



STUDIU DE PIATA
pentru anul 2017
privind
valorile minime imobiliare

Judetele:

CALARASI

GIURGIU

IALOMITA

TELEORMAN

CUPRINS

	pag.
1. Județul CĂLĂRAȘI.....	1
2. Județul GIURGIU	59
3. Județul IALOMIȚA.....	123
4. Județul TELEORMAN	235

**STUDIU DE PIAȚĂ
PENTRU ANUL 2017
PRIVIND
VALORILE MINIME IMOBILIARE
IN
JUDETUL CALARAȘI**

- 2017 -

CUPRINS

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA.....	5
Capitolul 2. CORECTII	11
Capitolul 3. Circumscripția JUDECĂTORIEI CALĂRAȘI.....	15
3.1. Apartamente situate în blocuri de locuit.....	16
3.1.1. Zonarea Municipiului Calarasi	17
3.2. Imobile (cladiri, anexe) în mediul urban și rural	24
3.2.1. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate în mediul URBAN.....	24
3.2.2. Zonarea localitatilor rurale	25
3.2.3. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate în mediul RURAL.....	26
3.3.1. Terenuri intravilane situate în mediul URBAN.....	26
3.3.2. Terenuri intravilane situate în mediul RURAL	26
3.4. Spații (comerciale, birouri, industriale, agrozootehnice, depozitare).....	27
3.4.1. Spații în mediul URBAN (comerciale, birouri, industriale, depozitare).....	27
3.4.2. Spații în mediul RURAL (comerciale/birouri, industriale, agrozootehnice, depozitare)....	27
3.5. Terenuri agricole.....	28
3.5.1. Procedura de lucru	28
3.5.2. Sinteza valorilor minime pentru terenurile extravilane, folosința agricolă	28
Capitolul 4. Circumscripția JUDECĂTORIEI OLTENITA.....	31
4.1. Valori minime ale apartamentelor situate în blocurile din municipiul Oltenita.....	33
4.1.1. Zonarea Municipiului Oltenita	34
4.1.2. Valori minime ale apartamentelor situate în blocurile din orașul Budești	35
4.2. Imobile (cladiri, anexe) în mediul urban și rural	36
4.2.1. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate în mediul URBAN.....	36
4.2.2. Zonarea localitatilor rurale	37
4.2.3. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate în mediul RURAL.....	38
4.3.1. Terenuri intravilane situate în mediul URBAN.....	38
4.3.2. Terenuri intravilane situate în mediul RURAL	38
4.4. Spații (comerciale, birouri, industriale, agrozootehnice, depozitare).....	39
4.5. Terenuri agricole.....	41
4.5.1. Procedura de lucru	41
4.5.2. Sinteza valorilor minime pentru terenuri extravilane, folosința agricolă	41

Capitolul 5. Circumscripția JUDECĂTORIEI LEHLIU-GARA	43
5.1. Apartamente situate în blocuri de locuințe	45
5.1.1. Valorile minime apartamente situate în blocurile din orașul Lehliu Gara	46
5.1.2. Valorile minime apartamente situate în blocurile din orașul Fundulea	46
5.2. Imobile (cladiri, anexe) în mediul urban și rural	47
5.2.1. Zonarea orașului Lehliu-Gara	47
5.2.2. Zonarea localității Fundulea.....	47
5.2.3. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate în mediul URBAN.....	48
5.2.4. Zonarea localităților rurale.....	48
5.2.5. Valori minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate în mediul RURAL	50
5.3.1. Terenuri intravilane situate în mediul URBAN	50
5.3.2. Terenuri intravilane situate în mediul RURAL.....	50
5.4. Spații (comerciale, birouri, industriale, agrozootehnice, depozitare).	51
5.4.1. Spații cu destinație comercială/ birouri/ industriale/ depozitare, în mediul URBAN.....	52
5.4.2. Spații cu destinație comercială/ birouri/ ind./ agrozo. / depozit., în mediul RURAL.....	52
5.5. Terenuri agricole	53
5.5.1. Procedura de lucru	53
5.5.2. Sinteză valorilor minime pentru terenurile extravilane, folosință agricolă.....	53
5.5.3. Terenuri cu destinație exclusiv agricolă.....	53
Capitolul 6. TERENURI OCUPATE CU PADURI	55

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

1.1. BENEFICIARUL LUCRARIII

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

1.2. AUTORUL LUCRARIII

G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL
cu sediul în București, sector 6, str. Vintila Mihailescu nr.18 , bl.72 , ap. 17,
Nr. de Ordine la Registrul Comertului : J40/12165/2013, CUI: 32308298

1.3. OBIECTUL LUCRARIII

**"Studiu de piață pentru anul 2017
privind valorile minime imobiliare în Municipiul București
și Județele Ilfov, Călărași, Giurgiu, Ialomița și Teleorman."**

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

1.4. SCOPUL LUCRARIII

Lucrarea menționată a fost întocmită **numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, în conformitate cu prevederile Contractului de Prestări Servicii nr. 66 / 11.XI.2016, încheiat între beneficiar și autorul lucrării.

Utilizarea valorilor cuprinse în ghid ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat **nu se recomandă**, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, presupune identificarea proprietății imobiliare și efectuarea inspecției tehnice a acesteia.

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

1.5. BAZA 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.

1.6. METODOLOGIA

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

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

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

Studiul de piața a fost realizat printr-o analiză de tip statistic, respectiv analiză informațiilor de pe sursele de specialitate, informații publicate I.N.S., studii de piața ale societăților de profil, informații și statistici publicate de ANEVAR. Datele și informațiile utilizate în studiu au fost obținute din surse disponibile public.

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

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

La stabilirea valorilor minime s-au avut în vedere principiile “anticipării” și “substituirii”, așa cum sunt ele prezentate în Standardele Internaționale de Evaluare și în 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 minime pentru:

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

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

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

1.8 PIATA IMOBILIARA

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

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

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

- caracteristicile proprietatilor 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 2017, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

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

Pentru segmentul de birouri :

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

Pentru segmentul spatii comerciale :

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

Pentru segmentul spatii industriale : cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

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

1.9 TERMENI UTILIZATI

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Starea tehnica:**

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

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

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

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

1.10 CONDITII LIMITATIVE

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

1.11 CONSIDERATII FINALE

Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei.

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

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

Capitolul 2. CORECTII

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

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

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

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

Tabel 2.1.1.

Nr. crt.	Tipul corectiei	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 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 intre **etaj intermediar** si **etaj superior** este conforma tabelului urmator :

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

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

Valoarea minima orientativa a garajelor supraterane*	100 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	150 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	90 euro/mp

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

2.2. Corectii suplimentare aplicabile valorilor din ghid pentru locuinte individuale, spatii comerciale, 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 minime pentru anexe la locuinte individuale :**Tabel 2.2.2.**

Nr. crt.	Anexe la locuinte individuale	Valoare (euro/mp Ad)
1.	Garaj subteran	180
2.	Boxa/Pivnita	100
3.	Garaj suprateran	100
4.	Piscine/bazin inot	250
5.	Terase amenajate	70
6.	Foisoare din lemn	85

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

Observatii :

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

2.3. Corectii suplimentare aplicate 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	0,8 x (V Toc)
3.	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,8 x (V Toc)
4.	Pasuni, fanete	0,8 x 0,8 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 (pană la max.50 ml de lac)	1,20
8.	Amplasare in vecinatatea padurilor	1,15

2.4. Corectii suplimentare aplicate valorilor din ghid pentru terenuri extravilane

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

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

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

- **Terenuri aflate permanent sub ape**

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

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

(*) Terenuri ocupate pentru transporturi, constructii hidrotehnice, constructii si instalatii pentru telecomunicatii, constructii pentru 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 minime au fost exprimate in Euro pentru un apartament conventional, in functie de numarul de camere, gradul de confort, suprafata utila a acestuia (conform anexa nr.1 – Decret - Lege nr.61/ 1990) anul construirii, starea tehnica, etajul si zona in care este situat.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

La stabilirea preturilor pentru anul 2017 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 minima a apartamentului este necesara cunoasterea urmatoarelor date:

Informatii din contractul de vanzare-cumparare

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

Cu aceste date se determina valoarea minima a apartamentului :

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

3.1.1. Zonarea Municipiului 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.Zavoiiului
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

G.D. Proiectare-Expertize-Evaluari SRL

26.	Prel.Panduri
27.	Prel.Sloboziei
28.	Str.Aeroportului
29.	Str.Agricultori
30.	Str.Aviator Diaconu
31.	Str.Avram Iancu
32.	Str.Babes Victor
33.	Str.Banatului
34.	Str.Baraganului
35.	Str.Barsei
36.	Str.Bistritei
37.	Str.Bobalna
38.	Str.Bolintineanu Dimitrie
39.	Str.Bucovinei
40.	Str.Buzaului
41.	Str.Canalului
42.	Str.Cantemir Dimitrie
43.	Str.Caramidari
44.	Str.Campului
45.	Str.Celulozei
46.	Str.Ceremac
47.	Str.Cernei
48.	Str.Ciocarliei
49.	Str.Ciresoia
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.Salcamiilor
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 MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

(EURO)

Zona I -Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	10.800	15.200	19.100	24.900
Apartment construit in perioada 1978-1983	12.600	17.800	22.200	29.300
Apartment construit in perioada 1984-1989	14.100	19.300	24.000	31.700
Apartment construit dupa 1990	14.700	20.800	25.900	34.100
Apartment situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartment construit inainte de 1977	11.500	16.400	20.400	27.000
Apartment construit in perioada 1978-1983	13.600	19.400	24.000	31.700
Apartment construit in perioada 1984-1989	14.800	21.000	25.900	34.200
Apartment construit dupa 1990	15.900	22.300	27.900	36.900
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	11.000	15.600	19.300	25.600
Apartment construit in perioada 1978-1983	13.000	18.100	22.800	30.100
Apartment construit in perioada 1984-1989	14.200	19.700	24.300	32.500
Apartment construit dupa 1990	15.200	21.200	26.500	35.000
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	10.500	14.800	18.300	24.100
Apartment construit in perioada 1978-1983	12.400	17.500	22.000	29.100
Apartment construit in perioada 1984-1989	13.500	19.000	23.300	30.800
Apartment construit dupa 1990	14.400	20.300	25.300	33.300

(EURO)

Zona II -Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	6.400	9.400	15.800	20.600
Apartment construit in perioada 1978-1983	7.400	11.000	18.700	24.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.300	12.100	20.000	26.200
Apartment construit dupa 1990	8.800	12.900	21.600	28.200
Apartment situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartment construit inainte de 1977	6.900	10.200	17.100	22.100
Apartment construit in perioada 1978-1983	8.200	12.000	19.400	26.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.900	12.900	21.600	28.200
Apartment construit dupa 1990	9.400	14.000	23.400	30.400
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	6.500	9.800	16.200	21.000
Apartment construit in perioada 1978-1983	7.800	11.300	19.100	24.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.400	12.200	20.600	26.900
Apartment construit dupa 1990	9.000	13.200	22.300	29.000
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	6.300	9.200	15.500	20.200
Apartment construit in perioada 1978-1983	7.300	10.900	18.300	21.400
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.100	11.800	19.700	25.800
Apartment construit dupa 1990	8.600	12.700	21.300	27.700

(EURO)

Zona III -Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	5.600	8.400	14.000	15.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.500	9.900	16.600	18.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.100	10.700	17.800	19.600
Apartament construit dupa 1990	7.600	11.400	19.200	21.100
Apartament situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	6.000	9.200	15.200	16.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.000	10.600	17.800	19.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.800	11.300	19.200	21.200
Apartament construit dupa 1990	8.300	12.400	20.800	22.900
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	5.800	8.600	14.300	15.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.700	10.100	17.000	18.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.300	10.800	18.300	20.200
Apartament construit dupa 1990	7.900	11.700	19.700	21.600
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	5.500	8.300	13.900	15.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.400	9.600	16.300	17.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.000	10.400	17.600	19.200
Apartament construit dupa 1990	7.400	11.200	18.800	20.800

**** Blocuri IMC**

(EURO)

	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Valoare minima	3.230	4.550	6.870	9.090

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

(EURO)

Valoare minima apartament cu o camera	2.320
--	--------------

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

Numar de camere	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Valoare minima	2.730	3.840	5.660	7.270

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

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

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

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 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 minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN

(euro/mp)

Localitatea	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
CALARASI						
ZONA I	172	28	77	16	237	67
ZONA II	126	19	58	10	192	58
ZONA III	96	10	42	10	172	47

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

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. Gildau – com. Jegalia
15. Iezerul – com. Jegalia
16. Independenta
17. Jegalia
18. Mărculești-Gară - com. Perisoru
19. N. Balcescu –com. Al. Odobescu
20. Oltina –com. Unirea
21. Perisoru
22. Potcoava – com. Independenta
23. Radu Negru – com. Modelu
24. Satnoieni – com. Dichiseni
25. Stefan cel Mare
26. Stefan Voda
27. Stoenesti - com. Modelu
28. Ulmu
29. Unirea
30. Tonea – com. Modelu
31. Tudor Vladimirescu – com. Perisoru
32. Visinii – com. Independenta
33. Varasti – com. Dorobantu
34. Vlad Tepes
35. Mihai Viteazu - com. Vlad Tepes
36. Valcelele
37. Zimbru – com. Ulmu

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

(euro/mp)

Categorie localitate rurala	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
Categoria I	72	15	47	10	152	34
Categoria II	58	10	34	8	131	28

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

3.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN

Euro/mp

Teren Calarasi	Zona I	Zona II	Zona III
Valoare minima	54	26	17

3.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Euro/mp

Categorie localitate rurala	Categoria I-a	Categoria a II-a
Valoare minima	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 minime au fost exprimate in euro/mp Ad (arie desfasurata).

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 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)

- Euro/mp-

LOCALITATE 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
Calarasi				
Zona I	121	66	106	30
Zona II	101	61	86	30
Zona III	81	56	71	30

Anexa nr.3.4.2.

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

- Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/VECHIME	Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	81	66	61	51	70	57	53	43
Categoria II-a	71	58	53	44	61	49	45	38

- 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
---	-----------

3.5. 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 minime pentru terenurile extravilane, folosinta agricola

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

Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
1.	DN 3 Varianata Nord Rocada Prel. Bucuresti	Calarasi	12.120

3.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr.crt.	Amplasament	Euro/ha
1	Alexandru Odobescu	2.020
2	Borcea	2.020
3	Ciocanesti	2.020
4	Cuza-Voda	2.530
5	Dichiseni	2.020
6	Dorobantu	2.020
7	Dragalina	2.530
8	Gradistea	2.020
9	Independenta	2.020
10	Jegalia	2.020
11	Modelu	2.530
12	Perisoru	2.530
13	Roseti	2.020
14	Stefan cel Mare	2.020
15	Stefan Voda	2.020
16	Ulmu	2.020
17	Unirea	2.020
18	Valcelele	2.020
19	Vlad Tepes	2.020
20	Municipiul Calarasi	3.840

Capitolul 4.

Circumscripția JUDECĂTORIEI OLTENITA

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

(EURO)

Zona I - Oltenita	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	8.700	9.600	12.100	16.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.000	11.900	15.500	19.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.800	12.300	15.200	20.400
Apartament construit dupa 1990	9.600	13.400	16.700	22.000
Apartament situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	7.200	10.600	13.100	17.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.700	12.300	15.400	20.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.400	13.900	16.700	22.000
Apartament construit dupa 1990	10.100	14.500	18.000	23.800
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	6.900	9.900	12.400	16.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.300	11.500	14.700	19.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.900	12.600	15.900	21.100
Apartament construit dupa 1990	9.600	13.600	17.200	22.600
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.500	9.400	11.700	15.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.000	11.100	13.900	18.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.600	11.900	15.200	20.000
Apartament construit dupa 1990	9.100	13.000	16.600	21.800

(EURO)

Zona II Oltenita	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	6.100	8.400	10.700	14.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.200	9.900	12.500	16.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.900	10.700	13.400	17.800
Apartament construit dupa 1990	8.100	11.400	14.500	19.300
Apartament situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	6.500	9.000	11.400	15.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.800	10.600	13.400	17.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.300	11.400	14.500	19.400
Apartament construit dupa 1990	8.900	12.400	15.800	20.800
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	6.300	8.600	10.900	14.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.300	10.100	12.800	17.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.000	10.900	13.900	18.400
Apartament construit dupa 1990	8.400	11.800	15.000	19.800
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.000	8.200	10.400	13.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.100	9.700	12.300	16.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.700	10.400	13.200	17.500
Apartament construit dupa 1990	8.200	11.100	14.300	18.900

4.1.1. Zonarea Municipiului Oltenita

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

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

(EURO)

Zona centrala Budesti				
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	4.140	5.960	7.680	10.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.850	6.870	8.990	11.620
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.350	7.370	9.600	12.730
Apartament construit dupa 1990	5.760	8.080	10.400	13.640
Apartament situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	4.440	6.360	8.180	10.910
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.050	7.270	9.600	12.630
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.660	8.080	10.400	13.640
Apartament construit dupa 1990	6.060	8.690	11.110	14.850
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	4.240	6.060	7.780	10.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.950	6.970	9.090	12.120
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.450	7.470	9.800	13.030
Apartament construit dupa 1990	5.860	8.380	10.610	14.040
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	4.040	5.760	7.370	9.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.850	6.770	8.690	11.410
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.050	7.170	9.290	12.520
Apartament construit dupa 1990	5.450	7.980	10.200	13.530

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

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

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

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 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 minime pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN

(euro/mp)

Localitatea	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
OLTENITA						
Zona A	96	19	47	10	237	119
Zona B	68	15	38	7	192	96
Zona C	59	10	28	7	167	71
Zona D	47	10	23	7	141	59
BUDESTI	47	10	23	7	227	96

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

4.2.2. Zonarea localitatilor rurale

CATEGORIA I

Sate

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

CATEGORIA II

Sate

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

CATEGORIA III

Sate

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

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

(euro/mp)

Categorie localitate rurala	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
* Frumusani	96	19	59	15	192	96
Categoria I	96	19	39	10	192	96
Categoria II	68	15	28	10	172	81
Categoria III	38	10	19	10	141	71

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

4.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN

Euro/mp

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

4.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Euro/mp

Categorie localitate rurala	Frumusani	Categoria I	Categoria II-a	Categoria III-a
Valoare minima	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 minime au fost exprimate in euro/mp Ad (arie desfasurata).

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 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	177	66	136	30
Oltenita, Zona B	126	61	96	30
Oltenita, Zona C	51	45	40	30
Oltenita, Zona D	30	30	30	30
Oras Budesti	101	51	76	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	81	66	61	51	70	57	53	43
Categoria II-a	71	58	53	44	61	49	45	38
Categoria II-a	63	51	46	39	54	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 impropriei folosintei	30
--	----

4.5. TERENURI AGRICOLE

4.5.1. PROCEDURA DE LUCRU

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

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă cailor rutiere importante
- o Extravilanul localitatilor

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

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

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

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

4.5.2. Sinteza valorilor minime pentru terenuri extravilane, folosinta agricola

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

Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
1	DN 4	Oltenita	25.200
2	DN 4	Frumusani	25.200
3	DN 4	Budesti	25.200

4.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr. crt.	Amplasament	Euro/ha
1	Budesti	2.530
2	Cascioarele	2.020
3	Chirnogi	2.020
4	Chiselet	2.020
5	Crivat	2.020
6	Curcani	2.020
7	Frumusani	3.840
8	Fundeni	2.020
9	Galbinasi	2.020
10	Luica	2.020
11	Manastirea	2.020
12	Mitreni	2.020
13	Nana	2.530
14	Oltenita	2.830
15	Plataresti	2.020
16	Radovanu	2.020
17	Sohatu	2.020
18	Soldanu	2.020
19	Spantov	2.020
20	Vasilati	2.020
21	Ulmeni	2.530

Capitolul 5.

Circumscripția JUDECĂTORIEI LEHLIU GARA

5.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeaasi institutie.

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

(EURO)

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	3.540	6.570	10.100	12.730
Apartment construit in perioada 1978-1983	4.550	7.880	11.920	14.950
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.850	8.590	12.830	16.260
Apartment construit dupa 1990	5.250	9.090	13.940	17.470
Apartment situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartment construit inainte de 1977	4.240	7.270	13.030	13.840
Apartment construit in perioada 1978-1983	4.850	8.480	12.830	15.960
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.250	9.190	13.940	17.270
Apartment construit dupa 1990	5.660	10.000	14.850	18.690
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	3.940	6.870	10.300	12.930
Apartment construit in perioada 1978-1983	4.650	8.080	12.220	15.350
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.050	8.590	13.030	16.460
Apartment construit dupa 1990	5.250	9.290	14.140	17.680
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	3.740	8.480	10.000	12.420
Apartment construit in perioada 1978-1983	4.440	7.780	11.720	14.540
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.750	8.380	12.630	15.660
Apartment construit dupa 1990	5.150	9.090	13.530	16.970

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

(EURO)

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	4.440	6.460	8.590	10.710
Apartment construit in perioada 1978-1983	6.060	8.990	11.920	14.850
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.570	9.800	12.830	15.960
Apartment construit dupa 1990	6.970	10.610	13.940	17.270
Apartment situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartment construit inainte de 1977	5.760	8.380	10.910	14.750
Apartment construit in perioada 1978-1983	6.360	9.800	12.830	15.960
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.970	10.500	13.940	17.270
Apartment construit dupa 1990	7.370	11.310	14.850	18.690
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	5.250	7.980	10.300	12.930
Apartment construit in perioada 1978-1983	6.260	9.190	12.220	15.250
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.670	10.000	13.030	16.460
Apartment construit dupa 1990	7.070	10.810	14.140	17.680
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	4.950	7.370	10.000	12.320
Apartment construit in perioada 1978-1983	5.860	8.890	11.720	14.540
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.360	9.600	12.630	15.760
Apartment construit dupa 1990	6.770	10.200	13.530	16.970

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

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

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

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeaasi 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. Tufanelor, str. Lalelelor, str. Dinicu Golescu, str. A.I. Cuza, str. Nicolae Titulescu.

ZONA III: toate celelalte strazi.

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

(euro/mp)

Localitatea	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
Lehliu Gara Fundulea						
Zona I						
Pana in 1977	121	23	51	10	192	121
1978 - 1990	131	26	58	12	237	131
dupa 1990	162	32	72	14	288	162
Zona II						
Pana in 1977	81	16	34	7	157	81
1978 - 1990	96	19	38	8	182	96
dupa 1990	121	23	47	10	212	121
Zona III						
Pana in 1977	54	11	23	7	116	54
1978 - 1990	64	13	28	8	134	64
dupa 1990	74	16	38	10	172	74

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

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

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

CATEGORIA II

Sate:

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

CATEGORIA III

Sate:

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

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

(euro/mp)

Categorie localitate rurala	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
Categoria I						
Pana in 1977	74	9	29	6	105	73
1978 - 1990	96	12	38	8	136	96
dupa 1990	124	16	47	10	172	124
Categoria II						
Pana in 1977	58	7	26	5	96	58
1978 - 1990	71	8	30	7	114	71
dupa 1990	86	10	38	8	143	86
Categoria III						
Pana in 1977	47	5	19	3	86	47
1978 - 1990	52	7	23	4	101	52
dupa 1990	66	8	28	5	124	66

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

5.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN

Valori unitare in Euro/mp

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

5.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Valori unitare in Euro/mp

Categorie localitate rurala	Categoria I	Categoria II-a	Categoria III-a
Valoare minima	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 au fost exprimate in euro/mp Ad (arie desfasurata).

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeaasi institutie.

Anexa nr.5.4.1

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	61	45	51	30
Zona II	51	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	51	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 minime pentru terenurile extravilane, folosinta agricola Teren adiacent căilor rutiere majore sau la limita construită a localităților (posibil de transferat în intravilan)

Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
	A2	Fundulea	22.200
		Lehliu Gara	22.200

5.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr.crt.	Amplasament	Euro/ha
1.	Belciugatele	3.330
2.	Dor Marunt	2.530
3.	Dragos Voda	2.420
4.	Frasinet	2.220
5.	Fundulea	3.840
6.	Gurbanesti	2.220
7.	Ileana	2.220
8.	Lehliu Sat	2.830
9.	Lehliu Gara	2.830
10.	Lupsanu	2.220
11.	Nicolae Balcescu (Lehliu)	2.420
12.	Sarulesti	2.220
13.	Tamadau	2.220
14.	Valea Argovei	2.220

Capitolul 6. TERENURI OCUPATE CU PADURI

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

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

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

- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de brad si/sau molid..... **5.200 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de pin **4.800 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii **4.600 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de stejar si/sau gorun **7.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de fag **6.400 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de tei, plopi, salcie si/sau anin..... **3.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii **3.600 euro/ha;**
- **Padure** cu vegetatie forestiera predominant mixta (foioase si conifere) **3.600 euro/ha;**
- **Plantatii de duzi, tei, salcami si/sau plopi** **2.600 euro/ha;**
- **Lastarisuri** **2.000 euro/ha.**

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



**STUDIU DE PIAȚĂ
PENTRU ANUL 2017
PRIVIND
VALORILE MINIME IMOBILIARE
IN
JUDEȚUL GIURGIU**

- 2017 -

CUPRINS

Capitolul 1. Prezentare generala	63
Capitolul 2. Corectii.....	69
Capitolul 3. Circumscripția JUDECATORIEI GIURGIU	73
3.1. Apartamente in blocuri de locuinte	75
3.2. Locuinte individuale si terenuri intravilane.....	89
3.3. Spatii (comerciale, birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare).....	101
Capitolul 4. Circumscripția Judecatoriei BOLINTIN VALE.....	103
4.1. Apartamente in blocuri de locuinte	105
4.2. Locuinte individuale si terenuri intravilane.....	109
4.3. Spatii (comerciale, birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)	115
Capitolul 5. TERENURI EXTRAVILANE	117
Capitolul 6. TERENURI OCUPATE CU PADURI.....	119

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

1.1. BENEFICIARUL LUCRARI

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

1.2. AUTORUL LUCRARI

G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL
cu sediul în București, sector 6, str. Vintila Mihailescu nr.18 , bl.72 , ap. 17,
Nr. de Ordine la Registrul Comertului : J40/12165/2013, CUI: 32308298

1.3. OBIECTUL LUCRARI

***“Studiu de piață pentru anul 2017
privind valorile minime imobiliare în Municipiul București
și Județele Ilfov, Călărași, Giurgiu, Ialomița și Teleorman.”***

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

1.4. SCOPUL LUCRARI

Lucrarea menționată a fost întocmită **numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, în conformitate cu prevederile Contractului de Prestări Servicii nr.66 / 11.XI.2016, încheiat între beneficiar și autorul lucrării.

Utilizarea valorilor cuprinse în ghid ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat **nu se recomandă**, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, presupune identificarea proprietății imobiliare și efectuarea inspecției tehnice a acesteia.

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

1.5. BAZA 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.

1.6. METODOLOGIA

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

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

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

Studiul de piața a fost realizat printr-o analiză de tip statistic, respectiv analiza informațiilor de pe site-urile de specialitate, informații publicate I.N.S., studii de piața ale societăților de profil, informații și statistici publicate de ANEVAR. Datele și informațiile utilizate în studiu au fost obținute din surse disponibile public.

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

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

La stabilirea valorilor s-au avut în vedere principiile “anticipării” și “substituirii”, așa cum sunt ele prezentate în Standardele Internaționale de Evaluare și în 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
- Terenuri extravilane
- Terenuri cu vegetatie forestiera.

Pentru apartamentele situate in blocuri de locuit, valorile minime au fost exprimate in Euro pentru un apartament conventional, in functie de numarul de camere, 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.

Grad de confort	Suprafete utile (mp)				
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere	5 Camere
Confort sporit	37	55	78	100	118
Confort I	30	50	65	80	-
Confort II	23	36	48	60	-
Confort III	orice suprafata mai mica decat suprafetele de la Confort II				

Pentru cladirile individuale si anexele acestora, precum si pentru spatiile comerciale si cele industriale, valorile minime au fost exprimate in Euro pentru un mp Ad (arie desfășurată), 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 2017, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

- scaderea ușoară a preturilor la toate tipurile de apartamente;
- reducerea numarului de tranzactii ;
- stabilizarea pietei ;
- un nivel mediu al increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar ;

- scaderea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente in vile si apartamente cu confort sporit in imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

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

Pentru segmentul spatii comerciale :

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

Pentru segmentul spatii industriale :

- cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

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

1.9. TERMENI UTILIZATI

- **Locuinta** - Constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependentele, 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 trecherilor cu deschideri pana la 1,00 m, nisele de radiatoare, precum si suprafatele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m² pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palieretele, nu se cuprinde in suprafata utila a locuintei.

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

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

- **Aria 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 respective;

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

- **Constituie condominiu:**

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

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

- **Starea tehnica :**

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

-**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 piață** - O cale generală de estimare a valorii unui activ corporal sau necorporal prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară activul în cauză cu active similare care au fost vândute. O cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau unei acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte întreprinderi similare, participații sau acțiuni similare, care au fost vândute.

- **Cea mai bună utilizare** - Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

- **Evaluare** - Procesul de estimare a valorii.

- **Preț** - O sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu.

- **Valoare** - Prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea stabilește prețul ipotetic pe care cumpărătorii și vânzătorii îl vor conveni pentru un bun sau un serviciu. Deci valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la un anumit moment dat.

- **Finisaj inferior** : tencuieli interioare si exterioare driscuite, spoieli cu lapte de var, pardoseli din dusumele la camerele de locuit, pardoseli de ciment sclivisit in celelalte incaperi.

- **Finisaj mediu** :tencuieli interioare driscuite sau gletuite cu var, zugraveli simple sau desene, vopsitorii sau faianta la bai si bucatarii, tencuieli exterioare la soclu de piatra artificial, iar in rest praf de piatra sau tencuieli driscuite vopsite (zugravite) cu vopsea pe baza de acetat de polivinilin , pardoseli din parchet de fag sau stejar sau covor PVC in camerele de locuit, pardoseli de mozaic in celelalte incaperi.

- **Finisaj superior** : tencuieli interioare gletuite cu var si partial cu ipsos, partial stucaturi si lambriuri din lemn sau diverse materiale, zugraveli interioare de calitate superioara, faianta la bai si bucatarii, tencuieli exterioare din piatra artificiala, terasit, placaje, etc., pardoseli din parchet de calitate superioara, placi de gresie sau piscoturi, mozaic venetian sau marmura, etc;

1.10. CONDITII LIMITATIVE

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

1.11. CONSIDERATII FINALE

Lucrarea reprezintă un studiu al pieței imobiliare în ansamblul ei.

Valorile obtinute sunt valori minime, rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor obiective ce se impun si au fost estimate in conditiile aferente perioadei in care a fost elaborata lucrarea. Intrucat tendintele ulterioare ale pietei imobiliare actuale sunt dificil de apreciat in spiritul *principiului anticiparii*, propunem o revizuire a valorilor prezentate in lucrare in cazul unei evolutii atipice a pietii imobiliare.

1.12. MODUL DE UTILIZARE AL GHIDULUI

Pentru determinarea valorilor minime se parcurg urmatoarele etape :

- Localizarea proprietatii in functie de localitatea in care este amplasata – se selecteaza din Opisul alfabetic al localitatilor din Judetul Giurgiu;
- Dupa identificarea localitatii, a zonei din cadrul acesteia (A, B, C sau D) si a tipului de proprietate căutat, este selectată valoarea.
- In cazul in care nu este posibila identificarea zonei din cadrul localitatii, se recomanda consultarea Hotărârilor Consiliilor Locale privind zonarea fiscala.

Nota : Se recomanda citirea precizarilor de la fiecare capitol.

Capitolul 2. CORECTII

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

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

- Constructie complet terminata, cu toate lucrarile legate de anvelopa cladirii, instalatiile functionale, finisaje, logii, balcoane si trotuare ;
- Apartament confort 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 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. Diferentierea intre **etaj intermediar** si **etaj superior** este conforma tabelului urmator :

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

Tabel 2.1.2.

NOTA 3. VALORI MINIME pentru anexe la apartamente

Valoarea minima orientativa a garajelor supraterane *)	100 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	150 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	90 euro/mp

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

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

****)** *Aceste corectii nu se aplică locuințelor individuale (case, v ile) !
Valorile corectate pentru acest tip de proprietati se preiau direct din Anexele 3.2.1.-3.2.5 și 4.2.1-4.2.3*

NOTA 4. VALORI MINIME pentru anexe la locuinte individuale

Tabel 2.2.2.

Nr. crt.	Anexe la locuinte individuale	Valoare medie euro/mp Ad
1.	Garaj subteran	180
2.	Boxa/Pivnita	100
3.	Garaj suprateran *	100
4.	Piscine/bazin inot	253
5.	Terase amenajate	70
6.	Foisoare din lemn	85

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

Observatii:

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

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	0,8 x (V Toc)
3.	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,8 x (V Toc)
4.	Pasuni, fanete	0,8 x 0,8 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 (până la max.50 ml de lac)	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.	Curti-constructii	1,5 x valoarea terenului arabil
3.	Vii sau Livezi	1,1 x valoarea terenului arabil
4.	Pasuni, Fanete	0,8 x valoarea terenului arabil
5.	Amenajari piscicole	1,4 x valoarea terenului arabil
6.	Drumuri tehnologice si de exploatare agricola	0,7 x valoarea terenului arabil
7.	Terenuri neproductive	0,5 x valoarea terenului arabil

- **Terenuri aflate permanent sub ape**

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

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

(*) Terenuri ocupate pentru transporturi, constructii hidrotehnice, constructii si instalatii pentru telecomunicatii, constructii pentru 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 în blocuri de locuit

Pentru apartamentele situate în blocuri de locuit, valorile minime au fost exprimate în Euro pentru un apartament conventional, în funcție de numărul de camere, gradul de confort, suprafața utilă a acestuia (conform anexa nr.1 – Decret - Lege nr.61/ 1990) anul construirii, starea tehnică, etajul și zona în care este situat.

Zonarea și informații din piața imobiliară

Municipiul Giurgiu a fost structurat în 4 zone de interes iar în opisul anexelor se face corelarea între zonele unde sunt situate apartamentele și valoarea acestora.

Culegerea de date de pe piața imobiliară a avut la bază, în principal, următoarele surse de informare: Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, publicații centrale de specialitate, internet, agenții imobiliare, mass-media, birouri notariale, contacte directe cu diversi ofertanți.

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 s-a avut în vedere și nivelul inflației prognozat de BNR, precum și previzionarea cursului leu-EURO de către aceeași instituție.

Modul de folosire a ghidului

Pentru a determina valoarea apartamentului este necesară cunoașterea următoarelor :

Informații din contractul de vânzare-cumpărare

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

Cu aceste date se determină valoarea apartamentului :

- având strada pe care este situat apartamentul se caută anexa în care este dată valoarea din zonă;
- cunoscând **etajul și anul construirii** rezultă valoarea minimă orientativă.

Opisul anexelor

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

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

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2017

-Valori in EUR -

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	15.350	27.820	38.410	44.550
Apartament construit perioada 1978-1983	16.040	29.300	40.390	46.930
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.010	32.270	44.550	51.680
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	18.020	32.870	45.240	47.720
Apartament construit perioada 1978-1983	19.800	34.550	47.520	51.180
Apartament construit in perioada 1984-1989*	21.680	39.500	52.170	54.950
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	15.640	28.410	39.110	45.440
Apartament construit perioada 1978-1983	17.230	29.600	41.090	47.720
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.610	31.280	43.070	52.670
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	14.360	26.330	36.330	42.170
Apartament construit perioada 1978-1983	15.350	27.820	38.410	44.550
Apartament construit in perioada 1984-1989*	16.830	30.890	42.470	49.300

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

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2017

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	16.430	32.370	38.310	0
Apartament construit perioada 1978-1983	17.330	33.960	40.290	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	20.490	37.520	44.450	0
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	17.620	34.750	41.090	0
Apartament construit perioada 1978-1983	18.020	36.630	43.160	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.310	39.900	47.220	0
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	17.030	33.960	39.110	0
Apartament construit perioada 1978-1983	17.620	34.750	41.090	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.710	38.210	45.240	0
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	15.640	30.690	36.230	0
Apartament construit perioada 1978-1983	16.430	32.370	38.310	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.120	35.740	42.370	0

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

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2017

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	13.660	25.740	31.680	34.350
Apartament construit perioada 1978-1983	14.260	27.030	33.260	36.230
Apartament construit in perioada 1984-1989*	14.850	29.700	36.730	39.900
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	18.220	27.520	34.060	36.830
Apartament construit perioada 1978-1983	20.390	28.910	35.840	38.710
Apartament construit in perioada 1984-1989*	21.780	31.680	39.110	42.470
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	13.270	26.240	33.260	34.950
Apartament construit perioada 1978-1983	18.220	27.520	34.060	36.830
Apartament construit in perioada 1984-1989*	22.470	30.290	37.420	40.590
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	12.770	24.260	30.000	32.470
Apartament construit perioada 1978-1983	16.530	25.740	31.680	34.350
Apartament construit in perioada 1984-1989*	20.890	28.410	34.950	38.020

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

Anexa nr. 4

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2017

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	8.910	19.700	23.760	25.150
Apartament construit perioada 1978-1983	9.410	19.900	25.150	26.430
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.300	21.980	27.620	29.110
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	9.500	20.390	26.930	27.230
Apartament construit perioada 1978-1983	10.000	21.290	27.720	28.310
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.090	23.360	29.400	30.990
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	9.010	19.400	24.260	25.640
Apartament construit perioada 1978-1983	9.500	20.390	26.930	28.710
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.490	22.370	28.120	29.700
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	8.420	17.920	22.470	23.760
Apartament construit perioada 1978-1983	8.910	20.390	23.760	25.150
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.800	20.890	26.330	27.820

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

Anexa nr. 5

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE ÎN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2017

-Valori în EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit înainte de 1977	7.330	21.290	23.760	24.160
Apartment construit perioada 1978-1983	7.720	22.280	25.150	26.040
Apartment construit în perioada 1984-1989*	8.610	24.550	27.620	28.710
Apartment situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartment construit înainte de 1977	7.920	22.670	26.930	28.710
Apartment construit perioada 1978-1983	8.320	23.860	27.920	29.600
Apartment construit în perioada 1984-1989*	9.110	26.140	29.400	30.390
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartment construit înainte de 1977	7.520	21.680	24.260	25.340
Apartment construit perioada 1978-1983	8.020	22.670	26.930	27.030
Apartment construit în perioada 1984-1989*	8.710	24.950	28.120	29.110
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit înainte de 1977	7.030	20.000	22.470	23.360
Apartment construit perioada 1978-1983	7.330	21.290	23.760	24.160
Apartment construit în perioada 1984-1989*	8.120	24.850	26.330	27.920

Nota: * valorile minime sunt aplicabile și la apartamentele edificate după 1990;

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

Valabile pentru anul 2017

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	0	23.760	26.430	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	25.150	27.920	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	27.620	30.690	0
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	0	26.930	28.310	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	27.720	29.800	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	29.400	34.060	0
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	0	24.260	26.930	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	26.930	28.310	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	28.120	34.350	0
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	0	22.470	24.950	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	23.760	26.430	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	26.330	29.300	0

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

Zona II F: Apartamente Cartierul Policlinica**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2017

-Valori in

EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	12.770	25.150	31.680	0
Apartament construit perioada 1978-1983	13.460	26.430	33.260	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	14.850	29.110	36.730	0
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	13.760	26.930	34.060	0
Apartament construit perioada 1978-1983	14.360	28.310	35.840	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.740	30.990	39.110	0
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	13.070	25.640	33.260	0
Apartament construit perioada 1978-1983	13.760	26.930	34.060	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.050	29.700	37.420	0
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	12.080	23.760	30.000	0
Apartament construit perioada 1978-1983	12.770	25.150	31.680	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	14.160	27.820	34.950	0

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

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

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2017

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	8.020	18.020	20.100	21.190
Apartament construit perioada 1978-1983	8.420	18.910	21.090	22.370
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.310	20.790	23.270	24.550
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	8.510	19.210	21.580	22.670
Apartament construit perioada 1978-1983	9.010	20.200	22.570	23.960
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.900	22.180	24.750	26.140
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	8.220	18.410	20.490	21.580
Apartament construit perioada 1978-1983	8.510	19.210	21.580	22.670
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.590	21.190	23.660	25.050
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	7.620	17.030	18.910	20.000
Apartament construit perioada 1978-1983	8.020	18.020	20.100	21.190
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.810	19.900	22.180	23.460

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

Zona III B: Apartamente cvartalul de blocuri CF si Vama**VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT**

Valabile pentru anul 2017

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	0	17.230	20.390	21.680
Apartament construit perioada 1978-1983	0	18.120	21.680	22.870
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	20.000	23.760	25.150
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	0	19.900	22.080	23.360
Apartament construit perioada 1978-1983	0	19.500	23.270	24.550
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	21.290	25.440	26.730
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	0	17.520	20.990	22.080
Apartament construit perioada 1978-1983	0	19.900	22.080	23.360
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	20.390	24.160	25.540
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	0	16.240	19.500	20.490
Apartament construit perioada 1978-1983	0	17.230	20.390	21.680
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	19.110	22.670	23.960

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

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

Valabile pentru anul 2017

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	6.730	12.670	0	0
Apartment construit perioada 1978-1983	7.130	16.140	0	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	7.720	17.030	0	0
Apartment situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartment construit inainte de 1977	7.130	14.160	0	0
Apartment construit perioada 1978-1983	7.520	16.530	0	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	8.220	17.820	0	0
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartment construit inainte de 1977	6.830	12.870	0	0
Apartment construit perioada 1978-1983	7.130	16.240	0	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	7.920	16.630	0	0
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	6.240	12.470	0	0
Apartment construit perioada 1978-1983	6.730	12.770	0	0
Apartment construit in perioada 1984-1989*	7.430	14.450	0	0

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

Zona III D: Apartamente Cvartalul Fabrica de zahar

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2017

-Valori in EUR-

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna	
	2 Camere	3 Camere
Valoare de baza	8.810	10.300

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2017

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	5.350	7.820	11.090	13.070
Apartament construit perioada 1978-1983	5.540	8.220	11.680	13.760
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.140	9.110	12.770	15.150
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	5.640	9.410	11.880	13.960
Apartament construit perioada 1978-1983	5.940	9.800	12.470	16.240
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.530	10.200	13.760	16.830
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	5.350	8.020	11.390	13.370
Apartament construit perioada 1978-1983	5.640	9.310	11.880	13.960
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.140	9.500	13.070	15.350
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	4.950	7.430	10.590	12.280
Apartament construit perioada 1978-1983	5.350	7.820	11.090	13.070
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.840	8.610	12.280	14.450

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

2. Metodologie de lucru

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

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

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

3. Modul de folosire al ghidului

3.1 Din actele proprietatii si din declaratii, rezulta:

- amplasarea imobilului – localitatea si adresa/zona din cadrul acesteia
- suprafata Ad (arie desfasurata)
- suprafata anexelor
- suprafata terenului
- din declaratia pe proprie raspundere a vanzatorului (sau a cumparatorului) sau din acte. rezulta:
 - cladirea este tip vila pe cadre din beton armat;
 - imobilul este construit inainte de anul 1960;
 - finisaje normale;
 - stare de intretinere buna.

**Documentatie privind stabilirea valorilor minime 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. baciui, 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 industriala, 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. Uzunui, str. Verii, str. Victor Babes, str. Viitorului, str. Vanatorilor, Intrarea Zambilei, str. Zavoiului, str. Zefirului, zona prevamala, zonele industriale, Ulita Albastrelor.

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 Panslelor, 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 minime a cladirilor, anexelor acestora si a terenurilor, in vederea calcularii taxelor notariale la perfectarea actului de vanzare-cumparare.

Zonarea localitatilor rurale din Circumscripția Judecătorei Giurgiu

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

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

G.D. Proiectare-Expertize-Evaluari S.R.L.

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

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

EUR/mp

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre din BETON ARMAT si plansee din beton armat					
2008-prezent	Anexa 376 193	356 178	342 173	317 158	272 139
1998-2007	Anexa 337 168	317 158	297 149	272 139	233 119
1978-1997	Anexa 297 153	277 144	238 119	198 99	168 89
1967-1977	Anexa 252 129	238 119	198 99	158 79	139 69
inainte de 1967	Anexa 213 109	198 99	158 79	139 104	119 59
Cladiri inclusiv tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA+plansee din beton armat					
2008-prezent	Anexa 361 183	342 173	327 163	302 153	257 134
1998-2007	Anexa 317 158	302 153	282 144	257 134	223 114
1978-1997	Anexa 282 149	267 139	228 119	193 99	158 84
1967-1977	Anexa 238 124	228 119	193 99	153 79	134 69
inainte de 1967	Anexa 203 104	193 99	153 79	139 99	119 59
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
2008-prezent	Anexa 325 165	308 156	294 147	272 138	231 121
1998-2007	Anexa 285 142	272 138	254 130	231 121	201 103
1978-1997	Anexa 254 134	240 125	205 107	174 89	142 76
1967-1977	Anexa 214 112	205 107	174 89	138 71	121 62
inainte de 1967	Anexa 183 94	174 89	138 71	125 89	107 53
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
2008-prezent	Anexa 292 149	277 139	262 134	243 124	208 109
1998-2007	Anexa 257 129	243 124	228 119	208 109	178 94
1978-1997	Anexa 228 119	218 114	183 99	158 79	129 69
1967-1977	Anexa 193 99	183 99	158 79	124 64	109 59
inainte de 1967	Anexa 163 84	158 79	124 64	114 79	99 50
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
2008-prezent	Anexa 149 79	139 74	134 69	124 64	104 59
1998-2007	Anexa 129 64	124 64	119 59	104 59	94 50
1978-1997	Anexa 119 59	109 59	94 50	79 40	64 40
1967-1977	Anexa 99 54	94 50	79 40	64 35	59 30
inainte de 1967	Anexa 84 45	79 40	64 35	59 40	50 25

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

Zona III-IV – mediu Urban-Mun. Giurgiu

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

-Valori unitare minime -

EUR/mp

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre din BETON ARMAT si plansee din beton armat					
2008-prezent	Anexa 321 162	305 154	293 147	269 135	230 115
1998-2007	Anexa 285 143	269 135	249 127	230 115	198 99
1978-1997	Anexa 249 131	238 123	202 103	170 87	143 75
1967-1977	Anexa 214 111	202 103	170 87	135 67	115 59
inainte de 1967	Anexa 182 91	170 87	135 67	119 91	103 51
Cladiri inclusiv tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA+plansee din beton armat					
2008-prezent	Anexa 312 158	297 149	277 139	257 134	223 119
1998-2007	Anexa 272 139	257 134	243 124	223 119	193 99
1978-1997	Anexa 243 129	228 119	198 99	163 84	139 74
1967-1977	Anexa 203 109	198 99	163 84	134 69	119 59
inainte de 1967	Anexa 178 94	163 84	134 69	119 89	99 54
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
2008-prezent	Anexa 281 142	267 134	249 125	231 121	201 107
1998-2007	Anexa 245 125	231 121	219 112	201 107	174 89
1978-1997	Anexa 219 116	205 107	178 89	147 76	125 67
1967-1977	Anexa 183 98	178 89	147 76	121 62	107 53
inainte de 1967	Anexa 160 85	147 76	121 62	107 80	89 49
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
2008-prezent	Anexa 252 129	238 119	228 119	208 109	178 94
1998-2007	Anexa 218 114	208 109	198 99	178 94	158 79
1978-1997	Anexa 198 104	183 99	158 84	139 69	114 59
1967-1977	Anexa 163 89	158 84	139 69	109 59	94 50
inainte de 1967	Anexa 139 74	139 69	109 59	99 69	84 45
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
2008-prezent	Anexa 129 69	119 64	119 59	109 59	94 50
1998-2007	Anexa 114 59	109 59	99 54	94 50	79 45
1978-1997	Anexa 99 54	94 50	79 45	69 40	59 35
1967-1977	Anexa 84 50	79 45	69 40	59 30	50 25
inainte de 1967	Anexa 74 40	69 40	59 30	50 40	45 25

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

Anexa 3.2.3
Categoria I – mediu Rural –Jud. Giurgiu

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

-Valori unitare minime -

EUR/mp

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat / zidarie de caramida, plansee beton armat					
2008-prezent	Anexa 312 104	297 99	248 50	198 35	149 30
1998-2007	Anexa 282 84	267 79	228 40	178 30	129 25
1978-1997	Anexa 262 64	248 59	198 30	149 20	99 20
1967-1977	Anexa 233 45	218 40	149 20	119 15	79 10
inainte de 1967	Anexa 208 35	198 30	99 15	79 10	59 5
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
2008-prezent	Anexa 281 94	267 89	223 45	178 32	134 27
1998-2007	Anexa 254 76	240 71	205 36	160 27	116 23
1978-1997	Anexa 236 58	223 53	178 27	134 18	89 18
1967-1977	Anexa 210 41	196 36	134 18	107 14	71 9
inainte de 1967	Anexa 187 32	178 27	89 14	71 9	53 5
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
2008-prezent	Anexa 233 74	218 69	198 50	178 40	129 30
1998-2007	Anexa 208 64	198 59	178 40	158 30	109 20
1978-1997	Anexa 188 54	178 50	158 30	139 25	79 15
1967-1977	Anexa 168 45	158 40	139 25	119 20	59 10
inainte de 1967	Anexa 149 35	139 30	119 20	99 15	40 5
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
2008-prezent	Anexa 104 35	99 30	79 25	69 20	50 15
1998-2007	Anexa 94 30	89 25	69 20	50 15	40 12
1978-1997	Anexa 74 25	69 20	59 15	40 10	30 10
1967-1977	Anexa 64 20	59 15	50 10	35 8	25 5
inainte de 1967	Anexa 45 15	40 10	35 8	30 5	20 3

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

Anexa 3.2.4
Categoria II – mediu Rural –Jud. Giurgiu

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

-Valori unitare minime -

EUR/mp

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat / zidarie de caramida, plansee beton armat					
2008-prezent	Anexa 262 54	248 50	198 40	178 35	149 30
1998-2007	Anexa 233 45	218 40	178 30	149 25	129 20
1978-1997	Anexa 208 35	198 30	149 20	129 15	99 10
1967-1977	Anexa 188 30	178 25	119 15	99 10	79 5
inainte de 1967	Anexa 158 15	149 10	89 7	59 5	59 3
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
2008-prezent	Anexa 236 49	223 45	178 36	160 32	134 27
1998-2007	Anexa 210 41	196 36	160 27	134 23	116 18
1978-1997	Anexa 187 32	178 27	134 18	116 14	89 9
1967-1977	Anexa 169 27	160 23	107 14	89 9	71 5
inainte de 1967	Anexa 142 14	134 9	80 6	53 5	53 3
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
2008-prezent	Anexa 228 50	213 45	168 35	153 30	129 30
1998-2007	Anexa 198 40	188 35	153 30	129 25	114 20
1978-1997	Anexa 178 30	168 30	129 20	114 15	84 10
1967-1977	Anexa 163 30	153 25	104 15	84 10	69 5
inainte de 1967	Anexa 139 15	129 10	79 10	54 5	54 5
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
2008-prezent	Anexa 94 35	89 30	74 25	64 20	45 15
1998-2007	Anexa 89 30	84 25	64 20	45 15	40 15
1978-1997	Anexa 69 25	64 20	54 15	40 10	30 10
1967-1977	Anexa 59 20	54 15	45 10	35 10	25 5
inainte de 1967	Anexa 45 15	40 10	35 10	30 5	20 5

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

Anexa 3.2.5
Categoria III – mediu Rural – Jud.Giurgiu

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

-Valori unitare minime -

EUR/mp

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat / zidarie de caramida, plansee beton armat					
2008-prezent	Anexa 208 45	198 40	178 30	149 25	129 20
1998-2007	Anexa 188 40	178 35	149 20	129 15	99 10
1978-1997	Anexa 168 30	158 25	119 15	99 10	79 7
1967-1977	Anexa 149 25	139 20	89 10	59 7	59 5
inainte de 1967	Anexa 129 20	119 15	69 20	59 5	59 3
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
2008-prezent	Anexa 187 41	178 36	160 27	134 23	116 18
1998-2007	Anexa 169 36	160 32	134 18	116 14	89 9
1978-1997	Anexa 151 27	142 23	107 14	89 9	71 6
1967-1977	Anexa 134 23	125 18	80 9	53 6	53 5
inainte de 1967	Anexa 116 18	107 14	62 18	53 5	53 3
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
2008-prezent	Anexa 178 59	163 54	149 40	134 30	99 25
1998-2007	Anexa 158 50	149 45	134 30	119 25	84 15
1978-1997	Anexa 144 45	134 40	119 25	104 20	59 15
1967-1977	Anexa 129 35	119 30	104 20	89 15	45 10
inainte de 1967	Anexa 114 30	104 25	89 15	74 15	30 5
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
2008-prezent	Anexa 94 35	89 30	74 25	64 20	45 15
1998-2007	Anexa 89 30	84 25	64 20	45 15	40 15
1978-1997	Anexa 69 25	64 20	54 15	40 10	30 10
1967-1977	Anexa 59 20	54 15	45 10	35 10	25 5
inainte de 1967	Anexa 45 15	40 10	35 10	30 5	20 5

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

Anexa 3.2.6

Terenuri intravilane situate in mediul URBAN

Euro/mp

Teren Giurgiu	Zona I	Zona II	Zona III	Zona IV
Valoare minima orientativa	75	40	17	15

Anexa 3.2.7

Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Euro/mp

Categorie localitate rurala	Categoria I-a	Categoria a II-a	Categoria a III-a	Parcul National COMANA
Valoare minima orientativa	7	4	2	20

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

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

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

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

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

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 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 minime -

- Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA		Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
		Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
GIURGIU					
Zona I	inainte de 1977	248	119	213	104
	1978-1983	277	158	238	139
	1984-1989	322	198	277	168
	dupa 1990	361	238	312	203
Zona II	inainte de 1977	223	109	193	94
	1978-1983	248	144	213	124
	1984-1989	292	178	252	153
	dupa 1990	327	213	282	183
Zona III	inainte de 1977	198	99	168	85
	1978-1983	223	129	193	109
	1984-1989	262	158	228	139
	dupa 1990	297	193	257	168
Zona IV	inainte de 1977	178	89	153	75
	1978-1983	198	114	168	100
	1984-1989	238	144	203	124
	dupa 1990	267	173	228	149

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

-Valori unitare minime -

- Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	99	79	69	59	85	68	59	51
	1978-1983	149	99	89	74	128	85	76	64
	1984-1989	198	129	114	99	170	111	98	85
	dupa 1990	248	168	153	129	213	145	132	111
Categoria a II-a	inainte de 1977	89	69	64	54	76	59	55	47
	1978-1983	134	89	79	69	115	76	68	59
	1984-1989	178	114	104	89	153	98	89	76
	dupa 1990	223	153	139	119	192	132	119	102
Categoria a III-a	inainte de 1977	79	64	59	50	68	55	51	43
	1978-1983	119	80	74	64	102	69	64	55
	1984-1989	158	104	94	79	137	89	81	68
	dupa 1990	198	139	124	104	170	119	107	89

-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

Capitolul 4.
Circumscripția JUDECĂTORIEI
BOLINTIN VALE

3.1. Apartamente situate in blocuri de locuit

OPISUL ANEXELOR

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

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

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2017

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	15.740	24.350	31.580	41.680
Apartament construit perioada 1978-1983	16.630	25.540	33.170	42.170
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.410	28.220	36.530	46.430
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	16.930	26.040	33.860	42.970
Apartament construit perioada 1978-1983	17.920	27.420	35.640	45.140
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.500	30.000	39.010	49.400
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	16.140	24.850	32.270	40.790
Apartament construit perioada 1978-1983	16.930	26.040	33.860	42.970
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.710	30.390	37.220	47.320
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	15.050	22.970	29.800	37.920
Apartament construit perioada 1978-1983	15.740	24.350	31.580	41.680
Apartament construit in perioada 1984-1989*	17.520	26.830	34.950	44.350

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

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

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2017

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	9.800	13.370	18.220	21.880
Apartament construit perioada 1978-1983	10.400	14.160	19.210	24.850
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.390	15.540	21.190	25.440
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	11.780	16.140	20.390	23.460
Apartament construit perioada 1978-1983	12.870	17.820	22.470	24.750
Apartament construit in perioada 1984-1989*	13.460	21.780	24.350	27.030
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	9.900	13.760	18.610	22.370
Apartament construit perioada 1978-1983	10.990	15.150	20.390	23.460
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.580	15.840	21.580	25.840
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	9.310	12.670	17.330	20.790
Apartament construit perioada 1978-1983	10.200	13.370	18.220	21.880
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.890	14.850	20.200	24.260

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

Zona rurala: Apartamente
Blocuri in: Roata de Jos. Adunatii Copaceni. Baneasa. Greaca. etc.

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

Valabile pentru anul 2017

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	4.550	6.140	8.510	10.590
Apartament construit perioada 1978-1983	4.750	6.440	9.010	11.190
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.250	7.130	9.900	12.280
Apartament situat la ETAJE INTERMEDIARE				
Apartament construit inainte de 1977	4.850	6.530	9.210	11.390
Apartament construit perioada 1978-1983	5.150	7.030	9.600	11.980
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.540	7.620	10.590	13.070
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR BLOC P+10				
Apartament construit inainte de 1977	4.650	6.240	8.710	10.790
Apartament construit perioada 1978-1983	4.850	6.530	9.210	11.390
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.350	7.330	10.100	12.470
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	4.360	5.840	8.120	10.000
Apartament construit perioada 1978-1983	4.550	6.140	8.510	10.590
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.050	6.730	9.410	11.680

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

4.2. Locuinte individuale si terenuri intravilane
Mediu Urban – Mihailesti si Bolintin Vale

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

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri, inclusiv VILE sau BLOCURI, cu structura din cadre din BETON ARMAT si plansee din beton armat					
2008-prezent	Anexa 257 134	248 124	238 119	218 109	188 94
1998-2007	Anexa 233 119	218 109	203 104	188 94	158 79
1978-1997	Anexa 203 109	193 99	163 84	139 74	119 64
1967-1977	Anexa 173 89	163 84	139 74	109 54	94 50
inainte de 1967	Anexa 149 74	139 74	109 54	99 74	84 45
Cladiri inclusiv tip Vila, parter sau P+1-2 E, pereti portanti zidarie de CARAMIDA+plansee din beton armat					
2008-prezent	Anexa 252 129	238 119	223 114	208 109	178 99
1998-2007	Anexa 218 114	208 109	198 99	178 99	158 79
1978-1997	Anexa 198 104	183 99	158 79	134 69	114 59
1967-1977	Anexa 163 89	158 79	134 69	109 59	99 50
inainte de 1967	Anexa 144 79	134 69	99 50	99 74	79 45
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
2008-prezent	Anexa 227 116	214 107	201 103	187 98	160 89
1998-2007	Anexa 196 103	187 98	178 89	160 89	142 71
1978-1997	Anexa 178 94	165 89	142 71	121 62	103 53
1967-1977	Anexa 147 80	142 71	121 62	98 53	89 45
inainte de 1967	Anexa 130 71	121 62	89 45	89 67	71 41
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
2008-prezent	Anexa 203 104	193 99	183 99	168 89	144 79
1998-2007	Anexa 178 94	168 89	158 79	144 79	129 64
1978-1997	Anexa 158 84	149 79	129 69	114 59	94 50
1967-1977	Anexa 134 74	129 69	114 59	89 50	79 40
inainte de 1967	Anexa 114 59	114 59	89 50	79 59	69 40
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
2008-prezent	Anexa 104 59	99 54	99 50	89 50	79 40
1998-2007	Anexa 94 50	89 50	79 45	79 40	64 40
1978-1997	Anexa 79 45	79 40	64 40	59 35	50 30
1967-1977	Anexa 69 40	64 40	59 35	50 25	40 20
inainte de 1967	Anexa 59 35	59 35	50 25	40 35	40 20

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

Zonarea localitatilor rurale

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

Comuna / Categoria		Satul/Categoria	
Bolintin Deal	categoria I	Bolintin Deal	categoria I
		Mihai Vodă	categoria I
Bucsani	categoria I	Bucsani	categoria I
		Anghelesti	categoria II
		Goleasca	categoria II
		Obedeni	categoria II
		Podisor	categoria II
		Uiesti	categoria II
		Vadu Lat	categoria I
Bulbucata	categoria I	Bulbucata	categoria I
		Coteni	categoria III
		Facau	categoria III
		Teisori	categoria III
Buturugeni	categoria II	Buturugeni	categoria II
		Padureni	categoria III
		Podu Ilfovatuului	categoria III
		Posta	categoria III
Clejani	categoria II	Clejani	categoria II
		Neajlovu	categoria III
		Podu Doamnei	categoria III
		Sterea	categoria III
Crevedia Mare	categoria I	Crevedia Mare	categoria II
		Crevedia Mică	categoria I
		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
		Băcu	categoria I
Letca Noua	categoria II	Letca Noua	categoria II
		Letca Veche	categoria III
		Milcovatu	categoria II
Mirsa	categoria III	Mirsa	categoria III
Ogrezeni	categoria II	Ogrezeni	categoria II

G.D. Proiectare-Expertize-Evaluari S.R.L.

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

Mediu Rural – Categoria I

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

-Valori minime unitare -

Valabile pentru anul 2017

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat / zidarie de caramida, plansee beton armat					
2008-prezent	Anexa 267 89	252 84	213 45	168 30	129 30
1998-2007	Anexa 243 74	228 69	198 35	153 30	114 25
1978-1997	Anexa 228 59	213 54	168 30	129 20	84 20
1967-1977	Anexa 198 40	188 35	129 20	104 15	69 10
inainte de 1967	Anexa 178 30	168 30	84 15	69 10	54 5
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
2008-prezent	Anexa 240 80	227 76	192 41	151 27	116 27
1998-2007	Anexa 219 67	205 62	178 32	138 27	103 23
1978-1997	Anexa 205 53	192 49	151 27	116 18	76 18
1967-1977	Anexa 178 36	169 32	116 18	94 14	62 9
inainte de 1967	Anexa 160 27	151 27	76 14	62 9	49 5
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
2008-prezent	Anexa 198 64	188 59	168 45	153 35	114 30
1998-2007	Anexa 178 59	168 54	153 35	139 30	94 20
1978-1997	Anexa 163 50	153 45	139 30	119 25	69 15
1967-1977	Anexa 144 40	139 35	119 25	104 20	54 10
inainte de 1967	Anexa 129 30	119 30	104 20	84 15	35 5
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
2008-prezent	Anexa 89 30	84 30	69 25	59 20	45 15
1998-2007	Anexa 84 30	79 25	59 20	45 15	35 15
1978-1997	Anexa 64 25	59 20	54 15	35 10	30 10
1967-1977	Anexa 59 20	54 15	45 10	30 10	25 5
inainte de 1967	Anexa 40 15	35 10	30 10	30 5	20 5

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

Mediu Rural – Categoria II si III

LOCUINTE INDIVIDUALE (CASE si VILE)

-Valori minime unitare -

Valabile pentru anul 2017

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, parter sau P+1-2 E, structura beton armat / zidarie de caramida, plansee beton armat					
2008-prezent	228 79	218 74	183 40	144 30	114 30
1998-2007	208 64	198 59	168 30	134 30	99 25
1978-1997	198 54	183 50	144 30	114 20	74 20
1967-1977	168 35	163 30	114 20	89 15	59 10
inainte de 1967	153 30	144 30	74 15	59 10	50 5
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
2008-prezent	205 71	196 67	165 36	130 27	103 27
1998-2007	187 58	178 53	151 27	121 27	89 23
1978-1997	178 49	165 45	130 27	103 18	67 18
1967-1977	151 32	147 27	103 18	80 14	53 9
inainte de 1967	138 27	130 27	67 14	53 9	45 5
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
2008-prezent	144 54	144 50	124 35	114 30	84 30
1998-2007	134 50	124 45	114 30	104 30	74 20
1978-1997	124 40	114 35	104 30	89 25	54 15
1967-1977	109 30	104 30	89 25	79 20	45 10
inainte de 1967	99 30	89 30	79 20	64 15	30 5
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
2008-prezent	79 30	74 30	59 25	54 20	40 15
1998-2007	74 30	69 25	54 20	40 15	30 15
1978-1997	59 25	54 20	50 15	30 10	30 10
1967-1977	54 20	50 15	40 10	30 10	25 5
inainte de 1967	35 15	30 10	30 10	30 5	20 5

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

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

Valori unitare minime , in Euro/mp

Mihailesti centru	Mihailesti lac	Mihailesti periferie	Bolintin Vale centru	Bolintin Vale periferie
33	57	21	33	15

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

Valori unitare minime , in Euro/mp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 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 minime -

-Valori in Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA		Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
		Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
MIHAILESTI, BOLINTIN VALE					
Toate zonele	inainte de 1977	218	119	188	104
	1978-1983	248	158	213	139
	1984-1989	297	198	257	168
	dupa 1990	327	238	282	203

Anexa nr.4.3.2.

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

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoos.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozoos.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	99	79	69	59	85	68	59	51
	1978-1983	149	99	89	74	128	85	76	64
	1984-1989	198	129	114	99	170	111	98	85
	dupa 1990	248	168	153	129	213	145	132	111
Categoria a II-a	inainte de 1977	89	69	64	54	76	59	55	47
	1978-1983	134	89	79	69	115	76	68	59
	1984-1989	178	114	104	89	153	98	89	76
	dupa 1990	223	153	139	119	192	132	119	102
Categoria a III-a	inainte de 1977	79	64	59	50	68	55	51	43
	1978-1983	119	80	74	64	102	69	64	55
	1984-1989	158	104	94	79	137	89	81	68
	dupa 1990	198	139	124	104	170	119	107	89

-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

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 Național 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 minime pentru terenuri extravilane**5.2.1. Terenuri adiacente următoarelor :****Euro/ha**

Amplasament	Criterii de particularizare		
	Categoria I	Categoria II	Categoria III
	Posibil de transferat în intravilan Acces la utilitățile de bază	Situat în planul II Fără utilități la limita terenului Restricții de utilizare	Destinație exclusiv agricolă Restricții de utilizare
Giurgiu	37.220	20.200	3.860
Adiacent drum DN5	51.480	19.800	3.860
Bolintin Vale	13.460	5.150	2.870
Mihăilești	13.460	5.150	2.870
Adiacent drum județean	4.260	3.760	3.270
Parcul Național Comana	51.480	16.630	6.930
Adiacent Autostrada A1	51.480	16.630	3.860

5.2.2 Teren exclusiv agricol**Euro/ha**

Specificație	Criterii de particularizare teren		
	- la limita localității - acces la infrastructura de transport	- in planul II al localitatii - destinatie exclusiv agricola	- Teren neproductiv
Valoare minima	3.860	2.770	1.090

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

Capitolul 6. TERENURI OCUPATE CU PADURI

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

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

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

- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de brad si/sau molid..... **5.200 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de pin **4.800 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii **4.600 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de stejar si/sau gorun **7.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de fag **6.400 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de tei, plop, salcie si/sau anin..... **3.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii **3.600 euro/ha;**
- **Padure** cu vegetatie forestiera predominant mixta (foioase si conifere) **3.600 euro/ha;**
- **Plantatii de duzi, tei, salcami si/sau plopi** **2.600 euro/ha;**
- **Lastarisuri** **2.000 euro/ha.**

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



STUDIU DE PIAȚĂ
PENTRU ANUL 2017
privind
VALORILE MINIME IMOBILIARE
în
JUDEȚUL IALOMIȚA

- 2017 -

CUPRINS

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA	127
Capitolul 2. CORECTII	133
Capitolul 3. Circumscripția JUDECATORIEI SLOBOZIA	137
3.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte	139
Anexa nr. 3.1.1. APARTAMENTE – Municipiul SLOBOZIA – Zona I	140
Anexa nr. 3.1.2. APARTAMENTE – Municipiul SLOBOZIA – Zona II	141
Anexa nr. 3.1.3. APARTAMENTE – Municipiul SLOBOZIA – Zona III.....	142
Anexa nr. 3.1.4. APARTAMENTE – Orasul AMARA	143
Anexa nr. 3.1.5. APARTAMENTE – Orasul CAZANESTI.....	144
Anexa nr. 3.1.6. APARTAMENTE – Comuna GRIVITA.....	145
3.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)	146
Municipiul SLOBOZIA – incadrarea in zone a terenului intravilan.....	147
Oras AMARA – incadrarea in zone a terenului intravilan.....	152
Oras CAZANESTI – incadrarea in zone a terenului intravilan.....	153
Anexa nr. 3.2.1. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona I	154
Anexa nr. 3.2.2. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona II	155
Anexa nr. 3.2.3. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona III.....	156
Anexa nr. 3.2.4. IMOBILE – Municipiul SLOBOZIA – Zona IV	157
Anexa nr. 3.2.5. IMOBILE – Orasul AMARA – Zona I	158
Anexa nr. 3.2.6. IMOBILE – Orasul AMARA – Zona II.....	159
Anexa nr. 3.2.7. IMOBILE – Orasul AMARA – Zona III si Zona IV	160
Anexa nr. 3.2.8. IMOBILE – Orasul CAZANESTI – Zona I si Zona II	161
Anexa nr. 3.2.9. IMOBILE – Orasul CAZANESTI – Zona III si Zona IV	162
Incadrarea localitatilor rurale apartinand Circumscripției Judecatoriei Slobozia in categorii	163
Anexa nr. 3.2.10. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria I-a.....	164
Anexa nr. 3.2.11. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a II-a.....	165
Anexa nr. 3.2.12. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a III-a	166
3.3 Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)	167
Anexa nr. 3.3.1. SPATII IN MEDIUL URBAN (SLOBOZIA, AMARA, CAZANESTI)	168
Anexa nr. 3.3.2. SPATII IN MEDIUL RURAL	169
3.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane	170
Anexa nr. 3.4.1. TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN	170
Capitolul 4. Circumscripția JUDECATORIEI URZICENI	171
4.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte	173
Anexa nr. 4.1.1. APARTAMENTE – Municipiul URZICENI – Zona I	174
Anexa nr. 4.1.2. APARTAMENTE – Municipiul URZICENI – Zona II	175
Anexa nr. 4.1.3. APARTAMENTE – Municipiul URZICENI – Zona III si Oras Fierbinti Targ.....	176
4.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)	177
Municipiul URZICENI – incadrarea in zone a terenului intravilan.....	178
Anexa nr. 4.2.1. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona I	182
Anexa nr. 4.2.2. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona II	183
Anexa nr. 4.2.3. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona III.....	184
Anexa nr. 4.2.4. IMOBILE – Municipiul URZICENI – Zona IV.....	185
Anexa nr. 4.2.5. IMOBILE – Oras FIERBINTI-TARG	186
Incadrarea localitatilor rurale apartinand Circumscripției Judecatoriei Urziceni in categorii.....	187
Anexa nr. 4.2.6. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria I-a.....	188

G.D. Proiectare-Expertize-Evaluari SRL

Anexa nr. 4.2.7. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a II-a.....	189
Anexa nr. 4.2.8. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a III-a	190
4.3. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)	191
Anexa nr. 4.3.1. SPATII IN MEDIUL URBAN (<i>URZICENI, FIERBINTI-TARG</i>)	192
Anexa nr. 4.3.2. SPATII IN MEDIUL RURAL	193
4.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane	194
Anexa nr. 4.4.1. TERENURI (<i>ARABILE</i>) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN	194
<u>Capitolul 5. Circumscripția JUDECATORIEI FETESTI</u>.....	195
5.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte	197
Anexa nr. 5.1.1. APARTAMENTE – Municipiul FETESTI – Zona I	198
Anexa nr. 5.1.2. APARTAMENTE – Municipiul FETESTI – Zona II	199
Anexa nr. 5.1.3. APARTAMENTE – Municipiul FETESTI – Zona III.....	200
Anexa nr. 5.1.4. APARTAMENTE – Orasul TANDAREI	201
5.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane).....	202
Municipiul FETESTI – incadrarea in zone a terenului intravilan.....	203
Oras TANDAREI – incadrarea in zone a terenului intravilan.....	210
Anexa nr. 5.2.1. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona I.....	213
Anexa nr. 5.2.2. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona II	214
Anexa nr. 5.2.3. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona III	215
Anexa nr. 5.2.4. IMOBILE – Municipiul FETESTI – Zona IV.....	216
Anexa nr. 5.2.5. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona I.....	217
Anexa nr. 5.2.6. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona II	218
Anexa nr. 5.2.7. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona III	219
Anexa nr. 5.2.8. IMOBILE – Oras TANDAREI – Zona IV	220
Incadrarea localitatilor rurale apartinand Circumscripției Judecatoriei Fetesti in categorii	221
Anexa nr. 5.2.9. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria I-a.....	222
Anexa nr. 5.2.10. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a II-a.....	223
Anexa nr. 5.2.11. IMOBILE – Localitati rurale – Categoria a III-a	224
5.3. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare)	225
Anexa nr. 5.3.1. SPATII IN MEDIUL URBAN (<i>FETESTI, TANDAREI</i>).....	226
Anexa nr. 5.3.2. SPATII IN MEDIUL RURAL	227
5.4. Terenuri (arabile) situate in extravilanul localitatilor urbane	228
Anexa nr. 5.4.1. TERENURI (<i>ARABILE</i>) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN	228
<u>Capitolul 6. TERENURI AGRICOLE</u>.....	229
<u>Capitolul 7. TERENURI OCUPATE CU PADURI</u>.....	231

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

1.1. BENEFICIARUL LUCRARIII

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

1.2. AUTORUL LUCRARIII

G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL

cu sediul în București, sector 6, str. Vintila Mihailescu nr.18 , bl.72 , ap. 17,

Nr. de Ordine la Registrul Comertului : J40/12165/2013, CUI: 32308298

1.3. OBIECTUL LUCRARIII

***"Studiu de piață pentru anul 2017
privind valorile minime imobiliare în Municipiul București
și Județele Ilfov, Călărași, Giurgiu, Ialomița și Teleorman."***

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

1.4. SCOPUL LUCRARIII

Lucrarea mentionata la capitolul anterior a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, in conformitate cu prevederile Contractului de Prestari Servicii nr.66 / 11.XI.2016, 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 parcurgerea unor etape, inclusiv inspectia tehnica a fiecarei proprietati, fiecare proprietate având caracteristici proprii.

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

1.5. BAZA LEGALA

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

1.6. METODOLOGIA

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

Cea mai apropiata definitie de *"valoarea de circulatie"*, avand in vedere ca in Codul Fiscal se face referire la *"veniturile din transferul proprietatilor imobiliare"* ar fi cea cuprinsa in Standardul Internațional de Evaluare - Cadrul General – Valoarea de piata.

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

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

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

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

La stabilirea valorilor orientative au fost avute in vedere principiile “anticipării” 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 minime pentru:

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

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

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

1.8. PIATA IMOBILIARA

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

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

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

- caracteristicile proprietatilor 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 2017, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

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

Pentru segmentul de birouri :

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

Pentru segmentul spatii comerciale :

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

Pentru segmentul spatii industriale :

- cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

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

1.9. TERMENI UTILIZATI

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

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

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

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

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

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

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

- **Constituie condominiu:**

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

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

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

- **Starea tehnica:**

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

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

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

-**Abordare prin piata** – O cale generala de estimare a valorii unui activ corporal sau necorporal prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara activul în cauză cu alte active similare care au fost vandute.

1.10. CONDITII LIMITATIVE

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

1.11. CONSIDERATII FINALE

Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei.

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

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

Capitolul 2. CORECTII

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

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

- Constructie complet terminata, cu toate lucrarile legate de anvelopa cladirii, instalatiile functionale, finisaje, logii, balcoane si trotuare ;
- Apartament confort 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	Tipul corectiei	Coefficient de
1.	Lipsa instalatiilor	0,90
2.	Lipsa finisajelor	0,75
3.	Lipsa anvelopei (<i>inchideri, compartimentari, invelitoare etc.</i>)	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. Diferentierea intre **etaj intermediar** si **etaj superior** este conforma tabelului urmator :

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

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

Garaje supraterane *)	100 euro/mp
Garaje subterane	150 euro/mp
Boxe	90 euro/mp

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

2.2. Corectii suplimentare aplicabile valorilor din ghid pentru locuinte individuale, spatii comerciale, de birouri, industriale**Tabel 2.2.1.**

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

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

Nr	Anexe la locuinte individuale	Valoare minima (euro/mp Ad)
1.	Garaj subteran	180
2.	Boxa/Pivnita	100
3.	Garaj suprateran *	100
4.	Piscine/bazin inot	250
5.	Terase amenajate	70
6.	Foisoare din lemn	85

* Valoarea inscrisa este pentru garaje supraterane cu structura din zidarie. Pentru tipuri de garaje cu structura usoara/metalica, se aplica o corectie de 50%.

Observatii :

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

2.3. Corectii suplimentare aplicate 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 (Toc).

a) Corectii pentru categoria de folosinta:

Tabel 2.3.1.

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

b) Corectii pentru lipsa unor dotari edilitare si alte criterii

Tabel 2.3.2.

Nr. Crt	Tipul corectiei	Coefficient de
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 (până la max.50 ml de lac)	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	Categorie teren extravilan	Coeficient de corectie
1.	Arabil (Tea)	Valori prevazute in Ghid (V Tea)
2.	Curti-constructii	1,5 x valoarea terenului arabil
3.	Vii sau Livezi	1,1 x valoarea terenului arabil
4.	Pasuni, Fanete	0,8 x valoarea terenului arabil
5.	Amenajari piscicole	1,4 x valoarea terenului arabil
6.	Drumuri tehnologice si de exploatare agricola	0,7 x valoarea terenului arabil
7.	Terenuri neproductive	0,5 x valoarea terenului arabil

- **Terenuri aflate permanent sub ape**

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

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

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

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 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 MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Municipiul SLOBOZIA, Zona I

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

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	7.170	18.990	28.280	32.720
Apartment construit perioada 1978-1983	8.080	21.110	31.610	36.660
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.990	23.740	35.350	41.010
Apartment construit dupa 1990	10.610	27.780	41.410	48.080
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	8.080	21.210	31.820	36.970
Apartment construit perioada 1978-1983	9.090	23.840	35.450	41.110
Apartment construit in perioada 1984-1989	10.100	26.560	39.690	46.160
Apartment construit dupa 1990	11.820	31.210	46.560	53.930
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	7.580	20.000	29.800	34.640
Apartment construit perioada 1978-1983	8.590	22.420	33.330	38.780
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.490	25.050	37.270	43.230
Apartment construit dupa 1990	11.210	29.490	43.730	50.800
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	7.070	18.790	27.980	32.420
Apartment construit perioada 1978-1983	7.980	20.910	31.210	36.260
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.890	23.430	34.850	40.600
Apartment construit dupa 1990	10.500	27.570	41.010	47.470

Anexa nr. 3.1.2

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Municipiul SLOBOZIA, Zona II

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

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	6.570	18.580	23.530	28.180
Apartment construit perioada 1978-1983	7.370	20.600	26.360	31.410
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.380	23.130	29.490	35.150
Apartment construit dupa 1990	9.800	27.170	34.440	41.110
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	7.470	20.710	26.460	31.610
Apartment construit perioada 1978-1983	8.380	23.230	29.590	35.250
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.290	25.860	33.030	39.490
Apartment construit dupa 1990	11.010	30.600	38.890	46.260
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	6.970	19.590	24.950	29.690
Apartment construit perioada 1978-1983	7.880	21.820	27.780	33.130
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.790	24.440	31.110	37.170
Apartment construit dupa 1990	10.300	28.790	36.360	43.430
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	6.570	18.380	23.230	27.880
Apartment construit perioada 1978-1983	7.270	20.400	26.060	31.010
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.280	22.930	29.090	34.640
Apartment construit dupa 1990	9.600	26.870	34.240	40.700

Anexa nr. 3.1.3

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Municipiul SLOBOZIA, Zona III

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

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	5.960	14.240	16.460	23.430
Apartment construit perioada 1978-1983	6.570	15.860	18.480	26.260
Apartment construit in perioada 1984-1989	7.470	17.780	20.600	29.390
Apartment construit dupa 1990	8.790	20.910	24.140	34.240
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	6.670	15.960	18.580	26.360
Apartment construit perioada 1978-1983	7.470	17.880	20.710	29.490
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.380	20.000	23.130	32.830
Apartment construit dupa 1990	9.900	23.530	27.170	38.580
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	6.360	15.050	17.470	24.750
Apartment construit perioada 1978-1983	6.970	16.770	19.490	27.670
Apartment construit in perioada 1984-1989	7.980	18.890	21.820	30.910
Apartment construit dupa 1990	9.290	22.020	25.550	36.160
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	5.860	14.040	16.260	23.130
Apartment construit perioada 1978-1983	6.570	15.660	18.280	25.960
Apartment construit in perioada 1984-1989	7.370	17.570	20.300	28.990
Apartment construit dupa 1990	8.690	20.600	23.940	34.040

Anexa nr. 3.1.4

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Orasul AMARA

-Valori in EUR-

1 Camera 2 Camere 3 Camere 4 Camere

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	2.780	5.680	7.900	9.080
Apartment construit perioada 1978-1983	3.190	6.390	8.820	10.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.610	7.110	9.840	11.320
Apartment construit dupa 1990	4.220	8.340	11.440	13.300
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	3.190	6.390	8.820	10.200
Apartment construit perioada 1978-1983	3.610	7.110	9.950	11.320
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.020	8.040	11.070	12.760
Apartment construit dupa 1990	4.640	9.270	12.980	14.920
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	2.990	5.980	8.300	9.480
Apartment construit perioada 1978-1983	3.290	6.600	9.230	10.720
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.810	7.520	10.350	11.940
Apartment construit dupa 1990	4.420	8.760	12.160	14.010
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	2.780	5.570	7.790	8.980
Apartment construit perioada 1978-1983	3.090	6.290	8.720	10.100
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.500	7.010	9.740	11.120
Apartment construit dupa 1990	4.220	8.340	11.340	13.090

Anexa nr. 3.1.5

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Orasul CAZANESTI

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	1.650	3.400	4.720	5.500
Apartment construit perioada 1978-1983	1.960	3.820	5.230	6.120
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.160	4.330	5.950	6.840
Apartment construit dupa 1990	2.470	4.950	6.850	8.020
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	1.960	3.820	5.230	6.120
Apartment construit perioada 1978-1983	2.160	4.330	5.950	6.840
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.470	4.750	6.570	7.660
Apartment construit dupa 1990	2.780	5.670	7.770	9.030
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	1.860	3.610	4.920	5.820
Apartment construit perioada 1978-1983	2.060	4.020	5.530	6.420
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.260	4.430	6.250	7.140
Apartment construit dupa 1990	2.580	5.250	7.360	8.420
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	1.650	3.300	4.620	5.400
Apartment construit perioada 1978-1983	1.960	3.820	5.230	6.020
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.160	4.230	5.850	6.740
Apartment construit dupa 1990	2.470	4.950	6.850	7.920

Anexa nr. 3.1.6

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Comuna GRIVITA

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	1.650	3.400	4.720	5.500
Apartment construit perioada 1978-1983	1.960	3.820	5.230	6.120
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.160	4.330	5.950	6.840
Apartment construit dupa 1990	2.470	4.950	6.850	8.020
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	1.960	3.820	5.230	6.120
Apartment construit perioada 1978-1983	2.160	4.330	5.950	6.840
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.470	4.750	6.570	7.660
Apartment construit dupa 1990	2.780	5.670	7.770	9.030
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	1.860	3.610	4.920	5.820
Apartment construit perioada 1978-1983	2.060	4.020	5.530	6.420
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.260	4.430	6.250	7.140
Apartment construit dupa 1990	2.580	5.250	7.360	8.420
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	1.650	3.300	4.620	5.400
Apartment construit perioada 1978-1983	1.960	3.820	5.230	6.020
Apartment construit in perioada 1984-1989	2.160	4.230	5.850	6.740
Apartment construit dupa 1990	2.470	4.950	6.850	7.920

3.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)

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

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Municipiul SLOBOZIA – incadrarea in zone a terenului intravilan

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

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

G.D. Proiectare-Expertize-Evaluari SRL

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

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

G.D. Proiectare-Expertize-Evaluari SRL

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

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

G.D. Proiectare-Expertize-Evaluari SRL

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

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

Oras AMARA – incadrarea in zone a terenului intravilan

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

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

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

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

Oras CAZANESTI – incadrarea in zone a terenului intravilan

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

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

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

Oras CAZANESTI – Zona IV		
Str.Depozitului	Trupurile izolate de intravilan prevazute in PUG	T 648/2
Terenurile intrate in intravilan prin PUG-ul reactualizat, respectiv:		
In zona de Nord a localitatii (<i>Extinderi intre Str.Nordului si Calea Ferata</i>) :		
T 308/1; T 308/2; T 308/3; T 308/4; T 351/2; T 351/3; T 351/4; T 351/5; T 351/6; T 351/7; T 351/8; T 358/3; T 363; T 364; T 365; T 370; T 372; T 378; T 379; T 380; T 382; T 384; T 385; T 386; T 387; T388; T 389; T 390; T 392/1; T 394; T 396; T 397; T 398; T 402; T 404; T 407.		
In zona de Est a localitatii (<i>Extinderi intre Str.Iliescu si fostul SUIN PROD</i>) :		
T 256; T 292/1; T 292/2.		
In zona de Vest a localitatii :		
T 420/1; T420/3; T424/1; T 422; T 422/2; T 418.		
In zona de Sud a localitatii :		
T 602/1; T 602/3; T 603; T 678/1.		

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municipiul SLOBOZIA, Zona I

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 314 105	300 100	273 91	260 87	245 82
1978-1983	Anexa 337 116	322 111	293 101	279 96	264 91
1984-1989	Anexa 348 116	333 111	303 101	288 96	273 91
dupa 1990	Anexa 361 116	344 111	313 101	298 96	282 91
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 283 95	270 90	246 82	234 78	221 74
1978-1983	Anexa 303 104	290 100	264 91	251 86	238 82
1984-1989	Anexa 313 104	300 100	273 91	259 86	246 82
dupa 1990	Anexa 325 104	310 100	282 91	268 86	254 82
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 186 93	178 89	162 81	154 77	145 73
1978-1983	Anexa 198 105	189 100	172 91	164 87	155 82
1984-1989	Anexa 198 116	189 111	172 101	164 96	155 91
dupa 1990	Anexa 209 116	200 111	182 101	173 96	164 91
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 128 59	122 56	111 51	106 48	100 45
1978-1983	Anexa 139 70	133 67	121 61	115 58	109 55
1984-1989	Anexa 139 70	133 67	121 61	115 58	109 55
dupa 1990	Anexa 152 82	144 78	131 71	125 68	118 64

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

Terenuri intravilane in zona :

Teren liber = 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.

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri
intravilane)

Municipiul SLOBOZIA, Zona II

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 291 82	278 78	253 71	240 68	227 64
1978-1983	Anexa 291 82	278 78	253 71	240 68	227 64
1984-1989	Anexa 302 93	289 89	263 81	249 77	236 73
dupa 1990	Anexa 314 105	300 100	273 91	260 87	245 82
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 262 74	250 70	228 64	216 61	204 58
1978-1983	Anexa 262 74	250 70	228 64	216 61	204 58
1984-1989	Anexa 272 84	260 80	237 73	224 69	212 66
dupa 1990	Anexa 283 95	270 90	246 82	234 78	221 74
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 139 70	133 67	121 61	115 58	109 55
1978-1983	Anexa 152 82	144 78	131 71	125 68	118 64
1984-1989	Anexa 163 82	156 78	141 71	134 68	127 64
dupa 1990	Anexa 163 93	156 89	141 81	134 77	127 73
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 93 46	89 44	81 40	77 38	73 36
1978-1983	Anexa 105 46	100 44	91 40	87 38	82 36
1984-1989	Anexa 116 46	111 44	101 40	96 38	91 36
dupa 1990	Anexa 116 59	111 56	101 51	96 48	91 45

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

Terenuri intravilane in zona :

Teren liber = 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)

Municipiul SLOBOZIA, Zona III

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 268 59	256 56	232 51	221 48	209 45
1978-1983	Anexa 268 59	256 56	232 51	221 48	209 45
1984-1989	Anexa 279 59	267 56	242 51	230 48	218 45
dupa 1990	Anexa 279 70	267 67	242 61	230 58	218 55
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 241 53	230 50	209 46	199 43	188 41
1978-1983	Anexa 241 53	230 50	209 46	199 43	188 41
1984-1989	Anexa 251 53	240 50	218 46	207 43	196 41
dupa 1990	Anexa 251 63	240 60	218 55	207 52	196 50
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 128 59	122 56	111 51	106 48	100 45
1978-1983	Anexa 139 59	133 56	121 51	115 48	109 45
1984-1989	Anexa 139 59	133 56	121 51	115 48	109 45
dupa 1990	Anexa 152 70	144 67	131 61	125 58	118 55
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 82 59	78 56	71 51	68 48	64 45
1978-1983	Anexa 82 59	78 56	71 51	68 48	64 45
1984-1989	Anexa 93 59	89 56	81 51	77 48	73 45
dupa 1990	Anexa 105 70	100 67	91 61	87 58	82 55

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

Terenuri intravilane in zona :

Teren liber = 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)

Municipiul SLOBOZIA, Zona IV

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 221 59	211 56	192 51	183 48	173 45
1978-1983	Anexa 232 59	222 56	202 51	192 48	182 45
1984-1989	Anexa 232 59	222 56	202 51	192 48	182 45
dupa 1990	Anexa 244 59	233 56	212 51	202 48	191 45
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 199 53	190 50	173 46	165 43	156 41
1978-1983	Anexa 209 53	200 50	182 46	173 43	164 41
1984-1989	Anexa 209 53	200 50	182 46	173 43	164 41
dupa 1990	Anexa 220 53	210 50	191 46	182 43	172 41
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 105 46	100 44	91 40	87 38	82 36
1978-1983	Anexa 116 46	111 44	101 40	96 38	91 36
1984-1989	Anexa 116 46	111 44	101 40	96 38	91 36
dupa 1990	Anexa 116 59	111 56	101 51	96 48	91 45
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 70 35	67 33	61 30	58 29	55 27
1978-1983	Anexa 82 35	78 33	71 30	68 29	64 27
1984-1989	Anexa 82 35	78 33	71 30	68 29	64 27
dupa 1990	Anexa 82 46	78 44	71 40	68 38	64 36

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

Terenuri intravilane in zona :

Teren liber = 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.

IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Orasul AMARA, Zona I

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 314 152	300 144	273 131	260 125	245 118
1978-1983	Anexa 325 139	311 133	283 121	269 115	255 109
1984-1989	Anexa 337 139	322 133	293 121	279 115	264 109
dupa 1990	Anexa 348 128	333 122	303 111	288 106	273 100
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 283 137	270 130	246 118	234 113	221 106
1978-1983	Anexa 293 125	280 120	255 109	242 104	230 98
1984-1989	Anexa 303 125	290 120	264 109	251 104	238 98
dupa 1990	Anexa 313 115	300 110	273 100	259 95	246 90
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 198 93	189 89	172 81	164 77	155 73
1978-1983	Anexa 221 105	211 100	192 91	183 87	173 82
1984-1989	Anexa 221 116	211 111	192 101	183 96	173 91
dupa 1990	Anexa 232 116	222 111	202 101	192 96	182 91
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 128 59	122 56	111 51	106 48	100 45
1978-1983	Anexa 139 70	133 67	121 61	115 58	109 55
1984-1989	Anexa 139 70	133 67	121 61	115 58	109 55
dupa 1990	Anexa 152 82	144 78	131 71	125 68	118 64

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 279 105	267 100	242 91	230 87	218 82
1978-1983	Anexa 291 116	278 111	253 101	240 96	227 91
1984-1989	Anexa 291 116	278 111	253 101	240 96	227 91
dupa 1990	Anexa 314 116	300 111	273 101	260 96	245 91
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 251 95	240 90	218 82	207 78	196 74
1978-1983	Anexa 262 104	250 100	228 91	216 86	204 82
1984-1989	Anexa 262 104	250 100	228 91	216 86	204 82
dupa 1990	Anexa 283 104	270 100	246 91	234 86	221 82
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 152 70	144 67	131 61	125 58	118 55
1978-1983	Anexa 175 82	167 78	152 71	144 68	136 64
1984-1989	Anexa 186 82	178 78	162 71	154 68	145 64
dupa 1990	Anexa 198 93	189 89	172 81	164 77	155 73
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 93 46	89 44	81 40	77 38	73 36
1978-1983	Anexa 105 46	100 44	91 40	87 38	82 36
1984-1989	Anexa 116 46	111 44	101 40	96 38	91 36
dupa 1990	Anexa 116 59	111 56	101 51	96 48	91 45

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 244 82	233 78	212 71	202 68	191 64
1978-1983	Anexa 244 82	233 78	212 71	202 68	191 64
1984-1989	Anexa 256 93	244 89	222 81	211 77	200 73
dupa 1990	Anexa 268 105	256 100	232 91	221 87	209 82
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 220 74	210 70	191 64	182 61	172 58
1978-1983	Anexa 220 74	210 70	191 64	182 61	172 58
1984-1989	Anexa 230 84	220 80	200 73	190 69	180 66
dupa 1990	Anexa 241 95	230 90	209 82	199 78	188 74
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 128 59	122 56	111 51	106 48	100 45
1978-1983	Anexa 139 59	133 56	121 51	115 48	109 45
1984-1989	Anexa 139 59	133 56	121 51	115 48	109 45
dupa 1990	Anexa 152 70	144 67	131 61	125 58	118 55
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 82 35	78 33	71 30	68 29	64 27
1978-1983	Anexa 82 35	78 33	71 30	68 29	64 27
1984-1989	Anexa 93 46	89 44	81 40	77 38	73 36
dupa 1990	Anexa 105 46	100 44	91 40	87 38	82 36

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 128 59	122 56	111 51	106 48	100 45
1978-1983	Anexa 128 70	122 67	111 61	106 58	100 55
1984-1989	Anexa 139 82	133 78	121 71	115 68	109 64
dupa 1990	Anexa 152 82	144 78	131 71	125 68	118 64
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 115 53	110 50	100 46	95 43	90 41
1978-1983	Anexa 115 63	110 60	100 55	95 52	90 50
1984-1989	Anexa 125 74	120 70	109 64	104 61	98 58
dupa 1990	Anexa 137 74	130 70	118 64	113 61	106 58
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 82 35	78 33	71 30	68 29	64 27
1978-1983	Anexa 93 35	89 33	81 30	77 29	73 27
1984-1989	Anexa 116 46	111 44	101 40	96 38	91 36
dupa 1990	Anexa 128 46	122 44	111 40	106 38	100 36
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 46 23	44 22	40 20	38 19	36 18
1978-1983	Anexa 59 23	56 22	51 20	48 19	45 18
1984-1989	Anexa 59 35	56 33	51 30	48 29	45 27
dupa 1990	Anexa 59 35	56 33	51 30	48 29	45 27

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

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

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 82 59	78 56	71 51	68 48	64 45
1978-1983	Anexa 93 59	89 56	81 51	77 48	73 45
1984-1989	Anexa 105 59	100 56	91 51	87 48	82 45
dupa 1990	Anexa 116 59	111 56	101 51	96 48	91 45
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 74 53	70 50	64 46	61 43	58 41
1978-1983	Anexa 84 53	80 50	73 46	69 43	66 41
1984-1989	Anexa 95 53	90 50	82 46	78 43	74 41
dupa 1990	Anexa 104 53	100 50	91 46	86 43	82 41
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 59 23	56 22	51 20	48 19	45 18
1978-1983	Anexa 59 23	56 22	51 20	48 19	45 18
1984-1989	Anexa 70 23	67 22	61 20	58 19	55 18
dupa 1990	Anexa 82 35	78 33	71 30	68 29	64 27
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 35 12	33 11	30 10	29 10	27 9
1978-1983	Anexa 35 12	33 11	30 10	29 10	27 9
1984-1989	Anexa 46 23	44 22	40 20	38 19	36 18
dupa 1990	Anexa 46 23	44 22	40 20	38 19	36 18

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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.

Incadrarea localitatilor rurale apartinand circumscriptiei Judecatoriei Slobozia in categorii

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

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

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

Anexa 3.2.10

IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Localitati rurale – Categoria I-a

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 71 27	68 26	62 24	59 23	56 21
1978-1983	Anexa 76 27	73 26	66 24	63 23	60 21
1984-1989	Anexa 80 27	77 26	70 24	66 23	63 21
dupa 1990	Anexa 87 31	83 30	76 27	72 26	68 24
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 64 24	61 23	56 22	53 21	50 19
1978-1983	Anexa 68 24	66 23	59 22	57 21	54 19
1984-1989	Anexa 72 24	69 23	63 22	59 21	57 19
dupa 1990	Anexa 78 28	75 27	68 24	65 23	61 22
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 52 20	49 19	44 17	42 16	40 15
1978-1983	Anexa 56 20	53 19	48 17	45 16	43 15
1984-1989	Anexa 71 23	68 22	62 20	59 19	56 18
dupa 1990	Anexa 80 23	77 22	70 20	66 19	63 18
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 47 10	45 9	41 9	39 8	37 8
1978-1983	Anexa 52 10	49 9	44 9	42 8	40 8
1984-1989	Anexa 52 12	49 11	44 10	42 10	40 9
dupa 1990	Anexa 56 12	53 11	48 10	45 10	43 9

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 67 20	65 19	59 17	56 16	53 15
1978-1983	Anexa 71 20	68 19	62 17	59 16	56 15
1984-1989	Anexa 76 23	73 22	66 20	63 19	60 18
dupa 1990	Anexa 80 27	77 26	70 24	66 23	63 21
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 60 18	59 17	53 15	50 14	48 14
1978-1983	Anexa 64 18	61 17	56 15	53 14	50 14
1984-1989	Anexa 68 21	66 20	59 18	57 17	54 16
dupa 1990	Anexa 72 24	69 23	63 22	59 21	57 19
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 47 16	45 15	41 14	39 13	37 12
1978-1983	Anexa 56 16	53 15	48 14	45 13	43 12
1984-1989	Anexa 64 16	61 15	55 14	53 13	49 12
dupa 1990	Anexa 71 20	68 19	62 17	59 16	56 15
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 31 6	30 6	27 5	26 5	24 5
1978-1983	Anexa 35 6	34 6	31 5	29 5	28 5
1984-1989	Anexa 39 8	37 7	34 7	32 6	31 6
dupa 1990	Anexa 43 8	41 7	37 7	36 6	34 6

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 5,5 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

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 60 16	57 15	52 14	48 13	46 12
1978-1983	Anexa 64 20	61 19	55 17	53 16	49 15
1984-1989	Anexa 67 20	65 19	59 17	56 16	53 15
dupa 1990	Anexa 71 23	68 22	62 20	59 19	56 18
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 54 14	51 14	47 13	43 12	41 11
1978-1983	Anexa 58 18	55 17	50 15	48 14	44 14
1984-1989	Anexa 60 18	59 17	53 15	50 14	48 14
dupa 1990	Anexa 64 21	61 20	56 18	53 17	50 16
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 47 12	45 11	41 10	39 10	37 9
1978-1983	Anexa 52 12	49 11	44 10	42 10	40 9
1984-1989	Anexa 56 12	53 11	48 10	45 10	43 9
dupa 1990	Anexa 64 16	61 15	55 14	53 13	49 12
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
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 minime ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 3,4 euro/mp;
Teren ocupat = 2,6 euro/mp.

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

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

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

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

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 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 unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA		Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
		Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
Municipiul SLOBOZIA					
Zona I	inainte de 1977	314	154	273	145
	1978-1983	337	164	293	155
	1984-1989	348	164	303	155
	dupa 1990	361	173	313	164
Zona II	inainte de 1977	291	115	253	109
	1978-1983	291	125	253	118
	1984-1989	302	134	263	127
	dupa 1990	314	134	273	127
Zona III	inainte de 1977	268	106	232	100
	1978-1983	268	115	232	109
	1984-1989	279	115	242	109
	dupa 1990	279	125	242	118
Zona IV	inainte de 1977	221	87	192	82
	1978-1983	232	96	202	91
	1984-1989	232	96	202	91
	dupa 1990	244	96	212	91
Orasul AMARA					
Zona I	inainte de 1977	314	164	273	155
	1978-1983	325	183	283	173
	1984-1989	337	183	293	173
	dupa 1990	348	192	303	182
Zona II	inainte de 1977	279	125	242	118
	1978-1983	291	144	253	136
	1984-1989	291	154	253	145
	dupa 1990	314	164	273	155
Zona III si Zona IV	inainte de 1977	244	106	212	100
	1978-1983	244	115	212	109
	1984-1989	256	115	222	109
	dupa 1990	268	125	232	118
Orasul CAZANESTI					
Toate zonele	inainte de 1977	128	68	111	64
	1978-1983	128	77	111	73
	1984-1989	139	96	121	91
	dupa 1990	152	106	131	100

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

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	71	68	62	59	61	59	53	51
	1978-1983	76	73	66	63	66	63	57	54
	1984-1989	80	77	70	66	69	66	60	57
	dupa 1990	87	83	76	72	75	72	66	62
Categoria a II-a	inainte de 1977	67	65	59	56	58	56	51	47
	1978-1983	71	68	62	59	61	59	53	51
	1984-1989	76	73	66	63	66	63	57	54
	dupa 1990	80	77	70	66	69	66	60	57
Categoria a III-a	inainte de 1977	60	57	52	48	52	48	44	41
	1978-1983	64	61	55	53	55	53	46	45
	1984-1989	67	65	59	56	58	56	51	47
	dupa 1990	71	68	62	59	61	59	53	51

-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

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

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

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

Anexa 3.4.1**TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN**

		-Euro / ha-
CATEGORIE TEREN	LOCALITATEA SI ZONA	VALOARE MINIMA
Municipiul SLOBOZIA		
I	cu acces direct la DE60, posibil de trecut in intravilan	17.100
II	cu acces direct la DJ Slobozia-Calarasi, posibil de trecut in intravilan	5.700
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.500
Orasul AMARA		
I	cu acces direct la DJ Slobozia-Amara, posibil de trecut in intravilan	4.000
II	situat in planul II al retelei rutiere de mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.300
Orasul CAZANESTI		
I	cu acces direct la DE60, posibil de trecut in intravilan	4.000
II	situat in planul II al retelei rutiere de mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.300

Capitolul 4.

Circumscripția JUDECĂTORIEI URZICENI

4.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

La stabilirea valorilor pentru anul 2017 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 MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Municipiul URZICENI, Zona I

Calea Bucuresti, B-dul Republicii.

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	6.970	16.670	19.390	27.570
Apartment construit perioada 1978-1983	7.880	18.690	21.720	30.810
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.790	20.910	24.240	34.440
Apartment construit dupa 1990	10.300	24.540	28.380	40.300
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR				
Apartment construit inainte de 1977	7.980	18.890	21.820	31.010
Apartment construit perioada 1978-1983	8.790	21.010	24.340	34.540
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.900	23.530	27.270	38.680
Apartment construit dupa 1990	11.510	27.570	32.020	45.250
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	7.370	17.680	20.500	29.190
Apartment construit perioada 1978-1983	8.380	19.700	22.930	32.520
Apartment construit in perioada 1984-1989	9.290	22.020	25.650	36.460
Apartment construit dupa 1990	10.910	25.960	30.100	42.620
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	6.870	16.460	19.190	27.270
Apartment construit perioada 1978-1983	7.780	18.480	21.410	30.400
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.690	20.600	24.040	34.040
Apartment construit dupa 1990	10.200	24.340	28.080	39.900

Anexa nr. 4.1.2

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Municipiul URZICENI, Zona II

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

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER	4.850	13.430	22.120	26.460
Apartment construit inainte de 1977	5.450	14.950	24.750	29.590
Apartment construit perioada 1978-1983	6.160	16.670	27.670	33.030
Apartment construit in perioada 1984-1989	7.170	19.700	32.520	38.680
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR	5.450	15.050	24.950	29.800
Apartment construit inainte de 1977	6.160	16.770	27.880	33.230
Apartment construit perioada 1978-1983	6.770	18.890	31.210	37.170
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.180	22.020	36.460	43.430
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR	5.150	14.140	23.330	27.980
Apartment construit inainte de 1977	5.760	15.760	26.160	31.210
Apartment construit perioada 1978-1983	6.460	17.680	29.290	34.850
Apartment construit in perioada 1984-1989	7.580	20.810	34.340	40.910
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ	4.850	13.230	21.820	26.160
Apartment construit inainte de 1977	5.350	14.850	24.540	29.290
Apartment construit perioada 1978-1983	6.060	16.560	27.370	32.620
Apartment construit in perioada 1984-1989	7.070	19.490	32.120	38.280
Apartment construit dupa 1990	4.850	13.430	22.120	26.460

Anexa nr. 4.1.3

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Municipiul URZICENI, Zona III

Str.Tineretului, Str.Panduri, Str.Viitorului

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER	3.330	11.110	19.900	22.020
Apartment construit inainte de 1977	3.740	12.520	22.220	24.540
Apartment construit perioada 1978-1983	4.140	13.940	24.950	27.570
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.850	16.360	29.190	32.320
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR	3.840	12.630	22.320	24.750
Apartment construit inainte de 1977	4.240	14.040	25.050	27.780
Apartment construit perioada 1978-1983	4.650	15.550	27.980	31.010
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.450	18.480	32.830	36.260
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR	3.540	11.720	21.110	23.230
Apartment construit inainte de 1977	3.940	13.230	23.530	26.060
Apartment construit perioada 1978-1983	4.440	14.750	26.260	29.190
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.150	17.270	30.910	34.140
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ	3.330	11.010	19.700	21.720
Apartment construit inainte de 1977	3.740	12.420	22.020	24.340
Apartment construit perioada 1978-1983	4.140	13.840	24.640	27.270
Apartment construit in perioada 1984-1989	4.850	16.160	28.790	31.920
Apartment construit dupa 1990	3.330	11.110	19.900	22.020

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOC DE LOCUINTE

Oras FIERBINTI TARG, *Str.Blocului*

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

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

4.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)

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

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Municipiul URZICENI – incadrarea in zone a terenului intravilan

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

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

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

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

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

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

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

Anexa 4.2.1

IMOBILE*(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)***Municipiul URZICENI, Zona I****-Valori unitare minime -****-Valori in Euro/mp-**

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	348 128	333 122	303 111	288 106	273 100
1978-1983	361 128	344 122	313 111	298 106	282 100
1984-1989	372 152	356 144	323 131	307 125	291 118
dupa 1990	384 163	367 156	333 141	317 134	300 127
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	313 115	300 110	273 100	259 95	246 90
1978-1983	325 115	310 110	282 100	268 95	254 90
1984-1989	335 137	320 130	291 118	276 113	262 106
dupa 1990	346 147	330 140	300 127	285 121	270 114
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	221 116	211 111	192 101	183 96	173 91
1978-1983	221 128	211 122	192 111	183 106	173 100
1984-1989	221 128	211 122	192 111	183 106	173 100
dupa 1990	232 139	222 133	202 121	192 115	182 109
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	116 46	111 44	101 40	96 38	91 36
1978-1983	116 59	111 56	101 51	96 48	91 45
1984-1989	116 59	111 56	101 51	96 48	91 45
dupa 1990	128 70	122 67	111 61	106 58	100 55

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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)

Municipiul URZICENI, Zona II

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 302 116	289 111	263 101	249 96	236 91
1978-1983	Anexa 314 116	300 111	273 101	260 96	245 91
1984-1989	Anexa 325 116	311 111	283 101	269 96	255 91
dupa 1990	Anexa 337 128	322 122	293 111	279 106	264 100
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 272 104	260 100	237 91	224 86	212 82
1978-1983	Anexa 283 104	270 100	246 91	234 86	221 82
1984-1989	Anexa 293 104	280 100	255 91	242 86	230 82
dupa 1990	Anexa 303 115	290 110	264 100	251 95	238 90
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 186 93	178 89	162 81	154 77	145 73
1978-1983	Anexa 209 105	200 100	182 91	173 87	164 82
1984-1989	Anexa 209 105	200 100	182 91	173 87	164 82
dupa 1990	Anexa 221 116	211 111	192 101	183 96	173 91
Cladiri parter, cu pereti din Pianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 82 46	78 44	71 40	68 38	64 36
1978-1983	Anexa 93 46	89 44	81 40	77 38	73 36
1984-1989	Anexa 93 46	89 44	81 40	77 38	73 36
dupa 1990	Anexa 105 46	100 44	91 40	87 38	82 36

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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)

Municipiul URZICENI, Zona III

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 268 70	256 67	232 61	221 58	209 55
1978-1983	Anexa 279 70	267 67	242 61	230 58	218 55
1984-1989	Anexa 291 82	278 78	253 71	240 68	227 64
dupa 1990	Anexa 302 105	289 100	263 91	249 87	236 82
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 241 63	230 60	209 55	199 52	188 50
1978-1983	Anexa 251 63	240 60	218 55	207 52	196 50
1984-1989	Anexa 262 74	250 70	228 64	216 61	204 58
dupa 1990	Anexa 272 95	260 90	237 82	224 78	212 74
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 163 70	156 67	141 61	134 58	127 55
1978-1983	Anexa 175 70	167 67	152 61	144 58	136 55
1984-1989	Anexa 175 70	167 67	152 61	144 58	136 55
dupa 1990	Anexa 186 82	178 78	162 71	154 68	145 64
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 70 35	67 33	61 30	58 29	55 27
1978-1983	Anexa 70 46	67 44	61 40	58 38	55 36
1984-1989	Anexa 82 46	78 44	71 40	68 38	64 36
dupa 1990	Anexa 93 46	89 44	81 40	77 38	73 36

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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)

Municipiul URZICENI, Zona IV

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 232 46	222 44	202 40	192 38	182 36
1978-1983	Anexa 244 46	233 44	212 40	202 38	191 36
1984-1989	Anexa 256 46	244 44	222 40	211 38	200 36
dupa 1990	Anexa 256 59	244 56	222 51	211 48	200 45
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 209 41	200 40	182 36	173 34	164 32
1978-1983	Anexa 220 41	210 40	191 36	182 34	172 32
1984-1989	Anexa 230 41	220 40	200 36	190 34	180 32
dupa 1990	Anexa 230 53	220 50	200 46	190 43	180 41
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 116 59	111 56	101 51	96 48	91 45
1978-1983	Anexa 116 59	111 56	101 51	96 48	91 45
1984-1989	Anexa 116 70	111 67	101 61	96 58	91 55
dupa 1990	Anexa 128 70	122 67	111 61	106 58	100 55
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 70 35	67 33	61 30	58 29	55 27
1978-1983	Anexa 70 46	67 44	61 40	58 38	55 36
1984-1989	Anexa 70 46	67 44	61 40	58 38	55 36
dupa 1990	Anexa 82 46	78 44	71 40	68 38	64 36

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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 minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 116 46	111 44	101 40	96 38	91 36
1978-1983	Anexa 116 59	111 56	101 51	96 48	91 45
1984-1989	Anexa 128 70	122 67	111 61	106 58	100 55
dupa 1990	Anexa 128 70	122 67	111 61	106 58	100 55
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 104 41	100 40	91 36	86 34	82 32
1978-1983	Anexa 104 53	100 50	91 46	86 43	82 41
1984-1989	Anexa 115 63	110 60	100 55	95 52	90 50
dupa 1990	Anexa 115 63	110 60	100 55	95 52	90 50
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 93 23	89 22	81 20	77 19	73 18
1978-1983	Anexa 93 23	89 22	81 20	77 19	73 18
1984-1989	Anexa 105 35	100 33	91 30	87 29	82 27
dupa 1990	Anexa 116 35	111 33	101 30	96 29	91 27
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 46 23	44 22	40 20	38 19	36 18
1978-1983	Anexa 46 23	44 22	40 20	38 19	36 18
1984-1989	Anexa 46 23	44 22	40 20	38 19	36 18
dupa 1990	Anexa 59 23	56 22	51 20	48 19	45 18

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 8 euro/mp ;
Teren ocupat = 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	
Localitatea Alexeni	Localitatea Grecii de Jos
Localitatea Balaciu	Localitatea Hagiești - com.Sinesti
Localitatea Boteni - com.Sinesti	Localitatea Ion Roată
Localitatea Broșteni - com.Ion Roata	Localitatea Jilavele
Localitatea Butoiu - com.Sfantu Gheorghe	Localitatea Lilieci - com.Sinesti
Localitatea Cătrunești - com.Sinesti	Localitatea Livedea -com.Sinesti
Localitatea Coșereni	Localitatea Malu - com.Sfantu Gheorghe
Localitatea Dridu	Localitatea Manasia
Localitatea Dridu-Snagov - com.Dridu	Localitatea Moldoveni
Localitatea Fierbinții de Jos	Localitatea Movilița
Localitatea Fierbinții de Sus	Localitatea Sfântu Gheorghe
Localitatea Gârbovi	Localitatea Sinești

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

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

Anexa 4.2.6

IMOBILE*(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)*

Localitati rurale – Categoria I-a

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

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 67 26	64 25	59 22	56 21	53 20
1978-1983	Anexa 72 26	69 25	63 22	60 21	56 20
1984-1989	Anexa 76 26	72 25	66 22	63 21	59 20
dupa 1990	Anexa 82 29	78 28	71 26	68 24	64 23
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 60 23	58 23	53 20	50 19	48 18
1978-1983	Anexa 65 23	62 23	57 20	54 19	50 18
1984-1989	Anexa 68 23	65 23	59 20	57 19	53 18
dupa 1990	Anexa 74 26	70 25	64 23	61 22	58 21
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 48 18	46 18	42 16	40 15	37 14
1978-1983	Anexa 53 18	49 18	45 16	43 15	40 14
1984-1989	Anexa 67 22	64 21	59 19	56 18	53 17
dupa 1990	Anexa 76 22	72 21	66 19	63 18	59 17
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
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 53 11	49 11	45 10	43 9	40 9

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 7,3 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.

IMOBILE*(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)***Localitati rurale – Categoria a II-a****-Valori unitare minime -****-Valori in Euro/mp-**

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 64 18	61 18	55 16	53 15	49 14
1978-1983	Anexa 67 18	64 18	59 16	56 15	53 14
1984-1989	Anexa 72 22	69 21	63 19	60 18	56 17
dupa 1990	Anexa 76 26	72 25	66 22	63 21	59 20
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 58 16	55 16	50 14	48 14	44 13
1978-1983	Anexa 60 16	58 16	53 14	50 14	48 13
1984-1989	Anexa 65 20	62 19	57 17	54 16	50 15
dupa 1990	Anexa 68 23	65 23	59 20	57 19	53 18
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 44 15	42 14	38 13	36 12	35 12
1978-1983	Anexa 53 15	49 14	45 13	43 12	40 12
1984-1989	Anexa 60 15	57 14	52 13	49 12	46 12
dupa 1990	Anexa 67 18	64 18	59 16	56 15	53 14
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
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 minime ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 5,2 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.

IMOBILE*(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)*

Localitati rurale – Categoria a III-a

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

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 56 15	54 14	48 13	46 12	43 12
1978-1983	Anexa 60 18	57 18	52 16	49 15	46 14
1984-1989	Anexa 64 18	61 18	55 16	53 15	49 14
dupa 1990	Anexa 67 22	64 21	59 19	56 18	53 17
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 50 14	49 13	43 12	41 11	39 11
1978-1983	Anexa 54 16	51 16	47 14	44 14	41 13
1984-1989	Anexa 58 16	55 16	50 14	48 14	44 13
dupa 1990	Anexa 60 20	58 19	53 17	50 16	48 15
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
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 53 11	49 11	45 10	43 9	40 9
dupa 1990	Anexa 60 15	57 14	52 13	49 12	46 12
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
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 minime ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 3,1 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 minime au fost exprimate in euro/mp Ad (*arie desfasurata*).

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 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 unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA	Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori		
	Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie	
Municipiul URZICENI					
Zona I	inainte de 1977	350	180	300	170
	1978-1983	360	180	310	170
	1984-1989	370	180	320	170
	dupa 1990	380	190	330	180
Zona II	inainte de 1977	300	150	260	150
	1978-1983	310	170	270	160
	1984-1989	330	170	280	160
	dupa 1990	340	180	290	170
Zona III	inainte de 1977	270	130	230	130
	1978-1983	280	140	240	140
	1984-1989	290	140	250	140
	dupa 1990	300	150	260	150
Zona IV	inainte de 1977	230	100	200	90
	1978-1983	240	100	210	90
	1984-1989	260	100	220	90
	dupa 1990	260	110	220	100
Orasul FIERBINTI-TARG					
Toate zonele	inainte de 1977	120	80	100	70
	1978-1983	120	80	100	70
	1984-1989	130	90	110	80
	dupa 1990	130	100	110	90

SPATII IN MEDIUL RURAL*(Comerciale / Birouri, Industriale, Agrozootehnice, de Depozitare)***-Valori unitare minime -****-Valori in Euro/mp-**

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	67	64	59	56	58	55	51	47
	1978-1983	72	69	63	60	62	59	54	52
	1984-1989	76	72	66	63	66	62	57	54
	dupa 1990	82	78	71	68	71	67	61	59
Categoria a II-a	inainte de 1977	64	61	55	53	55	53	46	45
	1978-1983	67	64	59	56	58	55	51	47
	1984-1989	72	69	63	60	62	59	54	52
	dupa 1990	76	72	66	63	66	62	57	54
Categoria a III-a	inainte de 1977	56	54	48	46	47	46	41	40
	1978-1983	60	57	52	49	52	48	44	42
	1984-1989	64	61	55	53	55	53	46	45
	dupa 1990	67	64	59	56	58	55	51	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 impropriei 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 minime inscise in tabel sunt corespunzatoare categoriei de teren arabil. In cazul altor categorii de terenuri se vor utiliza corectii conform Capitolul 2, pct.2.4.

Anexa 4.4.1**TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN**

		-Euro / ha-
CATEGORIE TEREN	LOCALITATEA SI ZONA	VALOARE MINIMA
Municipiul URZICENI		
I	cu acces direct la DE60, DE85, posibil de trecut in intravilan	14.900
II	cu acces direct la DN1D, posibil de trecut in intravilan	6.000
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.400
Orasul FIERBINTI TARG		
II	cu acces direct la DJ 101, posibil de trecut in intravilan	2.400
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	1.600

Capitolul 5.

Circumscripția JUDECĂTORIEI FETESTI

5.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 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 MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Municipiul FETESTI, Zona I

Zona Garii, Zona Primariei, Zona Pietei

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER	3.640	11.310	16.970	20.600
Apartment construit inainte de 1977	4.040	12.730	18.990	23.030
Apartment construit perioada 1978-1983	4.440	14.240	21.110	25.760
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.250	16.770	24.850	30.200
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR	4.140	12.830	18.990	23.230
Apartment construit inainte de 1977	4.440	14.340	21.310	25.960
Apartment construit perioada 1978-1983	5.050	15.960	23.740	28.990
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.960	18.890	27.880	34.040
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR	3.840	11.920	17.980	21.720
Apartment construit inainte de 1977	4.340	13.430	20.000	24.240
Apartment construit perioada 1978-1983	4.750	15.050	22.320	27.370
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.560	17.570	26.260	31.920
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ	3.640	11.210	16.770	20.400
Apartment construit inainte de 1977	4.040	12.630	18.790	22.730
Apartment construit perioada 1978-1983	4.440	14.140	20.910	25.550
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.250	16.560	24.540	29.800
Apartment construit dupa 1990	3.640	11.310	16.970	20.600

Anexa nr. 5.1.2

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Municipiul FETESTI, Zona II

Zona cartier vile P+2

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER	4.040	12.520	18.790	22.620
Apartment construit inainte de 1977	4.440	14.040	20.810	25.350
Apartment construit perioada 1978-1983	4.950	15.550	23.230	28.380
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.860	18.480	27.370	33.230
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR	4.440	14.140	20.910	25.650
Apartment construit inainte de 1977	4.950	15.660	23.430	28.480
Apartment construit perioada 1978-1983	5.560	17.680	26.160	31.920
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.460	20.600	30.700	37.370
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR	4.240	13.230	19.700	23.940
Apartment construit inainte de 1977	4.650	14.750	21.920	26.870
Apartment construit perioada 1978-1983	5.250	16.560	24.640	30.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.160	19.490	28.790	35.150
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ	3.940	12.420	18.480	22.420
Apartment construit inainte de 1977	4.440	13.840	20.600	25.050
Apartment construit perioada 1978-1983	4.950	15.450	23.030	28.080
Apartment construit in perioada 1984-1989	5.860	18.280	27.070	32.830
Apartment construit dupa 1990	4.040	12.520	18.790	22.620

Anexa nr. 5.1.3

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Municipiul FETESTI, Zona III

Zona Policlinicii

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER	2.020	6.770	7.580	9.290
Apartment construit inainte de 1977	2.320	7.680	8.380	10.500
Apartment construit perioada 1978-1983	2.630	8.590	9.290	11.720
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.030	10.100	11.010	13.740
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR	2.320	7.780	8.380	10.500
Apartment construit inainte de 1977	2.630	8.590	9.390	11.720
Apartment construit perioada 1978-1983	2.930	9.490	10.610	13.030
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.430	11.210	12.320	15.450
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR	2.220	7.170	7.980	10.000
Apartment construit inainte de 1977	2.420	8.080	8.890	11.110
Apartment construit perioada 1978-1983	2.730	8.990	9.900	12.320
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.230	10.610	11.620	14.540
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ	2.020	6.670	7.470	9.190
Apartment construit inainte de 1977	2.320	7.580	8.280	10.400
Apartment construit perioada 1978-1983	2.420	8.380	9.190	11.510
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.030	10.000	10.910	13.640
Apartment construit dupa 1990	2.020	6.770	7.580	9.290

Anexa nr. 5.1.4

VALORI MINIME PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE

Oras Tandarei

Zona centrala

-Valori in EUR-

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER	2.020	7.680	9.390	13.030
Apartment construit inainte de 1977	2.320	8.480	10.610	14.650
Apartment construit perioada 1978-1983	2.630	9.490	11.820	16.460
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.030	11.110	13.740	19.290
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ETAJ INTERMEDIAR	2.320	8.590	10.610	14.750
Apartment construit inainte de 1977	2.630	9.700	11.920	16.460
Apartment construit perioada 1978-1983	3.030	10.610	13.330	18.380
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.330	12.420	15.550	21.510
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR	2.220	7.980	9.900	13.840
Apartment construit inainte de 1977	2.420	9.090	11.110	15.550
Apartment construit perioada 1978-1983	2.730	10.000	12.420	17.370
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.230	11.820	14.650	20.200
Apartment construit dupa 1990				
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ	1.920	7.580	9.290	12.930
Apartment construit inainte de 1977	2.320	8.480	10.500	14.440
Apartment construit perioada 1978-1983	2.630	9.390	11.720	16.160
Apartment construit in perioada 1984-1989	3.030	11.010	13.640	18.990
Apartment construit dupa 1990	2.020	7.680	9.390	13.030

5.2. Imobile (cladiri, anexe, terenuri intravilane)

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

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeaasi institutie.

Municipiul FETESTI – incadrarea in zone a terenului intravilan

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

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

G.D. Proiectare-Expertize-Evaluari SRL

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

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

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

G.D. Proiectare-Expertize-Evaluari SRL

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

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

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

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

G.D. Proiectare-Expertize-Evaluari SRL

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

Oras TANDAREI – incadrarea in zone a terenului intravilan

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

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

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

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

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

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

Anexa 5.2.1

IMOBILE

(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)

Municipiul FETESTI, Zona I

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 314 93	300 89	273 81	260 77	245 73
1978-1983	Anexa 337 105	322 100	293 91	279 87	264 82
1984-1989	Anexa 361 116	344 111	313 101	298 96	282 91
dupa 1990	Anexa 372 128	356 122	323 111	307 106	291 100
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 283 84	270 80	246 73	234 69	221 66
1978-1983	Anexa 303 95	290 90	264 82	251 78	238 74
1984-1989	Anexa 325 104	310 100	282 91	268 86	254 82
dupa 1990	Anexa 335 115	320 110	291 100	276 95	262 90
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 163 59	156 56	141 51	134 48	127 45
1978-1983	Anexa 175 59	167 56	152 51	144 48	136 45
1984-1989	Anexa 175 70	167 67	152 61	144 58	136 55
dupa 1990	Anexa 186 82	178 78	162 71	154 68	145 64
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 82 35	78 33	71 30	68 29	64 27
1978-1983	Anexa 93 35	89 33	81 30	77 29	73 27
1984-1989	Anexa 93 46	89 44	81 40	77 38	73 36
dupa 1990	Anexa 93 46	89 44	81 40	77 38	73 36

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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)

Municipiul FETESTI, Zona II

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 302 59	289 56	263 51	249 48	236 45
1978-1983	Anexa 314 70	300 67	273 61	260 58	245 55
1984-1989	Anexa 325 70	311 67	283 61	269 58	255 55
dupa 1990	Anexa 337 82	322 78	293 71	279 68	264 64
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 272 53	260 50	237 46	224 43	212 41
1978-1983	Anexa 283 63	270 60	246 55	234 52	221 50
1984-1989	Anexa 293 63	280 60	255 55	242 52	230 50
dupa 1990	Anexa 303 74	290 70	264 64	251 61	238 58
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 128 59	122 56	111 51	106 48	100 45
1978-1983	Anexa 139 59	133 56	121 51	115 48	109 45
1984-1989	Anexa 152 59	144 56	131 51	125 48	118 45
dupa 1990	Anexa 152 70	144 67	131 61	125 58	118 55
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 59 35	56 33	51 30	48 29	45 27
1978-1983	Anexa 59 35	56 33	51 30	48 29	45 27
1984-1989	Anexa 70 35	67 33	61 30	58 29	55 27
dupa 1990	Anexa 82 46	78 44	71 40	68 38	64 36

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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.

IMOBILE*(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)***Municipiul FETESTI, Zona III****-Valori unitare minime -****-Valori in Euro/mp-**

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 279 59	267 56	242 51	230 48	218 45
1978-1983	Anexa 279 59	267 56	242 51	230 48	218 45
1984-1989	Anexa 279 59	267 56	242 51	230 48	218 45
dupa 1990	Anexa 291 59	278 56	253 51	240 48	227 45
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 251 53	240 50	218 46	207 43	196 41
1978-1983	Anexa 251 53	240 50	218 46	207 43	196 41
1984-1989	Anexa 251 53	240 50	218 46	207 43	196 41
dupa 1990	Anexa 262 53	250 50	228 46	216 43	204 41
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 105 46	100 44	91 40	87 38	82 36
1978-1983	Anexa 116 59	111 56	101 51	96 48	91 45
1984-1989	Anexa 116 59	111 56	101 51	96 48	91 45
dupa 1990	Anexa 128 59	122 56	111 51	106 48	100 45
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 59 23	56 22	51 20	48 19	45 18
1978-1983	Anexa 59 23	56 22	51 20	48 19	45 18
1984-1989	Anexa 59 23	56 22	51 20	48 19	45 18
dupa 1990	Anexa 59 35	56 33	51 30	48 29	45 27

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

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

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	244 46	233 44	212 40	202 38	191 36
1978-1983	256 46	244 44	222 40	211 38	200 36
1984-1989	256 59	244 56	222 51	211 48	200 45
dupa 1990	268 59	256 56	232 51	221 48	209 45
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	220 41	210 40	191 36	182 34	172 32
1978-1983	230 41	220 40	200 36	190 34	180 32
1984-1989	230 53	220 50	200 46	190 43	180 41
dupa 1990	241 53	230 50	209 46	199 43	188 41
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	82 12	78 11	71 10	68 10	64 9
1978-1983	93 23	89 22	81 20	77 19	73 18
1984-1989	105 35	100 33	91 30	87 29	82 27
dupa 1990	116 35	111 33	101 30	96 29	91 27
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	35 12	33 11	30 10	29 10	27 9
1978-1983	35 12	33 11	30 10	29 10	27 9
1984-1989	35 12	33 11	30 10	29 10	27 9
dupa 1990	46 12	44 11	40 10	38 10	36 9

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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.

IMOBILE*(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)***Oras TANDAREI, Zona I****-Valori unitare minime -****-Valori in Euro/mp-**

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 337 82	322 78	293 71	279 68	264 64
1978-1983	Anexa 337 93	322 89	293 81	279 77	264 73
1984-1989	Anexa 348 93	333 89	303 81	288 77	273 73
dupa 1990	Anexa 361 93	344 89	313 81	298 77	282 73
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 303 74	290 70	264 64	251 61	238 58
1978-1983	Anexa 303 84	290 80	264 73	251 69	238 66
1984-1989	Anexa 313 84	300 80	273 73	259 69	246 66
dupa 1990	Anexa 325 84	310 80	282 73	268 69	254 66
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 128 59	122 56	111 51	106 48	100 45
1978-1983	Anexa 128 59	122 56	111 51	106 48	100 45
1984-1989	Anexa 139 70	133 67	121 61	115 58	109 55
dupa 1990	Anexa 152 82	144 78	131 71	125 68	118 64
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 82 35	78 33	71 30	68 29	64 27
1978-1983	Anexa 93 35	89 33	81 30	77 29	73 27
1984-1989	Anexa 93 46	89 44	81 40	77 38	73 36
dupa 1990	Anexa 93 46	89 44	81 40	77 38	73 36

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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 minime -**-Valori in Euro/mp-**

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 291 59	278 56	253 51	240 48	227 45
1978-1983	Anexa 302 70	289 67	263 61	249 58	236 55
1984-1989	Anexa 302 70	289 67	263 61	249 58	236 55
dupa 1990	Anexa 314 82	300 78	273 71	260 68	245 64
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 262 53	250 50	228 46	216 43	204 41
1978-1983	Anexa 272 63	260 60	237 55	224 52	212 50
1984-1989	Anexa 272 63	260 60	237 55	224 52	212 50
dupa 1990	Anexa 283 74	270 70	246 64	234 61	221 58
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 116 46	111 44	101 40	96 38	91 36
1978-1983	Anexa 116 46	111 44	101 40	96 38	91 36
1984-1989	Anexa 116 46	111 44	101 40	96 38	91 36
dupa 1990	Anexa 128 59	122 56	111 51	106 48	100 45
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 59 35	56 33	51 30	48 29	45 27
1978-1983	Anexa 59 35	56 33	51 30	48 29	45 27
1984-1989	Anexa 70 35	67 33	61 30	58 29	55 27
dupa 1990	Anexa 82 46	78 44	71 40	68 38	64 36

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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.

IMOBILE*(Cladiri, Anexe, Terenuri intravilane)***Oras TANDAREI, Zona III****-Valori unitare minime -****-Valori in Euro/mp-**

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 268 40	258 38	232 35	222 33	207 30
1978-1983	Anexa 273 46	263 44	237 40	225 38	212 36
1984-1989	Anexa 273 56	263 51	237 51	225 45	212 40
dupa 1990	Anexa 279 59	267 56	242 51	230 48	218 45
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 241 36	232 34	209 32	200 30	186 27
1978-1983	Anexa 246 41	237 40	213 36	203 34	191 32
1984-1989	Anexa 246 50	237 46	213 46	203 41	191 36
dupa 1990	Anexa 251 53	240 50	218 46	207 43	196 41
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 91 20	86 20	79 20	74 19	71 18
1978-1983	Anexa 93 23	89 22	81 20	77 19	73 18
1984-1989	Anexa 93 35	89 33	81 30	77 29	73 27
dupa 1990	Anexa 105 35	100 33	91 30	87 29	82 27
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 56 18	53 15	48 13	45 10	43 8
1978-1983	Anexa 59 20	56 18	51 15	48 13	45 10
1984-1989	Anexa 59 23	56 22	51 20	48 18	45 16
dupa 1990	Anexa 61 30	59 28	56 25	53 23	48 20

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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 minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 256 35	244 33	222 30	211 29	200 27
1978-1983	Anexa 268 46	256 44	232 40	221 38	209 36
1984-1989	Anexa 268 46	256 44	232 40	221 38	209 36
dupa 1990	Anexa 279 59	267 56	242 51	230 48	218 45
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 230 32	220 30	200 27	190 26	180 24
1978-1983	Anexa 241 41	230 40	209 36	199 34	188 32
1984-1989	Anexa 241 41	230 40	209 36	199 34	188 32
dupa 1990	Anexa 251 53	240 50	218 46	207 43	196 41
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 70 12	67 11	61 10	58 10	55 9
1978-1983	Anexa 70 12	67 11	61 10	58 10	55 9
1984-1989	Anexa 82 12	78 11	71 10	68 10	64 9
dupa 1990	Anexa 82 23	78 22	71 20	68 19	64 18
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 35 12	33 11	30 10	29 10	27 9
1978-1983	Anexa 35 12	33 11	30 10	29 10	27 9
1984-1989	Anexa 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 minime ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 30 euro/mp ;
Teren ocupat = 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 a II-a	
Localitatea Borduşani	Localitatea Movila
Localitatea Cegani - com.Bordusani	Localitatea Platoneşti
Localitatea Făcăeni	Localitatea Săveni
Localitatea Frăţileşti- com.Saveni	Localitatea Stelnica
Localitatea Giurgeni	Localitatea Sudiţi
Localitatea Gura Ialomiţei	Localitatea Valea Ciorii
Localitatea Lăcusteni - com.Platonesti	Localitatea Vlădeni
Localitatea Mihail Kogălniceanu	

Categoria a III-a	
Localitatea Bucşa - com.Valea Ciorii	Localitatea Maltezi - com.Stelnica
Localitatea Dumitreşti - com.Valea Ciorii	Localitatea Murgeanca - com.Valea Ciorii
Localitatea Gura Văii- com.Suditi	Localitatea Progresu - com.Facaeni
Localitatea Hagieni - com.Mihail Kogalniceanu	Localitatea Retezatu - com.Stelnica
Localitatea Luciu - com.Gura Ialomiţei	

Anexa 5.2.9

IMOBILE
(Cladiri, Anexe, Terenuri
intravilane)

Localitati rurale – Categoria I-a

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 84 32	80 31	73 28	69 27	66 25
1978-1983	Anexa 90 32	86 31	78 28	74 27	70 25
1984-1989	Anexa 94 32	90 31	82 28	78 27	74 25
dupa 1990	Anexa 102 37	98 35	89 32	85 30	80 29
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 76 29	72 28	66 25	62 24	59 23
1978-1983	Anexa 81 29	77 28	70 25	67 24	63 23
1984-1989	Anexa 85 29	81 28	74 25	70 24	67 23
dupa 1990	Anexa 92 33	88 32	80 29	77 27	72 26
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 65 23	63 22	57 20	54 19	51 18
1978-1983	Anexa 61 23	58 22	53 20	49 19	47 18
1984-1989	Anexa 84 28	80 26	73 24	69 23	66 22
dupa 1990	Anexa 94 28	90 26	82 24	78 23	74 22
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
inainte de 1977	Anexa 61 12	58 11	53 10	49 10	47 9
1978-1983	Anexa 56 12	54 11	48 10	46 10	43 9
1984-1989	Anexa 61 14	58 13	53 12	49 11	47 11
dupa 1990	Anexa 65 14	63 13	57 12	54 11	51 11

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 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

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 79 23	76 22	69 20	66 19	62 18
1978-1983	Anexa 84 28	80 26	73 24	69 23	66 22
1984-1989	Anexa 90 28	86 26	78 24	74 23	70 22
dupa 1990	Anexa 94 32	90 31	82 28	78 27	74 25
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 71 21	68 20	62 18	59 17	56 16
1978-1983	Anexa 76 25	72 23	66 22	62 21	59 20
1984-1989	Anexa 81 25	77 23	70 22	67 21	63 20
dupa 1990	Anexa 85 29	81 28	74 25	70 24	67 23
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 56 14	54 13	48 12	46 11	43 11
1978-1983	Anexa 65 18	63 18	57 16	54 15	51 14
1984-1989	Anexa 75 18	71 18	65 16	62 15	59 14
dupa 1990	Anexa 84 23	80 22	73 20	69 19	66 18
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
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 52 9	48 9	44 8	42 8	40 7

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

Terenuri intravilane in zona : Teren liber = 6,5 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 minime -

-Valori in Euro/mp-

Tip constructiv	Finisaje superioare si intretinere foarte buna	Finisaje normale si stare de intretinere			Cladiri fara instalatii
		Foarte buna	Buna	Satisf.	
Cladiri incl. tip Vila, Parter sau P+1-2 E, structura beton armat, zidarie de caramida, plansee BETON ARMAT					
inainte de 1977	Anexa 70 18	67 18	61 16	58 15	55 14
1978-1983	Anexa 75 23	71 22	65 20	62 19	59 18
1984-1989	Anexa 79 23	76 22	69 20	66 19	62 18
dupa 1990	Anexa 84 28	80 26	73 24	69 23	66 22
Cladiri, inclusiv tip vila, P sau P+1÷2 E, struct. Beton / zidarie Caramida +plansee intermediare din LEMN					
inainte de 1977	Anexa 63 16	60 16	55 14	52 14	50 13
1978-1983	Anexa 68 21	64 20	59 18	56 17	53 16
1984-1989	Anexa 71 21	68 20	62 18	59 17	56 16
dupa 1990	Anexa 76 25	72 23	66 22	62 21	59 20
Cladiri, inclusive tip Vila P+1E-Mezanin, cu structura din LEMN/METAL					
inainte de 1977	Anexa 56 14	54 13	48 12	46 11	43 11
1978-1983	Anexa 61 14	58 13	53 12	49 11	47 11
1984-1989	Anexa 65 14	63 13	57 12	54 11	51 11
dupa 1990	Anexa 75 18	71 18	65 16	62 15	59 14
Cladiri parter, cu pereti din Paianta, Chirpici, Valatuci, Pamant batut					
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 ale anexelor la cladiri 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 minime au fost exprimate in euro/mp Ad (*arie desfasurata*).

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

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

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

La stabilirea valorilor minime pentru anul 2017 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 unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA		Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
		Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
Municipiul FETESTI					
Zona I	inainte de 1977	314	134	273	127
	1978-1983	337	144	293	136
	1984-1989	361	144	313	136
	dupa 1990	372	154	323	145
Zona II	inainte de 1977	302	106	263	100
	1978-1983	314	115	273	109
	1984-1989	325	125	283	118
	dupa 1990	337	125	293	118
Zona III	inainte de 1977	279	87	242	82
	1978-1983	279	96	242	91
	1984-1989	279	96	242	91
	dupa 1990	291	106	253	100
Zona IV	inainte de 1977	244	68	212	64
	1978-1983	256	77	222	73
	1984-1989	256	87	222	82
	dupa 1990	268	96	232	91
Orasul TANDAREI					
Zona I	inainte de 1977	337	106	293	100
	1978-1983	337	106	293	100
	1984-1989	348	115	303	109
	dupa 1990	361	125	313	118
Zona II	inainte de 1977	291	96	253	91
	1978-1983	302	96	263	91
	1984-1989	302	96	263	91
	dupa 1990	314	106	273	100
Zona III	inainte de 1977	279	77	242	73
	1978-1983	279	77	242	73
	1984-1989	279	77	242	73
	dupa 1990	279	87	242	82
Zona IV	inainte de 1977	256	58	222	55
	1978-1983	268	58	232	55
	1984-1989	268	68	232	64
	dupa 1990	279	68	242	64

Anexa 5.3.2

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

-Valori unitare minime -

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME		Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
		Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	inainte de 1977	84	80	73	69	72	69	63	59
	1978-1983	90	86	78	74	78	74	67	64
	1984-1989	94	90	82	78	81	78	71	67
	dupa 1990	102	98	89	85	88	84	77	73
Categoria a II-a	inainte de 1977	79	76	69	66	68	66	59	57
	1978-1983	84	80	73	69	72	69	63	59
	1984-1989	90	86	78	74	78	74	67	64
	dupa 1990	94	90	82	78	81	78	71	67
Categoria a III-a	inainte de 1977	70	67	61	58	60	58	53	49
	1978-1983	75	71	65	62	65	61	56	53
	1984-1989	79	76	69	66	68	66	59	57
	dupa 1990	84	80	73	69	72	69	63	59

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

Anexa 5.4.1

TERENURI (ARABILE) SITUATE IN EXTRAVILAN URBAN

-Euro / ha-		
CATEGORIE TEREN	LOCALITATEA SI ZONA	VALOARE
Municipiul FETESTI		
I	cu acces direct la DE81, A2, posibil de trecut in intravilan	9.400
II	cu acces direct la DN3A, DN3B, posibil de trecut in intravilan	4.700
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.400
Orasul TANDAREI		
I	cu acces direct la DE60, DN21A, posibil de trecut in intravilan	3.300
II	artere de circulatie cu acces la cele din categoria I de mai sus, posibil de trecut in intravilan	2.400
III	situat in planul II al retelelor rutiere precizate mai sus, cu acces la alte categorii de drumuri	2.000

Capitolul 6. TERENURI AGRICOLE

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

(EURO/ha)			
Nr. Crt.	Calea rutiera	Amplasament	Valoare minima
1	E60 / E85	Sinesti	21.300
		Movilita	16.400
		Cosereni	17.500
2	E60 / DN2A	Alexeni	7.300
		Balaciu	4.950
		Andrasesti	4.950
		Perieti	5.950

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

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

Circumscripția Judecatoriei SLOBOZIA

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA I-a = 3.800 EURO/ha;
 Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a II-a = 2.400 EURO/ha;
 Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a III-a = 2.200 EURO/ha.

Circumscripția Judecatoriei URZICENI

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA I-a = 3.800 EURO/ha;
 Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a II-a = 2.400 EURO/ha;
 Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a III-a = 2.000 EURO/ha.

Circumscripția Judecatoriei FETESTI

Localitati rurale incadrate la CATEGORIA I-a = 3.200 EURO/ha;
 Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a II-a = 2.400 EURO/ha;
 Localitati rurale incadrate la CATEGORIA a III-a = 2.000 EURO/ha.

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

Capitolul 7. TERENURI OCUPATE CU PADURI

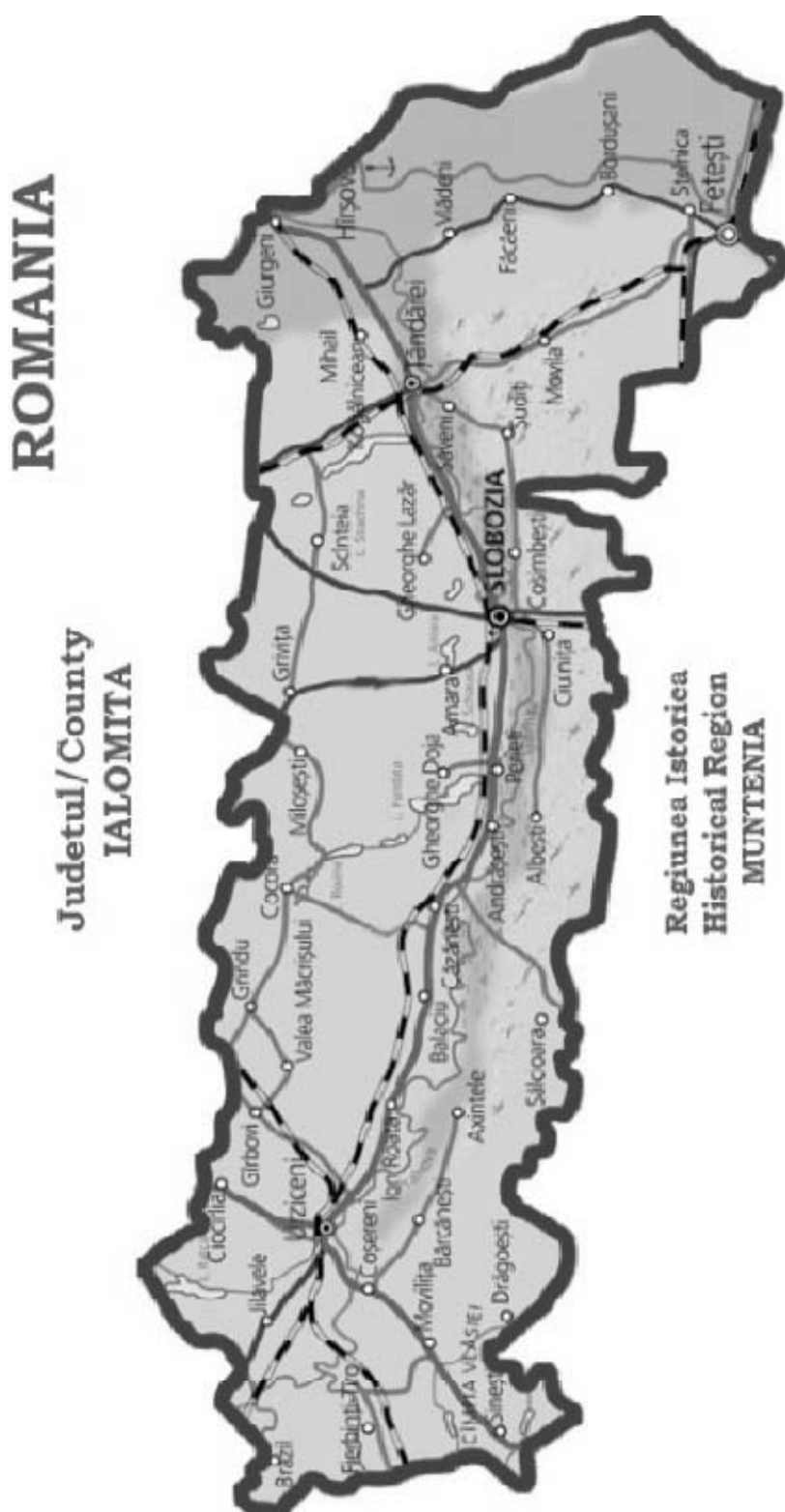
Padurea este un **ecosistem terestru** alcatuit din asociatii vegetale forestiere.

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

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

- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de brad si/sau molid..... **5.200 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de pin **4.800 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii **4.600 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de stejar si/sau gorun **7.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de fag **6.400 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de tei, plopi, salcie si/sau anin..... **3.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii **3.600 euro/ha;**
- **Padure cu vegetatie forestiera predominant mixta (foioase si conifere)3.600 euro/ha;**
- **Plantatii de duzi, tei, salcami si/sau plopi 2.600 euro/ha;**
- **Lastarisuri2.000 euro/ha.**

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



**STUDIU DE PIAȚĂ
PENTRU ANUL 2017
PRIVIND
VALORILE MINIME IMOBILIARE
IN
JUDEȚUL TELEORMAN**

- 2017 -

CUPRINS

Anexa	DENUMIRE	ZONA	PAG.
	1. PREZENTARE GENERALA		239
	2. CORECTII		245
	<u>I. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ALEXANDRIA</u>		249
	MUNICIPIUL ALEXANDRIA		251
I-A	ZONAREA BLOCURILOR DIN MUNICIPIUL ALEXANDRIA		251
I-1/1	Apartamente situate in blocuri	I	252
I-1/2	Apartamente situate in blocuri	II	253
I-1/3	Apartamente situate in blocuri	III	254
I-1/4	Apartamente situate in blocurile "Z" nr.100 si 200	IV	255
I-B	Zonarea strazilor din Municipiul Alexandria-cladiri individuale		256
I-2/1	Cladiri individuale si anexe	I	257
I-2/2	Cladiri individuale tip vila si anexe	I	258
I-2/3	Cladiri individuale si anexe	II	259
I-2/4	Cladiri individuale tip vila si anexe	II	260
I-2/5	Cladiri individuale si anexe	III	261
I-2/6	Cladiri individuale tip vila si anexe	III	262
I-3/1	Spatii comerciale si birouri	I-III	263
I-3/2	Spatii industriale si depozitare	I-III	263
I-3/3	Terenuri intravilane	I-III	263
	<u>II. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI TURNU-MAGURELE</u>		265
	MUNICIPIUL TURNU MAGURELE		267
II-A	ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL T. MAGURELE		267
II-1/1	Apartamente situate in blocuri	I	268
II-1/2	Apartamente situate in blocuri	II	269
II-1/3	Apartamente situate in blocuri	III	270
II-2/1	Cladiri individuale si anexe	I	271
II-2/2	Cladiri individuale si anexe	II	272
II-2/3	Cladiri individuale si anexe	III	273
II-2/4	Cladiri individuale tip vila si anexe	I	274
II-2/5	Cladiri individuale tip vila si anexe	II	275
II-2/6	Cladiri individuale tip vila si anexe	III	276
II-3/1	Spatii comerciale si birouri	I-III	277
II-3/2	Spatii industriale si depozite	I-III	277
II-3/3	Terenuri intravilane	I-III	277
	<u>III. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ROSIORII DE VEDE</u>		279
	MUNICIPIUL ROSIORII DE VEDE		281
III-A	ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL R. DE VEDE		281
III-1/1	Apartamente situate in blocuri	I	283
III-1/2	Apartamente situate in blocuri	II	284
III-1/3	Apartamente situate in blocuri	III	285
III-2/1	Cladiri individuale si anexe	I	286
III-2/2	Cladiri individuale si anexe	II	287
III-2/3	Cladiri individuale si anexe	III-IV	288
III-2/4	Cladiri individuale tip vila si anexe	I	289
III-2/5	Cladiri individuale tip vila si anexe	II	290
III-2/6	Cladiri individuale tip vila si anexe	III-IV	291
III-3/1	Spatii comerciale si birouri	A-D	292
III-3/2	Spatii industriale si depozite	I-IV	293
III-3/3	Terenuri intravilane	I-IV	293

	<u>IV. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI VIDELE</u>		295
	ORASUL VIDELE		297
IV-A	ZONAREA STRAZILOR DIN ORASUL VIDELE		297
IV-1/1	Apartamente situate in blocuri	I	298
IV-1/2	Apartamente situate in blocuri	II	299
IV-1/3	Apartamente situate in blocuri	III-IV	300
IV-2/1	Cladiri individuale si anexe	I	301
IV-2/2	Cladiri individuale si anexe	II	302
IV-2/3	Cladiri individuale si anexe	III-IV	303
IV-2/4	Cladiri individuale tip vila si anexe	I	304
IV-2/5	Cladiri individuale tip vila si anexe	II	305
IV-2/6	Cladiri individuale tip vila si anexe	III-IV	306
IV-3/1	Spatii comerciale, industriale si depozitare	I-IV	307
IV-3/2	Terenuri intravilane	I-IV	307
	Comuna POENI		308
IV-5	Apartamente situate in blocuri		308
IV-6/1	Cladiri individuale si anexe	C	309
IV-6/2	Cladiri individuale si anexe	P	310
IV-6/3	Cladiri individuale tip vila si anexe	C	311
IV-6/4	Cladiri individuale tip vila si anexe	P	312
IV-7	Terenuri intravilane		313
	<u>V. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ZIMNICEA</u>		315
	ORASUL ZIMNICEA		317
V-A	ZONAREA STRAZILOR DIN ORASUL ZIMNICEA		317
V-1/1	Apartamente situate in blocuri	I	318
V-1/2	Apartamente situate in blocuri	II	319
V-2/1	Cladiri individuale si anexe	C	320
V-2/2	Cladiri individuale si anexe	P	321
V-2/3	Cladiri individuale tip vila si anexe	C	322
V-2/4	Cladiri individuale tip vila si anexe	P	323
V-3	Spatii comerciale, industriale si depozitare	CP	324
V-4	Terenuri intravilane	CP	324
	<u>VI. CLADIRI INDIVIDUALE, ANEXE LA CLADIRI SI TERENURI IN LOCALITATILE RURALE DIN JUDETUL TELEORMAN</u>		325
VI-A	Lista anexelor localitati rurale		328
VI-1/1	Zonarea localitatilor rurale Circ.jud. Alexandria		329
VI-1/2	Zonarea localitatilor rurale Circ. Jud.Tr. Magurele		330
VI-1/3	Zonarea localitatilor rurale Circ. Jud.R. de Vede		331
VI-1/4	Zonarea localitatilor rurale Circ. Jud.Videle		332
VI-1/5	Zonarea localitatilor rurale Circ. Jud.Zimnicea		333
	Anexe cf. listei de la pag. 328: VI-2/1.....VI-2/11		334-344
VI-3/1	Spatii comerciale in localitati rurale		345
VI-3/2	Spatii agro-zootehnice		345
VI-3/3	Spatii agro-zootehnice in localitati urbane		346
	VII. TERENURI AGRICOLE		347
	VIII. TERENURI OCUPATE CU PADURI		349

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. AUTORUL LUCRARIII

G.D. PROIECTARE-EXPERTIZE-EVALUARI SRL

cu sediul in Bucuresti, sector 6, str. Vintila Mihailescu nr.18 , bl.72 , ap. 17,
Nr. de Ordine la Registrul Comertului : J40/12165/2013, CUI: 32308298.

1.3. OBIECTUL LUCRARIII

***“Studiu de piață pentru anul 2017
privind valorile minime imobiliare în Municipiul București
și Județele Ilfov, Călărași, Giurgiu, Ialomița și Teleorman.”***

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

1.4. SCOPUL LUCRARIII

Lucrarea mentionata la capitolul anterior a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, in conformitate cu prevederile Contractului de Prestari Servicii nr.66 / 11.XI.2016, incheiat intre beneficiar si autorul 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 parcurgerea unor etape, inclusiv inspectia tehnica a fiecărei proprietati, fiecare proprietate având caracteristici proprii.

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

1.5. BAZA LEGALA

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

1.6. METODOLOGIA

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

Cea mai apropiata definitie de *“valoarea de circulatie”*, avand in vedere ca in Codul Fiscal se face referire la *“veniturile din transferul proprietatilor imobiliare”* ar fi cea cuprinsa in Standardul Internațional de Evaluare - Cadrul General – Valoarea de piata.

Studiu de piață pentru anul 2017 privind valorile minime imobiliare în jud. Teleorman

- Strict pentru uzul birourilor notariale si pentru celelalte cazuri prevazute de lege -

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

Studiul de piața a fost realizat printr-o analiză de tip statistic, respectiv analiza informațiilor de pe site-urile de specialitate, informații publicate I.N.S., studii de piața ale societăților de profil, informații și statistici publicate de ANEVAR. Datele și informațiile utilizate în studiu au fost obținute din surse disponibile public.

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

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

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

1.7. STRUCTURA LUCRĂRII

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

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

conform cu Anexa 1 la Decret-Lege nr.61/1990

Suprafețe utile (mp)

Grad de confort	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere	5 Camere
Confort sporit	37	55	78	100	118
Confort I	30	50	65	80	-
Confort II	23	36	48	60	-
Confort III	orice suprafață mai mică decât suprafețele de la Confort II				

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

1.8. 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 suprafatele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m2 pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palieretele, nu se cuprinde in suprafata utila a locuintei.
- **Suprafata construita pe locuinta**, este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-parti din suprafetele partilor comune ale cladirilor (spalatorii, uscatorii, casa scarii, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea si evacuarea deseurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adauga suprafata aferenta peretilor interiori si exteriori ai locuintei; in cazul incalzirii cu combustibil solid, se adauga suprafata aferenta sobelor si cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafatele aferente boxelor de la subsol si ale garajelor care pot fi prevazute distinct.
- **Suprafata construita desfasurata** este suma suprafetelor sectiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuintei, delimitate de conturul exterior al peretilor exteriori, inclusiv al peretilor balcoanelor si al logiilor."

- **Aria desfasurata – Ad** : care in cazul cladirilor cu un singur nivel (parter) este suprafata orizontala a cladirii, masurata imediat deasupra soclului, pe conturul exterior al obiectului. In cazul constructiilor cu mai multe niveluri, aria desfasurata (Ad) este egala cu suma ariilor fiecarui nivel, masurata pe conturul exterior la 1 m deasupra pardoselii nivelului respective;
- **Condominiu** -Imobilul format din teren cu una sau mai multe constructii, din care unele proprietati sunt comune, iar restul sunt proprietati individuale, pentru care se intocmesc o carte funciara colectiva si cate o carte funciara individuala pentru fiecare unitate individuala aflata in proprietate exclusiva, care poate fi reprezentata de locuinte si spatii cu alta destinatie, dupa caz.
- Constituie condominiu: un corp de cladire sau un tronson cu una sau mai multe scari din cadrul cladirii de locuit multietajate, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna;
 - un ansamblu rezidential format din locuinte individuale, amplasate izolat, insiruit sau cuplat, in care exista proprietati comune si proprietati individuale.
- **Unitate individuala**: unitate functionala, componenta a unui condominiu, formata din una sau mai multe camere de locuit situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, avand acces direct si intrare separata, si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita, de regula, de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit. In cazul in care accesul la locuinta individuala sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-o cale de acces sau servitute de trecere, mentionate obligatoriu in actele juridice si inscrise in cartea funciara.
- **Starea tehnica** : Foarte buna, situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capital.

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 piată** - O cale generală de estimare a valorii unui activ corporal sau necorporal prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară activul în cauză cu active similare care au fost vândute. O cale generală de estimare a valorii unei întreprinderi, participații sau unei acțiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compară subiectul evaluat cu alte întreprinderi similare, participații sau acțiuni similare, care au fost vândute.
- **Cea mai bună utilizare** - Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.
- **Evaluare** - Procesul de estimare a valorii.
- **Preț** - O sumă cerută, oferită sau plătită pentru un bun sau serviciu.

- **Valoare** - Prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea stabilește prețul ipotetic pe care cumpărătorii și vânzătorii îl vor conveni pentru un bun sau un serviciu. Deci valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru un bun sau serviciu, la un anumit moment dat.
- **Finisaj inferior** : tencuieli interioare și exterioare driscuite, spoieli cu lapte de var, pardoseli din dusumele la camerele de locuit, pardoseli de ciment sclivisit în celelalte încăperi.
- **Finisaj mediu** : tencuieli interioare driscuite sau gletuite cu var, zugraveli simple sau desene, vopsitorii sau faianta la bai și bucatarii, tencuieli exterioare la soclu de piatra artificial, iar în rest praf de piatra sau tencuieli driscuite vopsite (zugravite) cu vopsea pe baza de acetat de polivinilin, pardoseli din parchet de fag sau stejar sau covor PVC în camerele de locuit, pardoseli de mozaic în celelalte încăperi.
- **Finisaj superior** : tencuieli interioare gletuite cu var și parțial cu ipsos, parțial stucaturi și lambriuri din lemn sau diverse materiale, zugraveli interioare de calitate superioară, faianta la bai și bucatarii, tencuieli exterioare din piatra artificială, terasit, placaje, etc., pardoseli din parchet de calitate superioară, placi de gresie sau piscoturi, mozaic venetian sau marmura, etc;

1.9. CONDITII LIMITATIVE

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

1.10. 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. Pentru a putea înțelege mai exact modul în care interacționează aceste forțe de piață, trebuie prezentate mai întâi caracteristicile speciale care diferențiază piața imobiliară de celelalte piețe.

Datorită caracterului specific al bunurilor imobiliare, transferul proprietății sau folosinței acestora nu implică și transportul efectiv al bunului, iar fiecare clădire vândută sau cumpărată este diferită de celelalte prin poziționare, alcătuire, infrastructură aferentă etc.

Faptul că fiecare imobil este unic determină complexitatea foarte mare a acestei piețe și împărțirea acesteia în funcție de zone și de scopul în care va fi utilizat bunul respectiv.

De asemenea, eterogenitatea duce la creșterea substanțială a costurilor de căutare, creează distribuția asimetrică a informațiilor și restricționează, în bună măsură, substituibilitatea.

Conform unei definiții generale, tranzacția financiară reprezintă cumpărarea, deținerea și vânzarea acțiunilor, obligațiunilor, mărfurilor, valutilor, bunurilor de colecție, bunurilor imobiliare și produselor derivate.

Pe lângă elementele investiționale /speculative ale pieței imobiliare, terenurile și clădirile prezintă și caracteristicile unui bun de consum.

Mai precis, există trei tipuri de motivații comune care stau la baza vânzărilor sau cumpărărilor de imobile: dorința de a deține un spațiu de locuit sau pentru alte scopuri de utilitate personală, dorința de a obține profit și dorința de a obține un venit fix în urma închirierii imobilului.

1.11 EVOLUTIA PIETEI IMOBILIARE

Caracteristicile inerente ale pieței imobiliare, mai ales informația imperfectă, rigiditatea ofertei și piețele financiare imperfecte, contribuie la vulnerabilitatea acestei piețe în fața perioadelor prelungite în care prețurile deviază de la valoarea fundamentală.

Având în vedere faptul că prețul bunurilor imobiliare depinde de valoarea viitoare a datelor fundamentale, într-un mediu cu informație imperfectă investitorii pot fie să subestimeze, fie să supraestimeze valoarea argumentată fundamental a prețurilor.

Prețul fundamental este definit ca fiind prețul la care valoarea curentă a stocului de structuri imobiliare este egală cu costul de înlocuire a acestuia.

1.12 ANALIZA CONCURRENTEI PE PIATA IMOBILIARA

Datorită numărului mare de vânzători și volumului uriaș al tranzacțiilor (atât ca număr, cât și ca valoare absolută), piața imobiliară poate fi considerată ca apropiindu-se destul de mult de modelul concurenței perfecte.

Principalul motiv care conduce la o astfel de concluzie este legat de imposibilitatea vânzătorilor, în general, de a impune prețul de tranzacționare.

Același lucru este valabil și pentru cumpărători sau investitori luați individual, toți participanții la piață având rolul, consacrat în teoria microeconomică, de „price takers”.

Practic, prețul fiecărui lot de teren, al fiecărei locuințe și al fiecărui spațiu comercial este influențat, aproape în totalitate, de interacțiunea între volumele agregate ale cererii și ofertei.

Specificul pieței imobiliare este determinat, în principal, de două elemente: caracteristicile proprietăților și comportamentul participanților la piață. Datorită acestor factori, piața imobiliară se distinge prin: asimetrii informaționale, prețuri rigide, fluctuații semnificative de lichiditate, lipsă de transparență și ineficiență economică.

Având în vedere cele menționate, lucrarea de față reprezintă un studiu de piață și propune utilizarea unor valori minime orientative ale proprietăților, valori rezultate în urma unui studiu al pieței imobiliare specifice, dar luând în calcul caracteristici de ordin general al acestora, dar și scopul pentru care a fost întocmit acest studiu.

1.13. CONSIDERATII FINALE

Lucrarea reprezintă un studiu al pieței imobiliare în ansamblul ei, valorile obținute fiind valori minimale, rezultate prin aplicarea tuturor corecțiilor ce se impun, ținând seama de principiul anticipării, în condițiile crizei economice mondiale. Întrucât tendințele pieței imobiliare sunt dificil de estimat în prezent, în cazul unei evoluții atipice, autorii lucrării propun o revizuire a valorilor prezentate în lucrarea de față.

1.14. MODUL DE UTILIZARE A GHIDULUI

Pentru determinarea valorilor minime orientative se parcurg următoarele etape :

- Localizarea proprietatii in functie de localitatea in care este amplasata – se selecteaza din Opisul alfabetic al localitatilor din Judetul Teleorman;
- Dupa identificarea localitatii, a zonei din cadrul acesteia (A, B, C sau D) si a tipului de proprietate căutat, este selectată valoarea.
- In cazul in care nu este posibila identificarea zonei din cadrul localitatii, se recomanda consultarea Hotărârilor Consiliilor Locale privind zonarea fiscala.

Nota : *Se recomanda citirea precizarilor de la fiecare capitol.*

2. CORECTII

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

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

- Constructie complet terminata, cu toate lucrarile legate de anvelopa cladirii, instalatiile functionale, finisaje, logii, balcoane si trotuare ;
- Apartament confort 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. Diferentierea intre **etaj intermediar** si **etaj superior** este conforma tabelului urmator :

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

NOTA 3. VALORI MINIME ORIENTATIVE pentru anexe la apartamente**Tabel 2.1.2.**

Valoarea orientativa a garajelor supraterane *	100 euro/mp
Valoarea orientativa a garajelor subterane	150 euro/mp
Valoarea orientativa a boxelor	90 euro/mp

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

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	180
2.	Boxa/Pivnita	100
3.	Garaj suprateran *	100
4.	Piscine/bazin inot	250
5.	Terase amenajate	70
6.	Foisoare din lemn	85

Observatii :

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

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	0,8 x (V Toc)
3.	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,8 x (V Toc)
4.	Pasuni, fanete	0,8 x 0,8 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 (pană la max.50 ml de lac)	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 forestiere.

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

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

- **Terenuri aflate permanent sub ape**

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

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

(*) Terenuri ocupate pentru transporturi, constructii hidrotehnice, constructii si instalatii pentru telecomunicatii, constructii pentru 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

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

ZONA II

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

ZONA III

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

ZONA IV

BLOCURILE:	100;101;102;103;104;105;106;107;108;109;110;111;112;113;200;201;202;203; 204;205;206;207;208;217;G100FILATURA;
-------------------	---

ZONA I

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	19.100	26.600	33.200	39.200
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	12.300	17.400	21.600	25.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.100	18.400	22.800	27.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.100	19.800	24.600	29.100
Apartament construit dupa 1990	17.100	24.100	29.800	35.300
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	13.300	18.700	23.300	27.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	14.100	19.800	24.700	29.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	15.100	21.500	26.500	31.400
Apartament construit dupa 1990	18.500	26.000	32.200	38.100
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	12.700	17.800	22.100	26.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.400	18.800	23.500	27.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.400	20.400	25.000	29.900
Apartament construit dupa 1990	17.600	24.700	30.400	36.300
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	12.100	17.100	21.200	25.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.900	18.100	22.400	26.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.900	19.400	24.000	28.500
Apartament construit dupa 1990	16.900	23.600	29.200	34.700

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

ZONA II

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	17.100	24.100	29.800	35.300
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	11.200	15.800	19.400	23.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.000	16.600	20.600	24.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.800	17.800	22.100	26.300
Apartament construit dupa 1990	15.400	22.000	26.800	31.900
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	12.100	17.000	21.000	24.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.900	18.100	22.300	26.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.800	19.200	23.800	28.300
Apartament construit dupa 1990	16.700	23.700	29.000	34.400
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	11.600	16.100	19.900	23.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.200	17.100	21.200	25.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.100	18.300	22.600	26.800
Apartament construit dupa 1990	16.000	22.500	27.500	32.600
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	11.100	15.400	19.000	22.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.700	16.300	20.200	24.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.600	17.500	21.600	25.600
Apartament construit dupa 1990	15.100	21.500	26.300	31.300

Nota:

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

Anexa I- 1/3

ZONA III

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	16.300	22.900	28.300	32.500
Apartament situate la parter				
Apartament construit inainte de 1977	10.700	14.900	18.400	21.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.400	15.900	19.600	22.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.100	17.000	21.000	24.200
Apartament construit dupa 1990	14.800	20.700	25.500	29.300
Apartament situat la etaj intermediary				
Apartament construit inainte de 1977	11.600	16.100	19.900	22.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.200	17.100	21.100	24.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.100	18.300	22.600	26.000
Apartament construit dupa 1990	15.900	22.200	27.500	31.600
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	11.000	15.300	18.900	21.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.700	16.200	20.100	23.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.500	17.400	21.600	24.800
Apartament construit dupa 1990	15.000	21.100	26.100	30.100
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	10.500	14.700	18.000	20.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.100	15.500	19.200	22.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.900	16.600	20.600	23.600
Apartament construit dupa 1990	14.400	20.200	24.900	28.700

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

ZONA IV

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

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	9.000	12.600	15.900	21.000
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.900	8.600	10.800	14.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.200	9.300	11.800	15.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.800	10.000	12.700	16.600
Apartament construit dupa 1990	8.100	12.500	15.700	20.700
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.300	9.300	11.800	15.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.800	10.100	12.800	16.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.300	10.800	13.700	17.900
Apartament construit dupa 1990	8.700	13.500	17.000	22.500
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.000	8.900	11.200	14.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.400	9.600	12.200	15.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.900	10.200	12.900	17.000
Apartament construit dupa 1990	8.300	12.800	16.200	21.300
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.800	8.400	10.700	14.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.100	9.100	11.600	15.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.700	9.800	12.400	16.200
Apartament construit dupa 1990	7.900	12.200	15.500	20.400

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

Anexa I-B

**ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL ALEXANDRIA -
CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE**

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

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioar	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Sanitare
Valori de baza per mp:	112	101	<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	106	95	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:	200	181	<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	104	94	7	11
Anexe	21	19	7	11
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	136	122	7	11
Anexa	28	25	7	11
Construit intre 1978-1989				
Cladire	158	142	8	13
Anexa	32	29	8	13
Construite dupa 1990				
Cladire	181	162	9	15
Anexa	36	33	9	15

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

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau 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:	478	334	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	177	157	12	12
Anexe	36	32	12	12
Construite intre 1941-1950				
Cladire	247	221	12	12
Anexe	50	44	12	12
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	324	228	12	12
Anexe	65	46	12	12
Construite intre 1978-1989				
Cladire	377	264	15	15
Anexe	77	53	15	15
Construite dupa 1990				
Cladire	430	300	20	20
Anexe	87	61	20	20
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	356	248	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	132	118	8	8
Anexe	26	24	8	8
Construite intre 1941-1950				
Cladire	184	164	8	8
Anexe	37	34	8	8
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	242	170	8	8
Anexe	49	34	8	8
Construit intre 1978-1989				
Cladire	281	196	12	12
Anexa	57	40	12	12
Construite dupa 1990				
Cladire	320	224	15	15
Anexa	64	45	15	15

Observatii :

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

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioar	<i>Cu instalatie de Gaze</i>	<i>Fara instalatii Sanitare</i>
Valori de baza per mp:	100	86	<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	80	69	4	6
Anexe	16	15	4	6
Construite dupa 1990				
Cladire	91	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:	172	154	<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	118	105	5	9
Anexa	24	21	5	9
Construit intre 1978-1989				
Cladire	137	123	6	12
Anexa	27	24	6	12
Construite dupa 1990				
Cladire	154	140	7	13
Anexa	32	28	7	13

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

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Superioare	Finisaje Medii	<i>Cu instalatie de Gaze</i>	<i>Fara instalatii Gaze</i>
Valori de baza per mp:	430	300	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	159	142	11	11
anexe	33	28	11	11
Construite intre 1941-1950				
cladire	223	200	11	11
anexe	45	40	11	11
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	293	204	11	11
Anexe	60	42	11	11
Construite intre 1978-1989				
Cladire	340	238	14	14
Anexe	69	48	14	14
Construite dupa 1990				
Cladire	390	270	18	18
Anexe	79	55	18	18
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	318	225	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	118	105	7	7
Anexe	24	21	7	7
Construite intre 1941-1950				
Cladire	164	146	7	7
Anexe	34	29	7	7
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	216	152	7	7
Anexa	43	32	7	7
Construit intre 1978-1989				
Cladire	252	178	11	11
Anexa	51	36	11	11
Construite dupa 1990				
Cladire	286	202	14	14
Anexa	58	41	14	14

Observatii :

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

ZONA III

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioar	<i>Cu instalatie de Gaze</i>	<i>Fara instalatii Sanitare</i>
Valori de baza per mp:	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:	154	140	<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	105	95	5	8
Anexe	21	19	5	8
Construit intre 1978-1989				
Cladire	123	109	6	9
Anexa	24	22	6	9
Construite dupa 1990				
Cladire	146	126	7	13
Anexa	29	25	7	13

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

ZONA III

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje Medii	Finisaje Inferioare	<i>Cu instalatie de Gaze</i>	<i>Fara instalatii Sanitare</i>
Valori de baza per mp:	383	270	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Construite inainte de 1940				
Cladire	142	127	8	8
Anexe	29	25	8	8
Construite intre 1941-1950				
Cladire	199	177	8	8
Anexe	41	36	8	8
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	261	183	8	8
Anexe	53	37	8	8
Construite intre 1978-1989				
Cladire	304	212	13	13
Anexe	62	43	13	13
Construite dupa 1990				
Cladire	346	242	16	16
Anexe	70	49	16	16
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	290	202	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Construite inainte de 1940				
Cladire	108	96	6	6
Anexe	22	19	6	6
Construite intre 1941-1950				
Cladire	149	134	6	6
Anexe	30	27	6	6
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	198	137	6	6
Anexa	40	27	6	6
Construit intre 1978-1989				
Cladire	230	160	9	9
Anexa	46	33	9	9
Construite dupa 1990				
Cladire	261	182	13	13
Anexa	53	37	13	13

Observatii:

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

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

Denumire	Zona I	Zona II	Zona III
Spatii comerciale	166	123	99
Birouri	205	156	123

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	117	123	119
Spatii pentru depozitare	68	74	71

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

ZONAREA STRAZILOR DIN MUNICIPIUL TURNU MAGURELE

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

Anexa II-1/1

ZONA I

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	8.600	17.100	21.000	29.300
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	6.000	11.800	14.400	20.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.400	12.800	15.600	21.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.000	13.700	16.600	23.300
Apartament construit dupa 1990	8.600	17.100	20.700	29.000
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.400	12.700	15.400	21.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.000	13.800	16.700	23.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.400	14.800	17.900	25.000
Apartament construit dupa 1990	9.200	18.300	22.400	31.300
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.100	12.100	14.700	20.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.600	13.100	15.900	22.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.100	14.000	16.900	23.800
Apartament construit dupa 1990	8.800	17.400	21.300	29.700
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.900	11.600	14.000	19.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.400	12.600	15.100	21.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.900	13.300	16.200	22.700
Apartament construit dupa 1990	8.400	16.600	20.400	28.500

ZONA II

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valori de baza apartament conventional:	7.400	14.700	17.800	24.800
Apartament construit inainte de 1977	5.000	10.000	12.200	17.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.500	11.000	13.300	18.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.900	11.600	14.100	19.600
Apartament construit dupa 1990	7.300	14.400	17.700	24.700
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.500	10.900	13.100	18.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.000	11.900	14.200	20.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.300	12.600	15.200	21.300
Apartament construit dupa 1990	8.000	15.600	19.000	26.600
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	5.200	10.400	12.600	17.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.800	11.200	13.600	19.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.000	11.900	14.600	20.200
Apartament construit dupa 1990	7.500	14.900	18.100	25.300
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.000	9.800	11.900	16.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.400	10.700	12.900	18.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.900	11.400	13.900	19.300
Apartament construit dupa 1990	7.100	14.200	17.300	24.200

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.

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:	5.300	7.500	9.500	12.500
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.800	5.100	6.400	8.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.000	5.700	7.000	9.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.300	5.900	7.400	9.800
Apartament construit dupa 1990	5.200	7.400	9.400	12.400
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	5.700	6.900	9.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.400	6.000	7.600	10.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.700	6.400	8.000	10.700
Apartament construit dupa 1990	5.700	8.000	10.100	13.500
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	3.900	5.300	6.700	8.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.100	5.700	7.300	9.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.400	6.100	7.600	10.100
Apartament construit dupa 1990	5.400	7.600	9.600	12.800
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.700	5.000	6.200	8.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.000	5.600	6.900	9.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.200	5.900	7.300	9.700
Apartament construit dupa 1990	5.100	7.300	9.200	12.200

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	Cu instalatie de	Fara instalatii
	Medii	inferioare	<i>gaze</i>	<i>Sanitare</i>
Valori de baza per mp:	70	56	<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:	120	96	<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	95	76	5	7
Anexa	19	15	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	108	86	5	8
Anexa	22	17	1	2

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

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje	Finisaje	<i>Cu</i>	<i>Fara</i>
	Medii	Inferioare	<i>instalatie de</i>	<i>instalatii</i>
Valori de baza per mp:	61	48	<i>gaze</i>	<i>Sanitare</i>
			<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
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:	96	77	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
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	76	62	5	7
Anexa	31	25	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	86	70	5	8
Anexa	35	28	1	2

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

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

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/mp

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje	Finisaje	Pentru instalatie de	Fara instalatii
	Lux	Medii	gaze	Gaze
Valori de baza per mp:	333	232	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
cladire	123	86	12	12
Anexe	24	18	2	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	171	121	12	12
Anexe	34	24	2	2
Construite intre de 1950-1977				
cladire	226	158	12	12
Anexe	45	33	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	262	183	14	14
Anexe	53	37	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	300	209	15	15
Anexe	61	43	3	3
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	232	163	Se adauga:	Se scade:
Construite inainte de 1940				
Cladire	86	62	12	12
Anexe	18	13	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	120	85	12	12
Anexe	24	17	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	158	110	12	12
Anexa	33	23	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	183	128	14	14
Anexa	37	25	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	210	146	15	15
Anexa	43	29	3	3

Observatii :

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

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	<i>Cu</i>	<i>Fara</i>
	superioare	Medii	<i>instalatie de</i>	<i>instalatii</i>
Valori de baza per mp:	266	186	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940			<i>Gaze</i>	<i>Gaze</i>
cladire	100	70	12	12
anexe	20	15	2	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	138	97	12	12
anexe	27	19	2	2
Construite intre de 1951-1977				
cladire	181	127	12	12
anexe	37	25	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	210	147	14	14
Anexe	43	29	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	240	167	15	15
Anexe	48	34	3	3
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	195	138		
Construite inainte de 1940				
Cladire	74	53	12	12
Anexe	29	21	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	102	70	12	12
Anexe	41	29	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	133	94	12	12
Anexa	54	38	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	154	109	14	14
Anexa	62	44	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	175	125	15	15
anexa	71	50	3	3

Observatii :

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

ZONA III

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/mp

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje	Finisaje	<i>Cu</i>	<i>Fara</i>
	Medii	Inferioare	<i>instalatie de</i>	<i>instalatii</i>
Valori de baza per mp:	212	148	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	79	56	12	12
anexe	16	12	2	2
Construite intre 1941-1950				
cladire	110	78	12	12
anexe	23	16	2	2
Construite intre de 1951-1977				
cladire	146	101	12	12
anexe	29	21	2	2
Construite intre 1978-1989				
Cladire	167	118	14	14
Anexe	34	24	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	191	134	15	15
Anexe	77	27	3	3
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Pret de baza per mp:	156	110	<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	81	58	12	12
Anexe	17	12	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	107	75	12	12
Anexa	22	15	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	124	87	14	14
Anexa	24	18	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	141	99	15	15
Anexa	28	20	3	3

Observatii :

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

Anexa II-3/1**SPATII COMERCIALE SI BIROURI**

Denumire	EURO/MP		
	Zona A	Zona B	Zona C
Spatii comerciale	133	100	79
Birouri	166	125	100

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	Structura	Structura	Alte
	din zidarie	din beton	Metalica	Structuri
	portanta	Armat		
Spatii industriale	93	98	95	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, Porumbelilor, Plantelor, Soldat Tudor Barbu, Surpeteanu C-tin Florin, Spatarului, Sf. Teodor de la Stelian Popescu nr. 51 la DN 6, Soarelui, Traian, Umbroasa.

**In aceste zone sunt amplasate atat blocuri de apartamente cat si cladiri individuale.
Valorile pentru zona III sunt valabile si pentru zona IV.**

ZONA I

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza apartament conventional:	13.800	19.200	23.800	31.300
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	9.300	13.100	16.200	21.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	10.300	14.300	17.700	23.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.000	15.100	18.800	24.800
Apartament construit dupa 1990	13.600	19.100	23.600	31.000
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	10.000	14.200	17.400	22.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.100	15.400	19.000	25.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.800	16.400	20.300	26.700
Apartament construit dupa 1990	14.700	20.600	25.400	33.400
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	9.600	13.600	16.600	21.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	10.600	14.700	18.100	23.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	11.100	15.500	19.200	25.400
Apartament construit dupa 1990	14.000	19.500	24.200	31.800
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	9.200	12.900	15.800	20.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	10.000	14.100	17.200	22.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	10.700	14.900	18.400	24.400
Apartament construit dupa 1990	13.200	18.600	23.200	30.400

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:	11.400	15.900	20.300	26.600
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	7.900	10.900	13.800	18.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.400	11.800	15.000	19.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.000	12.700	16.000	21.100
Apartament construit dupa 1990	11.300	15.700	20.100	26.400
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	8.400	11.800	14.900	19.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	9.100	12.800	16.200	21.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.700	13.700	17.300	22.700
Apartament construit dupa 1990	12.200	17.000	21.600	28.500
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	8.000	11.300	14.100	18.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.700	12.200	15.500	20.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.200	12.900	16.500	21.600
Apartament construit dupa 1990	11.600	16.200	20.600	27.000
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	7.600	10.700	13.600	17.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.300	11.700	14.800	19.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.900	12.400	15.700	20.600
Apartament construit dupa 1990	10.900	15.500	19.600	25.700

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:	9.100	12.800	16.200	21.400
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	6.200	8.700	11.100	14.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.800	9.500	12.000	15.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.200	10.100	12.800	16.800
Apartament construit dupa 1990	9.000	12.700	16.000	21.200
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.800	9.500	11.900	15.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.300	10.300	13.000	17.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.900	10.900	13.800	18.200
Apartament construit dupa 1990	9.800	13.800	17.300	22.800
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.300	9.000	11.400	14.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.900	9.800	12.400	16.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.400	10.400	13.100	17.300
Apartament construit dupa 1990	9.300	13.000	16.500	21.600
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	6.100	8.600	10.800	14.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.700	9.300	11.800	15.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.100	10.000	12.600	16.600
Apartament construit dupa 1990	8.900	12.500	15.700	20.600

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii sanitare
Valori de baza per mp:	99	79	Se adauga:	Se scade:
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:	111	98	Se adauga:	Se scade:
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	76	66	4	5
Anexa	15	14	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	88	77	5	7
Anexa	18	15	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	100	87	5	8
Anexa	20	18	1	2

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

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze Se adauga:	Fara instalatii sanitare Se scade:
Valori de baza per mp:	63	54		
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	Se adauga:	Se scade:
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 minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

ZONA III-IV

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii sanitare
Valori de baza per mp:	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 minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	<i>Pentru instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
	Lux	Medii	<i>Gaze</i>	<i>Gaze</i>
Valori de baza per mp:	402	281	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	148	104	15	15
Anexe	30	21	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	209	145	15	15
Anexe	43	29	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	274	191	15	15
Anexe	55	39	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	318	222	16	16
Anexe	64	44	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	361	252	18	18
Anexe	72	51	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	303	211	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	112	79	11	11
Anexe	45	33	4	4
Construite intre 1941-1950				
Cladire	156	109	11	11
Anexe	63	44	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	205	145	11	11
Anexa	82	58	4	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	240	166	13	13
Anexa	96	67	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	271	190	15	15
Anexa	108	76	5	5

Observatii :

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

ZONA 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>
			<i>Gaze</i>	<i>Gaze</i>
Valori de baza per mp:	342	240	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
cladire	127	89	15	15
anexe	51	36	3	3
Construite intre 1941-1950				
cladire	177	124	15	15
anexe	71	50	3	3
Construite intre de 1951-1977				
cladire	233	162	15	15
anexe	93	65	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	270	188	16	16
Anexe	109	77	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	308	215	18	18
Anexe	124	86	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Pret de baza per mp:	255	180	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	95	66	11	11
Anexe	39	27	4	4
Construite intre 1941-1950				
Cladire	132	92	11	11
Anexe	54	38	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	173	122	11	11
Anexa	70	49	4	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	202	143	13	13
Anexa	80	58	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	230	162	15	15
Anexa	91	65	5	5

Observatii :

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

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 medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze	Fara instalatii Gaze
Valori de baza per mp:	273	191	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	101	70	15	15
Anexe	42	28	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	142	99	15	15
anexe	58	40	3	3
Construite intre de 1951-1977				
cladire	186	130	15	15
anexe	76	53	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	216	150	16	16
Anexe	86	61	3	3
Construite dupa 1990				
Cladire	246	172	18	18
Anexe	99	68	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Pret de baza per mp:	204	145	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	76	54	11	11
Anexe	30	22	4	4
Construite intre 1941-1950				
Cladire	106	75	11	11
Anexe	43	30	4	4
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	139	98	11	11
Anexa	56	40	4	4
Construit intre 1978-1989				
Cladire	161	113	13	13
Anexa	65	46	5	5
Construite dupa 1990				
Cladire	183	129	15	15
Anexa	73	53	5	5

Observatii :

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

SPATII COMERCIALE SI BIROURI

EURO/MP

Amplasament	Spatii comerciale	Birouri
Zona AI-Zona de interes comercial - Piata centrala - str. Rahova pana la str. Carpati - str. Dunarii pana la str. Dobrogeanu Gherea - str. M. Kogalniceanu pana la Peco - str. Marasesti pana la str. Sf. Vineri - str. Renasterii - str. N. Balcescu	128	158
Zona A Strazile - Carpati (pana la str. 1 Decembrie nr. 52 si 33), - Tudor Vladimirescu, - Marasti (pana la Peco inclusiv), - Caporal Ghencea, 9 Mai, - Sf. Teodor (pana la str. I.L. Caragiale nr. 15 si 16), - 1917, Pl. Radulescu, Elena Doamana, - Mihai Bravu (pana la nr. 26;29), - Oltului (pana la str. Republicii nr. 20 si 31), - Al. I. Cuza (pana la str. Sf. Teodor nr. 22 si 29), - I.L. Caragiale (pana la str. Sf. Teodor nr. 27 si 29), - Lt. Dogeanu (de la str. Cap. Ghencea nr. 26 si 11 pana la capat), - Florilor, Gratiilor, Unirii	119	146
Zona B - str. Oltului (de la str. Republicii nr. 22 si 31 pana la str. Izbiceanu nr. 36 si 53) - str. Izbiceanu - str. Dunarii (de la str. D. Gherea nr. 102 si 95 pana la Ceaus Mitrea nr. 132 si 115) - str. Dobrogeanu Gherea (pana la nr. 31 si 32) - str. M. Eminescu pana la nr. 28 si 31 - str. 1 Decembrie - str. Cap. Dumitrescu - str. Cap. Joita - str. Carpati de la nr. 54 si 35 (str. 1 Decembrie) pana la str. Sanatatii bl. 311 - alea CFR (zona Intim)	94	120
Zona C - str. Oltului (de la str. Izbiceanu bl. DGH pana la capat) - str. Carpati (de la str. Sanatatii pana la capat) - str. Dunarii (de la Ceaus Mitrea pana la capat)	75	95
Zona D - spatii comerciale Gara de Nord	75	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	90	94	91	46
Depozite	52	57	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.Circumscripția 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. Lipsani, 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.

ZONA I

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoarea de baza apartament conventional:	6.200	8.600	10.800	14.100
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	4.200	5.900	7.300	9.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.600	6.400	8.000	10.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.900	6.700	8.500	11.100
Apartament construit dupa 1990	6.100	8.500	10.700	14.000
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.500	6.300	8.000	10.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.000	6.800	8.600	11.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.100	7.300	9.200	12.100
Apartament construit dupa 1990	6.500	9.100	11.500	15.000
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	4.300	6.100	7.500	9.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.800	6.500	8.200	10.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.000	7.000	8.700	11.500
Apartament construit dupa 1990	6.200	8.700	11.000	14.200
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	4.200	5.700	7.100	9.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.500	6.200	7.800	10.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.800	6.600	8.300	11.000
Apartament construit dupa 1990	6.000	8.300	10.500	13.700

ZONA II

APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI

EURO

Perioada	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoarea de baza apartament conventional:	5.500	7.700	9.600	12.700
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.900	5.300	6.500	8.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.200	5.700	7.100	9.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.400	6.200	7.600	9.900
Apartament construit dupa 1990	5.400	7.600	9.500	12.500
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.200	5.700	7.100	9.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.400	6.200	7.600	10.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.800	6.600	8.200	10.800
Apartament construit dupa 1990	6.000	8.300	10.300	13.400
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	5.400	6.700	8.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.200	6.000	7.300	9.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.400	6.200	7.800	10.300
Apartament construit dupa 1990	5.600	7.900	9.700	12.800
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.800	5.100	6.400	8.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.100	5.600	7.000	9.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.300	6.000	7.400	9.700
Apartament construit dupa 1990	5.300	7.400	9.300	12.100

ZONA III

APARTAMENTE IN BLOCURI

EURO

Perioada	NUMAR DE CAMERE			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoarea de baza apartament conventional:	4.400	6.200	7.700	10.000
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.200	4.300	5.200	7.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.300	4.600	5.800	7.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.500	5.000	6.100	8.100
Apartament construit dupa 1990	4.400	6.200	7.600	10.000
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	3.300	4.600	5.600	7.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.700	5.000	6.100	8.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.900	5.300	6.600	8.600
Apartament construit dupa 1990	4.800	6.600	8.200	10.900
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	3.200	4.400	5.300	7.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.400	4.800	5.900	7.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.700	5.100	6.200	8.200
Apartament construit dupa 1990	4.500	6.200	7.800	10.300
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.100	4.200	5.000	6.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.300	4.500	5.500	7.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.500	4.900	6.000	7.800
Apartament construit dupa 1990	4.300	6.100	7.400	9.800

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP				
<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	<i>Cu instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
	medii	inferioare	<i>Gaze</i>	<i>sanitare</i>
Valori de baza per mp:	60	43	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	23	16	2	3
Anexe	5	4	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	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:	101	70	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
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	91	64	5	7
Anexa	19	14	1	2

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

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	<i>Cu instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
	medii	inferioare	<i>Gaze</i>	<i>sanitare</i>
Valori de baza per mp:	45	36	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	17	14	2	3
Anexe	4	3	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	24	19	2	3
Anexe	5	4	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	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:	76	62	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
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 minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

ZONA III-IV

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	<i>Cu instalatie de Gaze</i>	<i>Fara instalatii sanitare</i>
Valori de baza per mp:	37	29	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
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	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
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 minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

ZONA I

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje lux	Finisaje medii	Pentru instalatie de Gaze <i>Se adauga:</i>	Fara instalatii Gaze <i>Se scade:</i>
Valorit de baza per mp:	162	111	<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	83	59	5	5
Anexe	21	15	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	109	76	5	5
Anexe	27	19	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	127	88	6	6
Anexe	33	23	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	146	100	7	7
Anexe	37	25	2	2
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valorit de baza per mp:	121	84	<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	82	58	4	4
Anexa	21	15	1	1
Construit intre 1978-1989				
Cladire	96	67	5	5
Anexa	24	17	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	108	76	5	5
Anexa	27	19	1	1

Observatii :

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

ZONA II

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<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:	112	79	<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	77	54	5	5
Anexe	20	14	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	89	62	6	6
Anexe	23	16	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	102	70	7	7
Anexe	25	18	2	2
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valorit de baza per mp:	79	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	70	54	5	5
Anexa	18	14	1	1

Observatii :

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

ZONA III-IV

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada constructiei	Finisaje		<i>Cu instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
	medii	inferioare	<i>Gaze</i>	<i>GAZEe</i>
Valorit de baza per mp:	79	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	54	38	5	5
Anexe	14	9	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	62	43	6	6
Anexe	16	12	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	70	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

Observatii :

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

Anexa IV-3/1**SPATII COMERCIALE, INDUSTRIALE SI DEPOZITARE**

Denumire	EURO/MP		
	Zona I	Zona II	Zona III-IV
Spatii comerciale	109	80	64
Spatii industriale	76	61	45
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.

Comuna POENI**Anexa IV-5****APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI****EURO**

PERIOADA	Numar de camere			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza apartament conventional:	4.100	5.500	7.100	9.200
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	2.800	3.900	4.900	6.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.000	4.200	5.100	6.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.100	4.400	5.400	7.300
Apartament construit dupa 1990	4.100	5.400	7.000	9.200
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	3.000	4.200	5.100	6.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.100	4.500	5.500	7.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.300	4.900	5.900	7.800
Apartament construit dupa 1990	4.300	6.000	7.500	9.800
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	2.800	4.000	5.000	6.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	3.000	4.300	5.300	7.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.100	4.600	5.500	7.500
Apartament construit dupa 1990	4.200	5.600	7.200	9.300
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	2.700	3.900	4.800	6.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	2.900	4.200	5.100	6.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	3.100	4.300	5.300	7.200
Apartament construit dupa 1990	4.000	5.300	6.700	8.900

Comuna POENI - CENTRU

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	<i>Cu instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
	medii	inferioare	<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:	73	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	65	40	4	5
Anexa	14	7	1	1

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

Comuna POENI – PERIFERIE

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada constructiei	Finisaje medii	Finisaje inferioare	<i>Cu instalatie de Gaze</i>	<i>Fara instalatii 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 minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

Comuna POENI – CENTRU

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje medii	Finisaje Inferioare	Cu instalatie de Gaze <i>Se adauga:</i>	Fara instalatii <i>Se scade:</i>
Valori de baza per mp:	112	79		
Construite inainte de 1940				
Cladire	43	29	4	4
Anexe	14	9	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	58	41	4	4
Anexe	18	13	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	77	54	4	4
Anexe	24	16	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	89	63	5	5
Anexe	27	19	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	101	70	5	5
Anexe	30	22	2	2
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valori de baza per mp:	79	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	70	50	4,2	4,2
Anexa	21	14	1,0	1,0

Observatii :

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

Comuna POENI – PERIFERIE

CLADIRI INDIVIDUALE TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<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:	73	52	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	50	35	4	4
Anexe	13	8	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	58	41	5	5
Anexe	15	11	1	1
Construite dupa 1990				
Cladire	65	46	5	5
Anexe	17	12	2	2
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Pret de baza per mp:	52	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

Observatii :

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

Anexa IV-7

TERENURI INTRAVILANE

EURO/MP

Starea terenului	Zona	Zona
	centrala	Perifeica
Teren curti-constructii	2,5	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

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

ZONAREA BLOCURILOR DE LOCUINTE DIN ORASUL ZIMNICEA

Zona	Delimitarea
Zona I	Blocurile:4A-Sc.B, 4B-Sc.b, 4E sc.B,C, D, E,F,5A-sc.B,C,D,E,F; 8A –sc.A; 8C- sc.B; 9A – sc.A,D,F; 9C – sc.A,D,F; 10A –sc.B; 10B – sc.B; 10E – sc.B,C,D,E,F; 10F – sc.A,B,C,D,E,F; 11A – sc.B,C,D,E,F; 11C –sc.A,B,C,D,E,; 11F – sc.B; 15A – sc.A; 15D –sc.A; 15A sc.A; 15A –sc.D; 16A ; 17A; 17B- sc.B,C,D,E,F,H; 18B – sc.B,C,D,E,F; 18C ; 23A;23B; 23E; 28A; 29A; 29B.
Zona II	Blocurile:1;2;3;4;5;6;7;8; IVA-sc.A,C; IV B-sc.A,C; IVC; IVD; IVE – sc.A si H; VA sc.A-H; VIIIA sc.B; VIIIB; VIII –sc.A; IXA –sc.B,C,E,G;IXB; IXC- sc.B,C,E,G; XA sc.A,C,D; XB- sc.A,C,D; XC; XD; XE – sc.A; XF – sc.F; XIA- sc.A; XIB; XIC; XI F-sc.A,C; XVA – sc.B,C; XVB ; XVIIA – sc.A; XVIIIA – sc.A; XVIIIIB- sc.A; XXIC – sc.A.

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:	8.200	11.600	14.400	18.800
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.600	8.000	9.800	12.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.100	8.600	10.700	13.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.500	9.200	11.400	14.900
Apartament construit dupa 1990	8.100	11.500	14.200	18.700
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.100	8.500	10.500	13.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.700	9.200	11.500	14.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.100	9.900	12.300	16.000
Apartament construit dupa 1990	8.800	12.300	15.200	20.100
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	5.900	8.100	10.000	13.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.400	8.800	10.800	14.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.700	9.400	11.700	15.200
Apartament construit dupa 1990	8.300	11.800	14.700	19.100
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.500	7.700	9.600	12.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.100	8.400	10.400	13.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.400	9.100	11.200	14.700
Apartament construit dupa 1990	8.100	11.200	13.900	18.200

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:	7.500	10.700	13.500	17.700
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.100	7.200	9.200	12.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.700	7.900	10.000	13.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.900	8.400	10.700	14.000
Apartament construit dupa 1990	7.400	10.600	13.400	17.600
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.600	7.900	9.800	13.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.000	8.500	10.800	14.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.400	9.100	11.500	15.000
Apartament construit dupa 1990	8.000	11.400	14.400	19.000
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	5.300	7.400	9.400	12.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.800	8.100	10.200	13.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.100	8.600	10.800	14.400
Apartament construit dupa 1990	7.600	10.800	13.700	18.000
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.000	7.100	9.000	11.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.600	7.800	9.800	12.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.900	8.200	10.400	13.800
Apartament construit dupa 1990	7.300	10.400	13.000	17.200

ZONA CENTRU

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	<i>Cu instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
	medii	inferioare	<i>gaze</i>	<i>Sanitare</i>
Valoare de baza per mp:	125	87	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	43	29	4	5
Anexe	8	5	1	1
Construite intre 1941-1950				
Cladire	58	41	4	5
Anexe	13	7	1	1
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	76	54	4	5
Anexe	15	11	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	89	62	5	7
Anexe	18	13	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	102	70	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:	167	118	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	61	43	5	9
Anexe	13	8	1	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	86	60	5	9
Anexe	17	13	1	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	113	80	5	9
Anexa	23	16	1	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	132	92	6	11
Anexa	26	19	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	150	105	7	13
Anexa	30	21	2	3

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

ZONA PERIFERIE

CLADIRI INDIVIDUALE SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	<i>Cu instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
	medii	inferioare	<i>Gaze</i>	<i>Sanitare</i>
Valori de baza per mp:	89	66	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
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	61	46	4	5
Anexe	13	9	1	1
Construite intre 1978-1989				
Cladire	70	53	5	7
Anexe	15	11	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	81	60	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:	126	94	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	47	35	5	9
Anexe	9	7	1	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	64	49	5	9
Anexe	14	11	1	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	85	64	5	9
Anexa	17	14	1	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	99	74	6	11
Anexa	20	15	1	2
Construite dupa 1990				
Cladire	112	84	7	13
Anexa	23	17	2	3

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

ZONA CENTRU

CLADIRE INDIVIDUALA TIP VILA SI ANEXE

EURO/MP

<i>Cladiri cu structura din beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
Perioada	Finisaje	Finisaje	<i>Pentru instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
	lux	medii	<i>gaze</i>	<i>Gaze</i>
Valoare de baza per mp:	468	328	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	173	122	15	15
Anexe	35	24	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	242	168	15	15
Anexe	49	34	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	318	223	15	15
Anexe	64	45	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	370	258	17	17
Anexe	74	53	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	421	295	19	19
Anexe	84	60	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valoare de baza per mp:	351	246	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	130	90	9	9
Anexe	53	37	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	183	127	9	9
Anexe	73	53	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	240	167	9	9
Anexa	97	67	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	276	193	12	12
Anexa	111	78	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	316	221	14	14
Anexa	127	89	3	3

Observatii :

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

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		<i>Cu instalatie de</i>	<i>Fara instalatii</i>
	superioare	medii	<i>gaze</i>	<i>Gaze</i>
Valoare de baza per mp:	421	278	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	156	103	15	15
Anexe	33	21	3	3
Construite intre 1941-1950				
Cladire	219	145	15	15
Anexe	44	29	3	3
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	318	223	15	15
Anexe	64	45	3	3
Construite intre 1978-1989				
Cladire	333	221	17	17
Anexe	66	44	4	4
Construite dupa 1990				
Cladire	380	250	19	19
Anexe	76	51	4	4
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
Valoare de baza per mp:	281	209	<i>Se adauga:</i>	<i>Se scade:</i>
Construite inainte de 1940				
Cladire	104	78	9	9
Anexe	21	16	2	2
Construite intre 1941-1950				
Cladire	145	108	9	9
Anexe	29	22	2	2
Construite intre de 1951-1977				
Cladire	318	223	9	9
Anexe	63	45	2	2
Construit intre 1978-1989				
Cladire	222	164	12	12
Anexa	44	34	2	2
Construite dupa 1990				
Cladire	252	188	14	14
Anexa	50	37	3	3

Observatii :

- 1) Valorile pentru *Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN*, se vor obține prin aplicarea unui coeficient de 0,9 la valoarea *clădirilor cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee din BETON ARMAT*, din tabelul de mai sus;
- 2) Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri 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	117	69
Spatii industriale	69	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 minime orientative prezentate in lucrare sunt date in EURO pentru o constructie standard si pentru cladiri tip vila, in raport cu categoria localitatii, amplasarea in cadrul localitatii (centru/periferie), accesul la retelele de transport, distanta fata de localitatile urbane, structura constructiva, anul construirii, stare de intretinere. Separat sunt prezentate valorile minime orientative pentru terenuri curti-constructii.

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

Anexa VI-A**LISTA ANEXELOR LOCALITATI RURALE****Zonarea localitatilor rurale din judetul Teleorman**

Zona	Delimitarea	Anexa	Pag.
	Circumscripția Judecatoriei Alexandria	Anexa VI-1/1	329
	Circumscripția Judecatoriei Turnu Magurele	Anexa VI-1/2	330
	Circumscripția Judecatoriei Rosiorii de Vede	Anexa VI-1/3	331
	Circumscripția Judecatoriei Videle	Anexa VI-1/4	332
	Circumscripția Judecatoriei Zimnicea	Anexa VI-1/5	333
Categoria I Centru	Localități cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de până la 10 km de localitățile urbane	Anexa VI-2/1 construcții conventionale	334
Categoria I Periferie	Localități cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de până la 10 km de localitățile urbane	Anexa VI-2/2 Construcții conventionale	335
Categoria I Centru	Localități cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de până la 10 km de localitățile urbane	Anexa VI-2/3 construcții tip vila	336
Categoria I Periferie	Localități cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de până la 10 km de localitățile urbane	Anexa VI-2/4 Construcții tip vila	337
Categoria II Centru	Artere de circulație locală cu acces la artere de circulație majore (D.N.; D.J.; C.F.)	Anexa VI-2/5 construcții conventionale	338
Categoria II Periferie	Localități cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de până la 10 km de localitățile urbane	Anexa VI-2/6 construcții conventionale	339
Categoria II Centru, Periferie	Localități cu acces la artere rutiere DN;DJ;CF sau apropiere de până la 10 km de localitățile urbane	Anexa VI-2/7 Construcții tip vila	340
Categoria III Centru	Artere greu accesibile. Localități izolate	Anexa VI-2/8 Construcții conventionale	341
Categoria III Periferie	Artere greu accesibile. Localități izolate	Anexa VI-2/9 Construcții conventionale	342
Categoria III Centru	Artere greu accesibile. Localități izolate	Anexa VI-2/10 Construcții tip vila	343
Categoria III Periferie	Artere greu accesibile. Localități izolate	Anexa VI-2/11 Construcții tip vila	344

Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Alexandria

CATEGORIA I

Comune

Vitanesti, Bujoreni, Draganesti Vlasca, Poroschia, Tiganesti, Furculesti, Nanov, Buzescu, Plosca, Orbeasca.

Sate

Orbeasca de Sus – com. Orbeasca, Orbeasca de Jos – com. Orbeasca

CATEGORIA II

Comune

Magura, Brinceni;

Sate

Mosteni – com. Furculesti, Guruieni – com. Magura, Laceni – com. Orbeasca, Calomfiresti – com. Poroschia, Purani – com. Vitanesti, Schitu Poenari – com. Vitanesti, Spătărei – com. Furculesti, Voievoda-com. Furculesti; Dărvaș - com. Bujoreni, Prunaru-com. Bujoreni, Silstea-com. Vitanesti;

CATEGORIA III

Comune

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

Sate

Beiu – com. Storobaneasa, Cernetu – com. Marzanesti, Valea Parului - com. Marzanesti, Teleormanul - com. Marzanesti, Ludaneasca – com. Rasmiresti, Vaceni – com. Draganesti Vlasca, Comoara – com. Draganesti Vlasca, Merisani - com. Babaita, Clanita - com. Frasinet, Ulmeni – com. Bogdana, Brosteanca – com. Bogdana, Urluiu - com. Bogdana, Paru Rotund – com. Nenciulesti, Licuriciu – com. Calinesti, Antonesti - com. Calinesti, Copaceanca - com. Calinesti, Marita - com. Calinesti.

Anexa VI-1/2

Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Turnu Magurele

CATEGORIA II

Comune

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

Sate

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

CATEGORIA III

Comune

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

Sate

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

Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Rosiorii de Vede

CATEGORIA I

Comune

Peretu, Maldaeni, Scrioastea, Dobrotesti

Sate

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

CATEGORIA II

Comune

Olteni, Vede, Draganesti de Vede, Balaci

Sate

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

CATEGORIA III

Comune

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

Sate

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

Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Videle

CATEGORIA I

Comuna

Mosteni

CATEGORIA II

Comune

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

Sate

Purani – com. Vitanesti, Silistea – com. Vitanesti, Udupu – com. Tatarastii de Sus, Slavesti – com. Tatarastii de Jos, Bratasani – com. Trivalea Mosteni, Butesti – com. Silistea, Puranii de Sus - com. Purani, Silistea Mica - com. Silistea, Baciuc – com. Blejesti, Coșoiaia (Videle), Merenii de Sus – com. Mereni, Merenii de Jos – com. Mereni, Radulesti-com.Crevenicu

CATEGORIA III

Comune

Galateni, Talpa, Scurtu Mare, Sarbeni, Gratia, Cosmesti

Sate

Valea Ciresului – com. Botoroaga, Tarnava - com. Botoroaga, Calugaru - com. Botoroaga, Tunari - com. Botoroaga, Dobreni – com. Tatarastii de Sus, Negrenii de Sus – com. Tatarastii de Jos, Negrenii Osebiti - com. Tatarastii de Jos, Negreni - com. Tatarastii de Jos, Obîrtu-com. Tatarastii de Jos, Lada - com. Tatarastii de Jos, Deparati – com. Trivalea Mosteni, Biscoveni – com. Galateni, Gradisteanca – com. Galateni, Talpa Ograzile – com. Talpa, Linia Costii - com. Talpa, Talpa Biscoveni - com. Talpa, Rotaresti - com. Talpa, Talpa Postei - com. Talpa, Negrilesti – com. Scurtu Mare, Scurtu Savesti - com. Scurtu Mare, Drăcești - com. Scurtu Mare, Albeni - com. Scurtu Mare, Valea Poștei -com. Scurtu Mare, Catunu – com. Poeni, Banov - com. Poeni, Bratesti - com. Poeni, Preajba - com. Poeni, Țăvîrlău - com. Poeni, Vatași - com. Poeni, Sarbenii de Jos - com. Sarbeni, Udeni – com. Sarbeni, Draghinesti – com. Gratia, Ciurari Deal – com. Gratia, Ciuperceni – com. Cosmesti, Sericu – com. Blejesti, Stefeni – com. Mereni.

Zonarea localitatilor rurale aparținând de Judecătoria Zimnicea

CATEGORIA II

Comune

Suhaia, Piatra, Fântânele, 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

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

EURO/mp

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	proasta		
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci					
construite dupa 1990					
Cladire	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
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)					
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
Teren curti constructii	2,4				

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

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

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

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

ZONA PERIFERIE

EURO/MP

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	Proasta		
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci					
construite dupa 1990					
Cladire	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
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)					
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
Teren curti constructii	1,6				

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

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

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

<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	107	71	65	78	64
Anexa	14	9	8	10	8
Construite intre 1978 – 1989					
Cladire	102	67	60	74	60
Anexa	14	9	8	10	8
Construite intre 1951 – 1977					
Cladire	93	61	56	68	56
Anexa	12	8	7	8	7
Construite intre 1941 – 1950					
Cladire	82	55	50	60	50
Anexa	11	7	6	8	6
Construite inainte de 1940					
Cladire	63	42	39	47	39
Anexa	8	5	5	6	5
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>					
Construite dupa 1990					
Cladire	75	50	45	56	45
Anexa	11	7	6	8	6
Construite intre 1978 – 1989					
Cladire	72	49	43	53	43
Anexa	9	6	5	7	5
Construite intre 1951 – 1977					
Cladire	65	43	39	49	39
Anexa	9	6	5	7	5
Construite intre 1941 – 1950					
Cladire	58	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 pentru **Clădiri cu structura din beton armat sau zidarie portantă și planșee intermediare din LEMN**, se vor obține prin aplicarea unui coeficient de 0,9 la valoarea clădirilor cu structura din cadre de beton armat sau zidarie portantă și planșee din **BETON ARMAT**, din tabelul de mai sus;

Valorile sunt pentru terenurile având categoria de folosință curți-constructii și dotările edilitare complete.

In cazuri diferite (alte categorii de folosință, lipsa unora dintre utilități, etc.) se vor utiliza corecții conform Capitulul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

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

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

ZONA PERIFERIE

EURO/mp

Tipul constructiv	Finisaje lux si intretinere buna	Finisaje superioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara centrala termica proprie
		Buna	proasta		
Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat					
construite dupa 1990					
Cladire	107	71	64	78	64
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	102	67	60	74	60
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	93	61	56	67	56
Anexa	12	8	7	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	82	55	50	59	50
Anexa	11	7	6	8	6
construite inainte de 1940					
Cladire	64	42	39	47	39
Anexa	8	5	5	6	5
Cladiri cu structura din lemn					
construite dupa 1990					
Cladire	75	49	45	55	45
Anexa	11	7	6	8	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	72	48	43	52	43
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	65	43	39	49	39
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	58	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
Teren curti constructii	1,7				

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

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

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

Categorii II

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

ZONA CENTRU

EURO/MP

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	proasta		
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci					
construite dupa 1990					
Cladire	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
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)					
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
Teren curti constructii	1,7				

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

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

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

Categoria II (categoria localitatii functie de situarea in judet)-artere de circulatie locale cu acces la artere de circulatie majore(DN, DS, CF)

ZONA PERIFERIE
/MP

EURO

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	proasta		
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci					
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
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)					
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
Teren curti constructii			1,2		

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

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

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

Categoria II (categoria localitatii functie de situarea in judet)-artere de circulatie locale cu acces la artere de circulatie majora(DN, DS, CF)

Centru si Periferie (Pentru zona periferie valorile se reduc cu 20%)

EURO/MP

Tipul constructiv	Finisaje lux si intretinere buna	Finisaje superioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara centrala termica proprie
		Buna	proasta		
Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat					
construite dupa 1990					
Cladire	84	55	49	60	49
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	78	52	47	58	47
Anexa	14	9	8	10	8
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	72	48	43	52	43
Anexa	12	8	7	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	63	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
Cladiri cu structura din lemn					
construite dupa 1990					
Cladire	58	39	35	43	35
Anexa	11	7	6	8	6
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	54	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
Teren curti constructii	1,7				

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

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

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

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

Categoria III (categoria localitatii functie de situarea in judet) - artere greu accesibile - localitati izolate
ZONA CENTRU **EURO/mp**

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	proasta		
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci					
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
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)					
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
Teren curti constructii	1,2				

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

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

Valori informative pentru imobile (cladiri, anexe, teren) din mediul rural

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

ZONA PERIFERIE

EURO/mp

Tipul constructiv	Finisaje superioare si intretinere buna	Finisaje inferioare si stare de intretinere		Cladiri cu instalatie de gaze	Cladiri fara instalatii de apa curenta
		Buna	proasta		
Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci					
construite dupa 1990					
Cladire	19	17	15	18	16
Anexa	4	3	3	3	3
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	18	16	14	18	15
Anexa	4	3	3	3	3
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	17	14	13	16	14
Anexa	4	3	3	3	3
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	15	13	12	14	13
Anexa	3	3	3	3	3
construite inainte de 1940					
Cladire	12	10	9	11	9
Anexa	3	3	3	3	3
Cladiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori (beton,piatra,bca)					
construite dupa 1990					
Cladire	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
Teren curti constructii	0,8				

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

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

Valori informative pentru imobile (cladiri tip vila, anexe, teren) din mediul rural
Categoria III – Centru (categoria localitatii functie de situarea in judet) artere greu accesibile - localitati izolate

<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>	
<i>Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat</i>				
construite dupa 1990				
Cladire	76	50	46	56
Anexa	13	8	8	9
construite intre 1978 – 1989				
Cladire	73	48	44	53
Anexa	13	8	8	9
construite intre 1951 – 1977				
Cladire	66	44	40	48
Anexa	12	8	7	8
construite intre 1941 – 1950				
Cladire	58	40	36	43
Anexa	11	7	6	8
construite inainte de 1940				
Cladire	46	31	28	33
Anexa	8	5	5	6
<i>Cladiri cu structura din lemn</i>				
construite dupa 1990				
Cladire	53	36	32	40
Anexa	9	6	5	7
construite intre 1978 – 1989				
Cladire	51	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
<i>Teren curti constructii</i>	<i>1,2</i>			

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

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

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

Valori pentru imobile (cladiri tip vila, anexe, teren) situate in mediul rural
Categoria III (categoria localitatii functie de situarea in judet) - artere greu accesibile -
localitati izolate

ZONA PERIFERIE

Tipul constructiv	Finisaje lux si intretinere buna	EURO/mp		Cladiri cu instalati e de gaze	Cladiri fara centrala termica proprie
		Finisaje superioare si stare de intretinere			
		buna	proasta		
Cladiri cu structura din cadre de beton armat sau zidarii portante si plansee din beton armat					
construite dupa 1990					
Cladire	76	50	46	56	46
Anexa	13	8	8	9	8
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	73	48	44	53	44
Anexa	13	8	8	9	8
construite intre 1951 - 1977					
Cladire	66	44	40	49	40
Anexa	12	8	7	8	7
construite intre 1941 - 1950					
Cladire	58	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
Cladiri cu structura din lemn					
construite dupa 1990					
Cladire	53	36	32	40	32
Anexa	9	6	5	7	5
construite intre 1978 - 1989					
Cladire	51	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
Teren curti constructii	0.8				

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

Valorile sunt pentru terenurile având categoria de folosință curți-constructii și dotările edilitare complete.

In cazuri diferite (alte categorii de folosință, lipsa unora dintre utilități, etc.) se vor utiliza corecții 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	59	49	40
Spatii comerciale	Chirpici	44	39	33
Magazin mixt	Zidarie	59	49	40
Magazin mixt	Chirpici	44	39	33
Bufet	Zidarie	69	59	49
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	170	136	109
Spatii industriale, depozite, mori	alte mat.	119	96	76
Grajduri	zidarie	56	45	36
Grajduri	chirpici	40	32	25
Saivan	zidarie	20	16	13
Saivan	chirpici	14	12	9
Hala pasari	zidarie	88	70	56
Birouri administratie	zidarie	59	47	32
Birouri administratie	chirpici	36	29	23
Atelier intretinere	zidarie	69	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.

SPATII AGRO-ZOOTEHNICE IN LOCALITATI URBANE

EURO/MP

Denumire	Structura	Municipii 1	Orase 2
Spatii industriale, depozite, mori	zidarie	204	173
Spatii industriale, depozite, mori	alte mat.	171	146
Grajduri	zidarie	67	57
Grajduri	chirpici	48	43
Saivan	zidarie	24	22
Saivan	chirpici	17	15
Hala pasari	zidarie	106	95
Birouri administratie	zidarie	71	64
Birouri administratie	chirpici	43	39
Atelier intretinere	zidarie	83	75

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 minime orientative pentru terenuri extravilane, folosinta agricola
Teren adiacent localităților mari (municipii/orașe)**

Euro/ha

Nr crt.	Amplasament	Criterii de particularizare		
		Categoria I (A)	Categoria II (B)	Categoria III (C+D)
		- Posibil de transferat în intravilan - Acces la utilitățile de bază	- Situat în planul II - Fără utilități la limita terenului - Restricții de utilizare	- Destinație exclusiv agricolă - Restricții de utilizare
1.	Alexandria	4.400	3.100	2.200
2.	Roșiorii de Vede	3.750	2.400	1.800
3.	Turnu Magurele	4.400	2.700	1.800
4.	Videle	3.300	2.400	1.800
5.	Zimnicea	3.750	2.900	2.200

**2. Valori minime orientative pentru terenuri extravilane amplasate in zone rurale
(sat/comuna) pe categorii de localitati**

Euro/ha

Nr crt.	Amplasament	Criterii de particularizare		
		Categoria I (A)	Categoria II (B)	Categoria III (C+D)
		- Posibil de transferat în intravilan - Acces la utilitățile de bază	- Situat în planul II - Fără utilități la limita terenului - Restricții de utilizare	- Destinație exclusiv agricolă - Restricții de utilizare
1.	Circum.Jud. Alexandria	3.300	2.400	1.950
2.	Circum.Jud.Roșiorii de Vede	3.300	2.400	1.750
3.	Circum.Jud.Turnu Magurele	3.300	2.400	1.750
4.	Circum.Jud.Videle	3.300	2.400	1.750
5.	Circum.Jud.Zimnicea	3.300	2.750	2.200

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

VIII. TERENURI OCUPATE CU PADURI

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

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

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

- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de brad si/sau molid..... **5.200 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de pin **4.800 euro/ha;**
- **Padure de conifere,**
cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii **4.600 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de stejar si/sau gorun **7.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de fag **6.400 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de tei, plopi, salcie si/sau anin..... **3.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase,**
cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii **3.600 euro/ha;**
- **Padure** cu vegetatie forestiera predominant mixta (foioase si conifere) **3.600 euro/ha;**
- **Plantatii de duzi, tei, salcami si/sau plopi** **2.600 euro/ha;**
- **Lastarisuri** **2.000 euro/ha.**

