5.900	7.700
Apartament construit dupa 1990	4.100	5.900	7.300	9.700

## Anexa IV-2/1

## ZONA I

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	Cu instalatie de	Fara instalatii
	medii	inferioare	Gaze	sanitare
Valori de baza per mp:	61	43	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	23	16	2	3
Anexe	5	4	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	32	22	2	3
Anexe	5	5	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	41	28	2	3
Anexe	8	5	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	47	34	3	4
Anexe	9	6	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	55	38	3	5
Anexe	12	7	1	1
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	102	71	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	38	26	4	5
Anexe	7	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	53	37	4	5
Anexe	11	7	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	70	49	4	5
Anexa	15	9	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	81	57	4	6
Anexa	16	12	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	92	64	5	7
Anexa	19	14	1	2

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

## Anexa IV-2/2

## ZONA II

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	Cu instalatie de	Fara instalatii
	medii	inferioare	Gaze	sanitare
Valori de baza per mp:	45	36	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	17	14	2	3
Anexe	4	3	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	24	19	2	3
Anexe	5	4	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	32	24	2	3
Anexe	6	5	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	36	28	3	4
Anexe	7	5	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	42	33	3	5
Anexe	8	6	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	77	62	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	28	23	4	5
Anexe	5	5	1	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	40	33	4	5
Anexe	7	6	1	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	53	42	4	5
Anexa	11	8	1	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	61	48	4	6
Anexa	13	9	2	3
Construite dupa 1990				
Cladire	69	55	5	7
Anexa	15	12	2	3

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



## Anexa IV-2/3

## ZONA III-IV

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	Cu instalatie de	Fara instalatii
	medii	Inferioare	Gaze	sanitare
Valori de baza per mp:	37	29	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	15	12	2	3
Anexe	3	3	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	19	15	2	3
Anexe	4	4	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	24	20	2	3
Anexe	5	4	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	29	23	3	4
Anexe	5	5	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	34	26	3	5
Anexe	6	5	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	62	49	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	23	19	4	5
Anexe	5	4	1	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	33	25	4	5
Anexe	6	5	1	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	42	34	4	5
Anexa	8	6	1	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	48	39	4	6
Anexa	9	7	2	3
Construite dupa 1990				
Cladire	56	44	5	7
Anexa	12	8	2	3

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

## Anexa IV-2/4

## ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE  
EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	Pentru instalatie de	Fara instalatii
	lux	medii	Gaze	Gaze
Valorit de baza per mp:	163	112	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	61	42	5	5
Anexe	15	11	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	84	59	5	5
Anexe	21	15	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	110	77	5	5
Anexe	27	19	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	128	89	6	6
Anexe	33	23	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	147	101	7	7
Anexe	37	25	2	2
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valorit de baza per mp:	122	85	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	45	33	4	4
Anexe	12	8	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	63	44	4	4
Anexe	16	12	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	83	58	4	4
Anexa	21	15	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	97	67	5	5
Anexa	24	17	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	109	77	5	5
Anexa	27	19	1	1

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

## Anexa IV-2/5

## ZONA II

## CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje	Finisaje	Cu instalatie de	Fara instalatii
	superioare	medii	Gaze	Gaze
Valorit de baza per mp:	113	80	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	43	29	5	5
Anexe	11	7	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	59	41	5	5
Anexe	15	11	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	78	54	5	5
Anexe	20	14	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	90	62	6	6
Anexe	23	16	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	103	71	7	7
Anexe	25	18	2	2
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valorit de baza per mp:	80	60	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	29	23	4	4
Anexe	7	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	41	32	4	4
Anexe	11	7	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	54	41	4	4
Anexa	14	11	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	62	47	5	5
Anexa	16	12	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	71	54	5	5
Anexa	18	14	1	1

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

## Anexa IV-2/6

## ZONA III-IV

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE  
EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje	Finisaje	<i>Cu instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
	medii	inferioare	<i>Gaze</i>	<i>GAZEe</i>
Valorit de baza per mp:	80	56	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	29	21	5	5
Anexe	7	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	41	28	5	5
Anexe	11	7	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	55	38	5	5
Anexe	14	9	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	63	43	6	6
Anexe	16	12	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	71	50	7	7
Anexe	18	13	2	2
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valorit de baza per mp:	56	42	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	21	16	4	4
Anexe	5	4	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	28	22	4	4
Anexe	7	5	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	38	28	4	4
Anexa	9	7	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	43	34	5	5
Anexa	12	8	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	50	38	5	5
Anexa	13	9	1	1

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

**Anexa IV-3/1****SPATII COMERCIALE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

Denumire	EURO/MP		
	Zona I	Zona II	Zona III-IV
Spatii comerciale	110	81	65
Spatii industriale	77	62	46
Depozite	45	36	27

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

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

Starea terenului	EURO/MP			
	Zona I	Zona II	Zona III-IV	Zona Industriala
Teren curti-constructii	8	5	5	5

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

**ORASUL POIENI****Anexa IV-5****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI****EURO**

<b>PERIOADA</b>	<b>Numar de camere</b>			
	<b>1 Camera</b>	<b>2 Camere</b>	<b>3 Camere</b>	<b>4 Camere</b>
Valoare de baza apartament conventional:	<b>3.900</b>	<b>5.400</b>	<b>6.900</b>	<b>9.000</b>
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	<b>2.700</b>	<b>3.700</b>	<b>4.700</b>	<b>6.100</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>2.900</b>	<b>4.000</b>	<b>5.000</b>	<b>6.600</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>3.000</b>	<b>4.200</b>	<b>5.300</b>	<b>7.100</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>3.900</b>	<b>5.300</b>	<b>6.800</b>	<b>9.000</b>
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	<b>2.900</b>	<b>4.000</b>	<b>5.000</b>	<b>6.600</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>3.000</b>	<b>4.300</b>	<b>5.400</b>	<b>7.200</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>3.200</b>	<b>4.700</b>	<b>5.800</b>	<b>7.600</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>4.100</b>	<b>5.900</b>	<b>7.300</b>	<b>9.600</b>
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	<b>2.700</b>	<b>3.800</b>	<b>4.800</b>	<b>6.300</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>2.900</b>	<b>4.100</b>	<b>5.200</b>	<b>6.900</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>3.000</b>	<b>4.400</b>	<b>5.400</b>	<b>7.300</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>4.000</b>	<b>5.500</b>	<b>7.000</b>	<b>9.100</b>
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	<b>2.600</b>	<b>3.700</b>	<b>4.600</b>	<b>6.000</b>
Apartament construit in perioada 1978-1983	<b>2.800</b>	<b>4.000</b>	<b>5.000</b>	<b>6.500</b>
Apartament construit in perioada 1984-1989	<b>3.000</b>	<b>4.100</b>	<b>5.200</b>	<b>7.000</b>
Apartament construit dupa 1990	<b>3.800</b>	<b>5.200</b>	<b>6.600</b>	<b>8.700</b>

## Anexa IV-6/1

## ORASUL POIENI - CENTRU

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje inferioare	<i>Cu instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
			<i>Gaze</i>	<i>Sanitare</i>
Valori de baza per mp:	41	30	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	15	12	1	2
Anexe	3	3	0	0
Construite intre 1941-1950				
Cladire	21	16	1	2
Anexe	4	4	0	0
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	27	21	1	2
Anexe	5	4	0	0
Construite intre 1978-1989				
Cladire	33	24	2	3
Anexe	6	5	0	1
Construite dupa 1990				
Cladire	36	27	2	3
Anexe	7	5	0	1
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Pret de baza per mp:	74	44	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	27	17	3	4
Anexe	5	4	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	39	24	3	4
Anexe	7	5	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	50	30	3	4
Anexa	11	5	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	59	35	3	5
Anexa	12	6	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	66	40	4	5
Anexa	14	7	1	1

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

## Anexa IV-6/2

## ORASUL POIENI – PERIFERIE

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje medii	Finisaje inferioare	<i>Cu instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
			<i>Gaze</i>	<i>sanitare</i>
Pret de baza per mp:	34	24	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	14	9	1	2
Anexe	3	2	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	18	13	1	2
Anexe	4	3	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	23	16	1	2
Anexe	5	3	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	27	19	2	3
Anexe	5	4	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	32	22	2	3
Anexe	6	5	1	1
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Pret de baza per mp:	62	43	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	24	16	3	4
Anexe	5	4	1	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	33	23	3	4
Anexe	6	5	1	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	43	30	3	4
Anexa	8	5	1	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	49	35	3	5
Anexa	9	6	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	57	40	4	5
Anexa	12	7	1	2

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



## Anexa IV-6/3

## ORASUL POIENI – CENTRU

## CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	<i>Cu instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
	medii	Inferioare	<i>Gaze</i>	<i>GAZE</i>
Valori de baza per mp:	113	80	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	43	29	4	4
Anexe	14	9	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	59	41	4	4
Anexe	18	13	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	78	54	4	4
Anexe	24	16	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	90	63	5	5
Anexe	27	19	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	102	71	5	5
Anexe	30	22	2	2
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	80	56	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	29	21	3,2	3,2
Anexe	9	6	1,1	1,1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	41	29	3,2	3,2
Anexe	13	8	1,1	1,1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	54	38	3,2	3,2
Anexa	16	12	1,1	1,1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	63	44	3,2	3,2
Anexa	19	14	1,1	1,1
Construite dupa 1990				
Cladire	71	50	4,2	4,2
Anexa	21	14	1,0	1,0

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

## Anexa IV-6/4

## ORASUL POIENI – PERIFERIE

## CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	Cu instalatie de	Fara instalatii
	medii	Inferioare	Gaze	GAZE
Valori de baza per mp:	74	53	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	27	20	4	4
Anexe	6	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	39	27	4	4
Anexe	9	6	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	51	35	4	4
Anexe	13	8	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	59	41	5	5
Anexe	15	11	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	66	46	5	5
Anexe	17	12	2	2
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Pret de baza per mp:	53	36	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	20	14	3	3
Anexe	5	4	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	27	19	3	3
Anexe	6	5	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	35	24	3	3
Anexa	8	6	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	41	28	3	3
Anexa	11	7	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	46	34	4	4
Anexa	12	8	1	1

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

**Anexa IV-7**

Starea terenului	EURO/MP	
	Zona centrala	Zona Perifeica
Teren curti-constructii	2,5	1,3

*Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.*

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



## V. Circumscripția JUDECĂTORIEI ZIMNICEA



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

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

**ZONAREA BLOCURILOR DE LOCUINTE DIN ORASUL ZIMNICEA**

<b>Zona</b>	<b>Delimitarea</b>
<b>Zona I</b>	Blocurile:4A-Sc.B, 4B-Sc.b, 4E sc.B,C, D, E,F,5A-sc.B,C,D,E,F; 8A –sc.A; 8C- sc.B; 9A – sc.A,D,F; 9C – sc.A,D,F; 10A –sc.B; 10B – sc.B; 10E – sc.B,C,D,E,F; 10F – sc.A,B,C,D,E,F; 11A – sc.B,C,D,E,F; 11C –sc.A,B,C,D,E.; 11F – sc.B; 15A – sc.A; 15D –sc.A; 15A sc.A; 15A –sc.D; 16A ; 17A; 17B- sc.B,C,D,E,F,H; 18B – sc.B,C,D,E,F; 18C ; 23A;23B; 23E; 28A; 29A; 29B.
<b>Zona II</b>	Blocurile:1;2;3;4;5;6;7;8; IVA-sc.A,C; IV B-sc.A,C; IVC; IVD; IVE – sc.A si H; VA sc.A-H; VIIIA sc.B; VIIIB; VIII –sc.A; IXA –sc.B,C,E,G;IXB; IXC- sc.B,C,E,G; XA sc.A,C,D; XB- sc.A,C,D; XC; XD; XE – sc.A; XF – sc.F; XIA- sc.A; XIB; XIC; XI F- sc.A,C; XVA – sc.B,C; XVB ; XVIIA – sc.A; XVIIIA – sc.A; XVIIIB- sc.A; XXIC – sc.A.

## Anexa V-1/1

## ZONA I

## APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

## EURO

Perioada constructiei	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Pret de baza apartament standard:	8.100	11.400	14.500	19.000
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.500	7.900	9.900	12.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.000	8.500	10.800	14.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.400	9.100	11.500	15.000
Apartament construit dupa 1990	8.000	11.300	14.300	18.900
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.000	8.400	10.600	13.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.600	9.100	11.600	15.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.000	9.800	12.400	16.200
Apartament construit dupa 1990	8.700	12.100	15.400	20.300
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	5.800	8.000	10.100	13.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.300	8.700	10.900	14.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.600	9.300	11.800	15.400
Apartament construit dupa 1990	8.200	11.600	14.800	19.300
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.400	7.600	9.700	12.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.000	8.300	10.500	13.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.300	9.000	11.300	14.800
Apartament construit dupa 1990	8.000	11.000	14.000	18.400



## Anexa V-1/2

## ZONA II

## APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada constructiei	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Pret de baza apartament standard:	7.600	10.800	13.600	17.900
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.200	7.300	9.300	12.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.800	8.000	10.100	13.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.000	8.500	10.800	14.100
Apartament construit dupa 1990	7.500	10.700	13.500	17.800
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.700	8.000	9.900	13.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.100	8.600	10.900	14.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.500	9.200	11.600	15.200
Apartament construit dupa 1990	8.100	11.500	14.500	19.200
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	5.400	7.500	9.500	12.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.900	8.200	10.300	13.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.200	8.700	10.900	14.500
Apartament construit dupa 1990	7.700	10.900	13.800	18.200
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.100	7.200	9.100	11.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.700	7.900	9.900	13.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.000	8.300	10.500	13.900
Apartament construit dupa 1990	7.400	10.500	13.100	17.400

## Anexa V-2/1

## ZONA CENTRU

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	Cu instalatie de	Fara instalatii
	medii	inferioare	gaze	Sanitare
Valoare de baza per mp:	126	88	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	43	29	4	5
Anexe	8	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	59	41	4	5
Anexe	13	7	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	77	54	4	5
Anexe	15	11	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	90	62	5	7
Anexe	18	13	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	103	71	5	8
Anexe	21	15	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valoare de baza per mp:	169	119	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	62	43	5	9
Anexe	13	8	1	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	87	61	5	9
Anexe	17	13	1	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	114	81	5	9
Anexa	23	16	1	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	133	93	6	11
Anexa	26	19	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	152	106	7	13
Anexa	30	21	2	3

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

## Anexa V-2/2

## ZONA PERIFERIE

## CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	Cu instalatie de	Fara instalatii
	medii	inferioare	Gaze	Sanitare
Valori de baza per mp:	90	67	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	34	25	4	5
Anexe	6	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	47	35	4	5
Anexe	9	7	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	62	46	4	5
Anexe	13	9	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	71	53	5	7
Anexe	15	11	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	82	61	5	8
Anexe	16	13	1	2
<i>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton, piatra, bca)</i>				
Valori de baza per mp:	127	95	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	47	35	5	9
Anexe	9	7	1	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	65	49	5	9
Anexe	14	11	1	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	86	64	5	9
Anexa	17	14	1	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	100	75	6	11
Anexa	20	15	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	113	85	7	13
Anexa	23	17	2	3

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

## Anexa V-2/3

## ZONA CENTRU

## CLADIRE INDIVIDUALA TIP VILA SI ANEXE

## EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	Pentru instalatie de	Fara instalatii
	lux	medii	gaze	Gaze
Valoare de baza per mp:	473	331	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	175	123	15	15
Anexe	35	24	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	245	171	15	15
Anexe	49	34	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	321	225	15	15
Anexe	64	45	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	374	261	17	17
Anexe	75	53	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	425	298	19	19
Anexe	85	60	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valoare de baza per mp:	355	249	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	131	91	9	9
Anexe	53	37	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	185	128	9	9
Anexe	74	53	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	242	169	9	9
Anexa	97	67	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	279	195	12	12
Anexa	112	79	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	319	223	14	14
Anexa	128	90	3	3

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

## Anexa V-2/4

## ZONA PERIFERIE

## CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP				
<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	Cu instalatie de	Fara instalatii
	superioare	medii	gaze	Gaze
Valoare de baza per mp:	425	281	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	158	104	15	15
Anexe	33	21	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	221	146	15	15
Anexe	44	29	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	321	225	15	15
Anexe	64	45	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	336	223	17	17
Anexe	67	44	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	383	253	19	19
Anexe	77	51	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valoare de baza per mp:	284	211	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	105	79	9	9
Anexe	21	16	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	147	109	9	9
Anexe	29	22	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	321	225	9	9
Anexe	64	45	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	224	166	12	12
Anexa	44	34	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	255	190	14	14
Anexa	51	37,8	3	3

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

**Anexa V-3****SPATII COMERCIALE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

Denumire	EURO/MP	
	Zona Centru	Zona Periferie
Spatii comerciale	118	70
Spatii industriale	70	42
Depozite	48	29

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

**Anexa V-4****TERENURI INTRAVILANE**

Starea terenului	EURO/MP	
	Zona Centru	Zona Periferie
Teren curti-constructii	6	4

*Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.*

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

## **VI. CLADIRI INDIVIDUALE, ANEXE LA CLADIRI SI TERENURI IN LOCALITATI RURALE DIN JUDETUL TELEORMAN**

## PREZENTARE

Lucrarea a urmarit sa puna la dispozitia birourilor notariale un instrument practic pentru stabilirea valorilor pentru imobile din mediul rural, in functie de care sa se aplice taxele notariale, la perfectarea actului de vanzare-cumparare. Valorile informative prezentate in lucrare sunt date in EURO pentru o constructie standard si pentru cladiri tip vila, in raport cu categoria localitatii, amplasarea in cadrul localitatii (centru/periferie), accesul la retelele de transport, distanta fata de localitatile urbane, structura constructiva, anul construirii, stare de intretinere. Separat sunt prezentate valorile orientative pentru terenuri curti-constructii.

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



**Anexa VI-A****LISTA ANEXELOR LOCALITATI RURALE**

<b>Zona</b>	<b>Delimitarea</b>	<b>Anexa</b>
	<b>Zonarea localitatilor rurale din judetul Teleorman</b>	
	Circumscripția Judecatoriei Alexandria	<b>Anexa VI-1/1</b>
	Circumscripția Judecatoriei Turnu Magurele	<b>Anexa VI-1/2</b>
	Circumscripția Judecatoriei Rosiorii de Vede	<b>Anexa VI-1/3</b>
	Circumscripția Judecatoriei Videle	<b>Anexa VI-1/4</b>
	Circumscripția Judecatoriei Zimnicea	<b>Anexa VI-1/5</b>
Categoria I Centru	Localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	<b>Anexa VI-2/1</b> constructii conventionale
Categ.I Periferie	Localitati cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	<b>Anexa VI-2/2</b> Constructii conventionale
Categ.I Centru	Localitati cu acces laartere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	<b>Anexa VI-2/3</b> constructii tip vila
Categ.I Periferie	Localitati cu acces laartere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	<b>Anexa VI-2/4</b> Constructii tip vila
Categ.II Centru	Artere decirculatie locala cu acces la artere de circulatie majore (D.N.; D.J.; C.F.)	<b>Anexa VI-2/5</b> constructii conventionale
Categ.II Periferie	Localitati cu acces laartere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	<b>Anexa VI-2/6</b> constructii conventionale
Categ.II Centru , Periferie	Localitati cu acces laartere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane	<b>Anexa VI-2/7</b> Constructii tip vila
Categ.III Centru	Artere greu accesibile .Localitati izolate	<b>Anexa VI-2/8</b> Constructii conventionale
Categ.III Periferie	Artere greu accesibile.Localitati izolate	<b>Anexa VI-2/9</b> Constructii conventionale
Categ.III Centru	Artere greu accesibile.Localitati izolate	<b>Anexa VI-2/10</b> Constructii tip vila
Categ.III Periferie	Artere greu accesibile.Localitati izolate	<b>Anexa VI-2/11</b> Constructii tip vila

**Anexa VI-1/1****Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Alexandria****CATEGORIA I****Comune**

Vitanesti, Bujoreni, Draganesti Vlasca, Poroschia, Tiganesti, Furculesti, Nanov, Buzescu, Plosca, Orbeasca.

**Sate**

Orbeasca de Sus – com. Orbeasca, Orbeasca de Jos – com. Orbeasca

**CATEGORIA II****Comune**

Magura, Brinceni;

**Sate**

Mosteni – com. Furculesti, Guruieni – com. Magura, Laceni – com. Orbeasca, Calomfiresti – com. Poroschia, Purani – com. Vitanesti, Schitu Poenari – com. Vitanesti, Spătărei – com. Furculesti, Voivoda-com. Furculesti; Prunaru-com. Bujoreni, Silstea-com. Vitanesti;

**CATEGORIA III****Comune**

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

**Sate**

Beiu – com. Storobaneasa, Cernetu – com. Marzanesti, Valea Parului - com. Marzanesti, Teleormanul - com. Marzanesti, Ludaneasca – com. Rasmiresti, Vaceni – com. Draganesti Vlasca, Comoara – com. Draganesti Vlasca, Merisani - com. Babaita, Clanita - com. Babaita, Ulmeni – com. Bogdana, Brosteanca – com. Bogdana, Urluiu - com. Bogdana, Paru Rotund – com. Mavrodin, Licuriciu – com. Calinesti, Antonesti - com. Calinesti, Copaceanca - com. Calinesti, Marita - com. Calinesti.

**Anexa VI-1/2**

**Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Turnu Magurele**

**CATEGORIA II**

**Comune**

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

**Sate**

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

**CATEGORIA III**

**Comune**

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

**Sate**

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

**Anexa VI-1/3*****Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Rosiorii de Vede*****CATEGORIA I*****Comune***

Peretu, Maldaeni, Scrioastea, Dobrotesti

**CATEGORIA II*****Comune***

Olteni, Vede, Draganesti de Vede, Balaci

***Sate***

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

**CATEGORIA III*****Comune***

Troianu, Calmatuiu, Calmatuiu de Sus, Crangeni, Vartoape, Stejaru, Radoiesti, Sfantesti, Didesti, Silistea Gumesti, Zambreasca, Dracseni, Saceni, Ciolanesti, Necsesti, Beuca.

***Sate***

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

**Anexa VI-1/4*****Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Videle*****CATEGORIA I****Comuna**

Mosteni

**CATEGORIA II****Comune**

Botoroaga, Tatarastii de Sus, Tatarastii de Jos, Purani, Trivale Mosteni, Poieni

Silistea, Blejesti, Crevenicu, Mereni

**Sate**

Purani – com. Vitanesti, Silistea – com. Vitanesti, Udupu – com. Tatarastii de Sus, Slavesti – com. Tatarastii de Jos, Bratasani – com. Trivale Mosteni, Butesti – com. Silistea, Puranii de Sus - com. Purani, Silistea Mica - com. Silistea, Baci - com. Blejesti, Coșoia (Videle), Merenii de Sus – com. Mereni, Merenii de Jos – com. Mereni, Radulesti-com.Crevenicu

**CATEGORIA III****Comune**

Galateni, Talpa, Scurtu Mare, Sarbeni, Gratia, Cosmesti

**Sate**

Valea Ciresului – com. Botoroaga, Tarnava - com. Botoroaga, Calugaru - com. Botoroaga, Tunari - com. Botoroaga, Dobreni – com. Tatarastii de Sus, Negrenii de Sus – com. Tatarastii de Jos, Negrenii Osebiti - com. Tatarastii de Jos, Negreni - com. Tatarastii de Jos, Obirtu-com. Tatarastii de Jos, Lada - com. Tatarastii de Jos, Deparati – com. Trivale Mosteni, Biscoveni – com. Galateni, Gradisteanca – com. Galateni, Talpa Ograzile – com. Talpa, Linia Costii - com. Talpa, Talpa Biscoveni - com. Talpa, Rotaresti - com. Talpa, Talpa Postei - com. Talpa, Negrilesti – com. Scurtu Mare, Scurtu Savesti - com. Scurtu Mare, Dreacesti - com. Scurtu Mare, Albeni - com. Scurtu Mare, Catunu – com. Poieni, Banov - com. Poieni, Bratesti - com. Poieni, Preajba - com. Poieni, Tavirlau - com. Poieni, Vatasi - com. Poieni, Sarbenii de Jos – com. Sarbeni, Udeni – com. Sarbeni, Draghinești – com. Gratia, Ciurari Deal – com. Gratia, Ciuperceni – com. Cosmesti, Sericu – com. Blejesti, Stefeni – com. Mereni.

**Anexa VI-1/5*****Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Zimnicea*****CATEGORIA II****Comune**

Suhaia, Piatra, Fîntînele, Smîrdioasa, Viișoara, Năsturelu, Bujoru, Pietroșani,  
Bragadiru, Conțești, Cervenia

**Sate**

Zimnicele – com. Năsturelu

**CATEGORIA III****Comune**

Frumoasa, Izvoarele

**Sate**

Pauleasca – com. Frumoasa, Șoimu – comuna Smîrdioasa

ZONA CENTRU

Anexa VI-2/1

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

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

EURO/mp

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	proasta		
<b>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	44	39	34	42	37
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	41	36	32	40	34
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	38	33	30	36	32
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	33	29	26	32	28
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	25	23	20	24	22
Anexa	5	4	4	5	4
<b>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	59	51	46	57	49
Anexa	10	8	8	9	8
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	57	49	44	54	47
Anexa	10	8	8	9	8
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	51	44	40	49	42
Anexa	9	8	7	8	8
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	46	40	36	43	38
Anexa	8	7	6	8	7
construite inainte de 1940					
Cladire	35	31	28	33	29
Anexa	6	5	5	6	5
<b>Teren curti constructii</b>	<b>2,4</b>				

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa VI-2/2

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

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

ZONA PERIFERIE

EURO/MP

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	Proasta		
<b>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	36	32	28	34	30
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	34	30	27	33	28
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 – 1977					
Cladire	31	27	24	30	25
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 – 1950					
Cladire	28	23	22	26	23
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	22	18	17	20	18
Anexa	5	4	4	5	4
<b>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	51	44	40	49	42
Anexa	9	8	7	8	8
construite intre 1978 – 1989					
Cladire	49	43	39	48	41
Anexa	8	7	6	8	7
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	44	39	34	42	37
Anexa	8	7	6	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	40	34	32	39	33
Anexa	7	6	5	7	6
construite inainte de 1940					
Cladire	30	26	23	28	24
Anexa	6	5	5	6	5
<b>Teren curti constructii</b>	<b>1,6</b>				

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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



## Anexa VI-2/3

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

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

<i>ZONA CENTRU</i>				<i>EURO/mp</i>	
<i>Tipul constructiv</i>	<i>Finisaje lux si intretinere buna</i>	<i>Finisaje superioare si stare de intretinere</i>		<i>Cladiri cu instalatie de gaze</i>	<i>Cladiri fara centrala termica proprie</i>
		<i>Buna</i>	<i>Proasta</i>		
<i>Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>					
construite dupa 1990					
Cladire	108	72	65	79	65
Anexa	14	9	8	10	8
Construite intre 1978 – 1989					
Cladire	103	68	61	75	61
Anexa	14	9	8	10	8
Construite intre 1951 – 1977					
Cladire	94	62	56	68	56
Anexa	12	8	7	8	7
Construite intre 1941 – 1950					
Cladire	83	55	50	60	50
Anexa	11	7	6	8	6
Construite inainte de 1940					
Cladire	64	42	39	47	39
Anexa	8	5	5	6	5
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>					
construite dupa 1990					
Cladire	76	50	45	56	45
Anexa	11	7	6	8	6
Construite intre 1978 – 1989					
Cladire	73	49	43	53	43
Anexa	9	6	5	7	5
Construite intre 1951 – 1977					
Cladire	66	43	39	49	39
Anexa	9	6	5	7	5
Construite intre 1941 – 1950					
Cladire	59	39	35	43	35
Anexa	8	5	5	6	5
construite inainte de 1940					
Cladire	45	30	27	33	27
Anexa	6	4	4	5	4
<i>Teren curti constructii</i>	<i>2,4</i>				

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

## Anexa VI-2/4

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

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

## ZONA PERIFERIE

EURO/mp

Tipul constructiv	Finisaje lux si intretinere buna	Finisaje superioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara centrala termica proprie
		Buna	proasta		
<b>Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	108	72	65	79	65
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	103	68	61	75	61
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	94	62	56	68	56
Anexa	12	8	7	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	83	55	50	60	50
Anexa	11	7	6	8	6
construite inainte de 1940					
Cladire	64	42	39	47	39
Anexa	8	5	5	6	5
<b>Cladiri cu structura din lemn</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	76	50	45	56	45
Anexa	11	7	6	8	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	73	49	43	53	43
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	66	43	39	49	39
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	59	39	35	43	35
Anexa	8	5	5	6	5
construite inainte de 1940					
Cladire	45	30	27	33	27
Anexa	6	4	4	5	4
<b>Teren curti constructii</b>	<b>1,7</b>				

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa VI-2/5

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

## Categoria II

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

## ZONA CENTRU

EURO/MP

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	proasta		
<b>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	33	28	25	32	27
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	32	28	24	31	26
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	28	24	23	27	23
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	25	23	20	24	22
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	19	17	15	18	16
Anexa	5	4	4	5	4
<b>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	46	40	36	43	38
Anexa	8	7	6	8	7
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	43	38	33	41	36
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	40	34	32	39	33
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	35	31	28	33	29
Anexa	6	5	5	6	5
construite inainte de 1940					
Cladire	28	23	22	26	23
Anexa	5	4	4	5	4
<b>Teren curti constructii</b>	<b>1,7</b>				

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## ANEXA VI-2/6

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

Categoria II (categoria localitatii functie de situarea in judet)-artere de circulatie locale cu acces la artere de circulatie majore(DN, DS, CF)

**ZONA PERIFERIE**  
/MP

**EURO**

	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inf. Si stare intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	Proasta		
<b>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	25	23	20	24	22
Anexa	5	5	4	5	5
construite intre 1978- 1989					
Cladire	23	21	18	23	20
Anexa	5	4	4	5	4
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	23	19	18	22	18
Anexa	5	4	4	5	4
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	19	17	15	18	16
Anexa	4	3	3	3	3
construite inainte de 1940					
Cladire	15	13	12	14	13
Anexa	3	3	3	3	3
<b>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	39	33	31	37	32
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	37	32	29	35	31
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	33	29	26	32	28
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	30	26	23	28	24
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	23	20	18	23	19
Anexa	5	4	4	5	4
<b>Teren curti constructii</b>		<b>1,2</b>			

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa VI-2/7

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

Categoria II (categoria localitatii functie de situarea in judet)-artere de circulatie locale cu acces la artere de circulatie majora(DN, DS, CF)

Centru si Periferie (Pentru zona periferie valorile se reduc cu 20)

**EURO/MP**

Tipul constructiv	Finisaje lux si intretinere buna	Finisaje superioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara centrala termica proprie
		Buna	proasta		
<b>Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	85	56	50	61	50
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	79	53	48	59	48
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	73	49	43	53	43
Anexa	12	8	7	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	64	43	39	48	39
Anexa	11	7	6	8	6
construite inainte de 1940					
Cladire	50	33	30	36	30
Anexa	8	5	5	6	5
<b>Cladiri cu structura din lemn</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	59	39	35	43	35
Anexa	11	7	6	8	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	55	37	33	41	33
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	50	33	31	37	31
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	45	30	27	33	27
Anexa	8	5	5	6	5
construite inainte de 1940					
Cladire	34	23	21	25	21
Anexa	6	4	4	5	4
<b>Teren curti constructii</b>	<b>1,7</b>				

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa VI- 2/8

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

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

EURO/mp

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	proasta		
<b>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	25	23	20	24	22
Anexa	5	5	4	5	5
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	23	21	18	23	20
Anexa	5	4	4	5	4
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	23	19	18	22	18
Anexa	5	4	4	5	4
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	19	17	15	18	16
Anexa	4	3	3	3	3
construite inainte de 1940					
Cladire	15	13	12	14	13
Anexa	3	3	3	3	3
<b>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	39	33	31	37	32
Anexa	7	6	5	7	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	37	32	29	35	31
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	33	29	26	32	28
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	30	26	23	28	24
Anexa	5	5	4	5	5
construite inainte de 1940					
Cladire	23	20	18	23	19
Anexa	5	4	4	5	4
<b>Teren curti constructii</b>	<b>1,2</b>				

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa VI- 2/9

**Valori informative pentru imobile (cladiri, anexe, teren) din mediul rural**  
**Categoria III (categoria localitatii functie de situarea in judet) artere greu accesibile - localitati izolate**

ZONA PERIFERIE

EURO/mp

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	proasta		
<b>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	19	17	15	18	16
Anexa	4	3	3	3	3
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	18	16	14	18	15
Anexa	4	3	3	3	3
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	17	14	13	16	14
Anexa	4	3	3	3	3
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	15	13	12	14	13
Anexa	3	3	3	3	3
construite inainte de 1940					
Cladire	12	10	9	11	9
Anexa	3	3	3	3	3
<b>Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)</b>					
construite dupa 1990					
Cladire	33	28	25	32	27
Anexa	6	5	5	6	5
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	32	28	24	31	26
Anexa	5	5	4	5	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	28	24	23	27	23
Anexa	5	5	4	5	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	25	23	20	24	22
Anexa	5	4	4	5	4
construite inainte de 1940					
Cladire	19	17	15	18	16
Anexa	4	3	3	3	3
<b>Teren curti constructii</b>	<b>0,8</b>				

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa VI- 2/10

**Valori informative pentru imobile (cladiri tip vila, anexe, teren) din mediul rural**  
**Categoria III – Centru (categoria localitatii functie de situarea in judet) artere greu accesibile - localitati**  
**izolate**

<i>Tipul constructiv</i>	<i>EURO/mp</i>			
	<i>Finisaje lux si intretinere buna</i>	<i>Finisaje superioare si stare de intretinere</i>		<i>Cladiri cu instalatie de gaze</i>
		<i>buna</i>	<i>Proasta</i>	
construite dupa 1990				
Cladire	77	51	46	57
Anexa	13	8	8	9
construite intre 1978 – 1989				
Cladire	74	49	44	54
Anexa	13	8	8	9
construite intre 1951 – 1977				
Cladire	67	44	40	49
Anexa	12	8	7	8
construite intre 1941 – 1950				
Cladire	59	40	36	43
Anexa	11	7	6	8
construite inainte de 1940				
Cladire	46	31	28	33
Anexa	8	5	5	6
construite dupa 1990				
Cladire	54	36	32	40
Anexa	9	6	5	7
construite intre 1978 – 1989				
Cladire	52	34	32	39
Anexa	8	5	5	6
construite intre 1951 – 1977				
Cladire	48	32	28	34
Anexa	8	5	5	6
construite intre 1941 – 1950				
Cladire	43	28	25	32
Anexa	7	5	4	5
construite inainte de 1940				
Cladire	32	22	19	23
Anexa	6	4	4	5
<b>Teren curti constructii</b>	<b>1,2</b>			

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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



## Anexa VI-2/11

**Valori pentru imobile (cladiri tip vila, anexe, teren) situate in mediul rural**  
**Categoria III (categoria localitatii functie de situarea in judet) - artere greu**  
**accesibile - localitati izolate**

**ZONA PERIFERIE****EURO/mp**

Tipul constructiv	Finisaje lux si intretinere buna	Finisaje superioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalati e de gaze	Cladiri fara centrala termica proprie	
		buna	proasta			
<b>Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</b>						
construite dupa 1990						
Cladire	77	51	46	57		46
Anexa	13	8	8	9		8
construite intre 1978 - 1989						
Cladire	74	49	44	54		44
Anexa	13	8	8	9		8
construite intre 1951 - 1977						
Cladire	67	44	40	49		40
Anexa	12	8	7	8		7
construite intre 1941 - 1950						
Cladire	59	40	36	43		36
Anexa	11	7	6	8		6
construite inainte de 1940						
Cladire	46	31	28	33		28
Anexa	8	5	5	6		5
<b>Cladiri cu structura din lemn</b>						
construite dupa 1990						
Cladire	54	36	32	40		32
Anexa	9	6	5	7		5
construite intre 1978 - 1989						
Cladire	52	34	32	39		32
Anexa	8	5	5	6		5
construite intre 1951 - 1977						
Cladire	48	32	28	34		28
Anexa	8	5	5	6		5
construite intre 1941 - 1950						
Cladire	43	28	25	32		25
Anexa	7	5	4	5		4
construite inainte de 1940						
Cladire	32	22	19	23		19
Anexa	6	4	4	5		4
<b>Teren curti constructii</b>				<b>0.8</b>		

Valorile sunt pentru terenurile avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

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

## Anexa VI-3/1

## SPATII COMERCIALE IN LOCALITATI RURALE

EURO/MP

Denumire	Structura	Categoria 1	Categoria 2	Categoria 3
Spatii comerciale	Zidarie	60	50	40
Spatii comerciale	Chirpici	44	39	33
Magazin mixt	Zidarie	60	50	40
Magazin mixt	Chirpici	44	39	33
Bufet	Zidarie	70	60	50
Bufet	Chirpici	53	48	39
Chiosc	Lemn	35	32	26
Chiosc	Metalica	46	41	33

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

## Anexa VI-3/2

## SPATII AGRO-ZOOTEHNICE IN LOCALITATI RURALE

EURO/MP

Denumire	Structura	Categoria 1	Categoria 2	Categoria 3
Spatii industriale, depozite, mori	zidarie	172	138	110
Spatii industriale, depozite, mori	alte mat.	120	97	77
Grajduri	zidarie	57	45	36
Grajduri	chirpici	40	32	25
Saivan	zidarie	20	16	13
Saivan	chirpici	14	12	9
Hala pasari	zidarie	89	71	57
Birouri administratie	zidarie	60	48	32
Birouri administratie	chirpici	36	29	23
Atelier intretinere	zidarie	70	40	30

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

**Anexa VI-3/3****SPATII AGRO-ZOOTEHNICE IN LOCALITATI URBANE**  
EURO/MP

Denumire	Structura	Municipii 1	Orase 2
Spatii industriale, depozite, mori	zidarie	206	175
Spatii industriale, depozite, mori	alte mat.	173	147
Grajduri	zidarie	68	58
Grajduri	chirpici	48	43
Saivan	zidarie	24	22
Saivan	chirpici	17	15
Hala pasari	zidarie	107	96
Birouri administratie	zidarie	72	65
Birouri administratie	chirpici	43	39
Atelier intretinere	zidarie	84	76

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

**NOTA:**

**PENTRU BLOCURILE SITUATE IN LOCALITATI RURALE CARE NU SE REGASESC IN TABELELE DE MAI SUS SE VOR UTILIZA TABELELE PENTRU COMUNA POENI (ANEXA IV-5)**



## VII. TERENURI AGRICOLE

La stabilirea valorilor de tranzacționare a terenurilor extravilane s-a ținut seama de dimensiunile și diversitatea pieței specifice, precum și de credibilitatea informațiilor privind tranzacțiile imobiliare.

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Extravilanul adiacent localitatilor mari-municipii si orase;
- o Extravilanul localitatilor rurale-comune si sate;

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

- Terenurile cu destinație exclusiv agricolă
  - o Arabile
  - o Alte utilizari
- Terenuri neproductive: poluate, amplasate în zone inundabile, cu restricții de utilizare sau care necesită investiții mari pentru reabilitare economică.

**1. Valori pentru terenuri extravilane, folosinta agricola**

Teren adiacent localităților mari (municipii/orașe)

Euro/ha

Nr crt.	Amplasament	Criterii de particularizare		
		Categoria I (A)	Categoria II (B)	Categoria III (C+D)
		- Posibil de transferat în intravilan - Acces la utilitățile de bază	- Situat în planul II - Fără utilități la limita terenului - Restricții de utilizare	- Destinație exclusiv agricolă - Restricții de utilizare
1.	Alexandria	4.000	2.800	2.000
2.	Roșiorii de Vede	3.400	2.000	1.400
3.	Turnu Magurele	4.000	2.500	1.500
4.	Videle	2.000	1.500	1.000
5.	Zimnicea	3.000	2.650	2.000

**2. Valori pentru terenuri extravilane amplasate in zone rurale (sat/comuna)**

pe categorii de localitati

Euro/ha

Nr crt.	Amplasament	Criterii de particularizare		
		Categoria I (A)	Categoria II (B)	Categoria III (C+D)
		- Posibil de transferat în intravilan - Acces la utilitățile de bază	- Situat în planul II - Fără utilități la limita terenului - Restricții de utilizare	- Destinație exclusiv agricolă - Restricții de utilizare
1.	Circum.Jud. Alexandria	2.000	1.500	1.000
2.	Circum.Jud.Roșiorii de Vede	1.600	1.200	1.000
3.	Circum.Jud.Turnu Magurele	2.000	1.500	1.000
4.	Circum.Jud.Videle	2.000	1.500	1.000
5.	Circum.Jud.Zimnicea	3.000	2.500	2.000

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

## VIII.TERENURI OCUPATE CU PADURI

<i>Euro/ha</i>		
Nr. crt.	Specia	Valori orientative
1.	Molid	4.500
2.	Brad	4.500
3.	Pin negru	3.200
4.	Pin silvestru	4.100
5.	Larice	4.500
6.	Fag din samanta	4.600
7.	Gorun din samanta	6.700
8.	Gorun din lastari	4.800
9.	Stejar din samanta	8.300
10.	Stejari din lastari	5.300
11.	Cer din samanta	4.700
12.	Garnita din samanta	4.800
13.	Stejar brumariu	2.900
14.	Stejar pufos	2.100
15.	Carpen din samanta	1.400
16.	Tei din samanta	2.300
17.	Salcam din plantatii	2.100
18.	Salcam din lastari	1.500
19.	Plop alb si negru	2.100
20.	Salcie	1.300
21.	Anin	1.700

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









---

## BIBLIOGRAFIE

- **IVS (INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL)**

### **Standardele Internationale de Evaluare 2011**

Bucuresti 2011

- **ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)**

### **Ghiduri de Evaluare**

#### **Ghiduri Metodologice de Evaluare**

Bucuresti 2012

- **APPRAISAL INSTITUTE - SUA**

#### **Evaluarea proprietatii imobiliare – editia a 13-a**

Bucuresti 2011

- **Studii** privind analiza pietii imobiliare din Romania

Bucuresti 2013,

- **Prognoze** privind piata imobiliara din Romania

Bucuresti 2013

- **Codul Silvic – Legea nr. 46/2008**

- **Norme tehnice** pentru evaluarea volumului de lemn destinat comercializarii

Bucuresti 2004

