

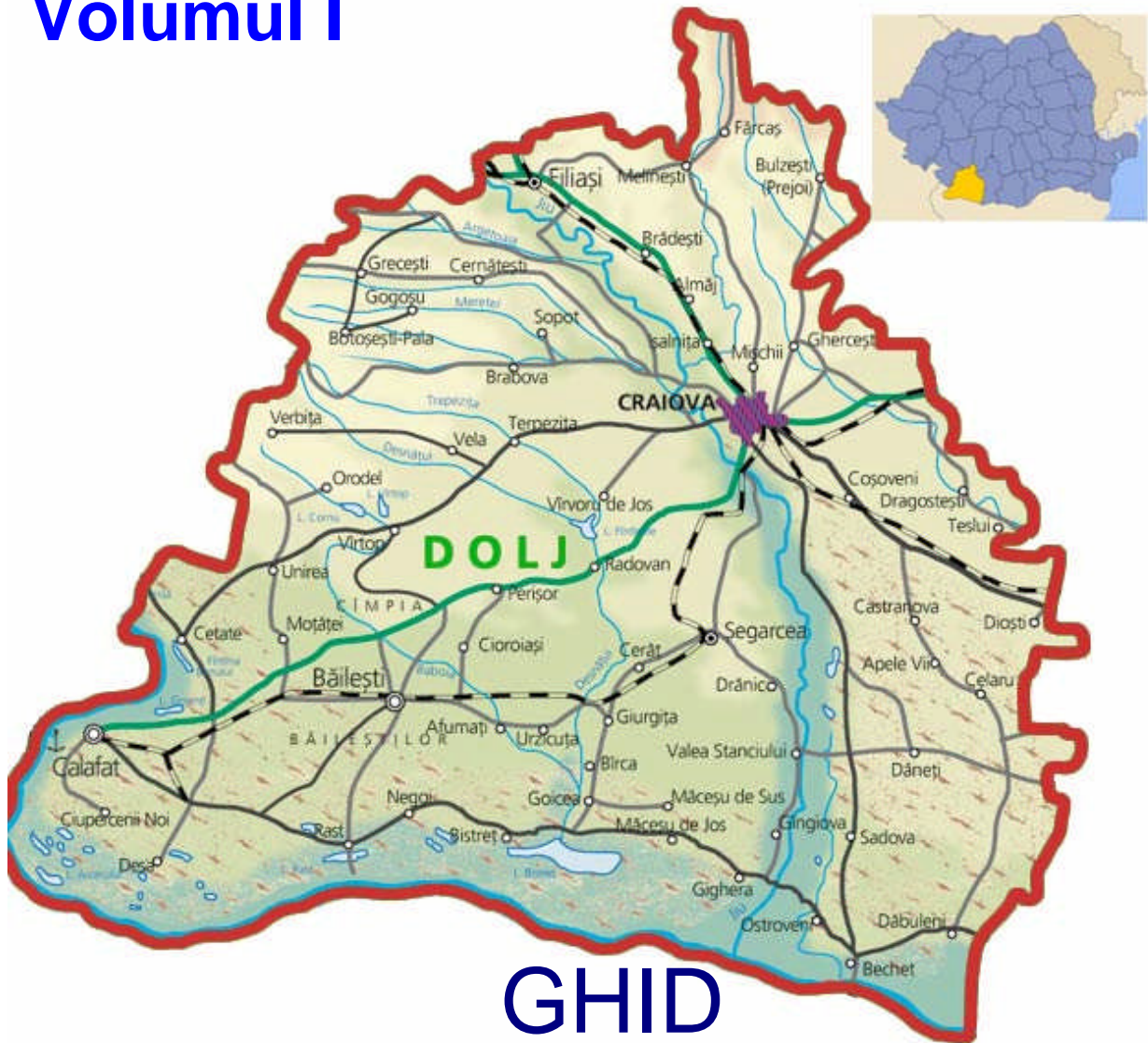
EXECUTANT:

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

BENEFICIAR:



Volumul I



GHID

PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN JUDETUL DOLJ PENTRU ANUL 2010

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

EXPERTI EVALUATORI:

SAFTOIU FLORIN

TUDOR CONSTANTIN

DEC. 2009



MUNICIPIUL CRAIOVA

ANEXA A – APARTAMENTE ZONA A

ANEXA A1 – APARTAMENTE ZONA B

ANEXA A2 – APARTAMENTE ZONA C

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

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

ANEXA C – SPATII COMERCIALE - ZONA A, B, C, D

- SPATII INDUSTRIALE – ZONA B, C, D

MUNICIPIUL BAILESTI

ANEXA D – APARTAMENTE ZONA A

ANEXA D1 – APARTAMENTE ZONA B+C

ANEXA D2 – APARTAMENTE ALEEA GENERAL GHENESCU

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

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

ANEXA F – SPATII COMERCIALE - ZONA A, B, C, D

- SPATII INDUSTRIALE - ZONA B, C, D

MUNICIPIUL CALAFAT

ANEXA G – APARTAMENTE ZONA A

ANEXA G1 – APARTAMENTE ZONA B

ANEXA G2 – APARTAMENTE ZONA C



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

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

ANEXA I – SPATII COMERCIALE - ZONA A, B, C, D

- SPATII INDUSTRIALE - ZONA B, C, D

ORASUL BECHET

ANEXA J – APARTAMENTE

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

– TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, REST ZONE

ANEXA L – SPATII COMERCIALE - ZONA A, REST ZONE

- SPATII INDUSTRIALE - ZONA B, C, D (REST ZONE)

ORASUL DABULENI

ANEXA M – APARTAMENTE

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

– TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, REST ZONE

ANEXA O – SPATII COMERCIALE - ZONA A, REST ZONE

- SPATII INDUSTRIALE - ZONA B, C, D (REST ZONE)

ORASUL FILIASI

ANEXA P – APARTAMENTE

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

– TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, REST ZONE

EXECUTANT:

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

BENEFICIAR:



ANEXA R – SPATII COMERCIALE - ZONA A, REST ZONE
- SPATII INDUSTRIALE - ZONA B, C, D (REST ZONE)

ORASUL SEGARCEA

ANEXA S – APARTAMENTE

ANEXA T – CASE, ANEXE GOSPODARESTI - TOATE ZONELE
– TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, REST ZONE

ANEXA U – SPATII COMERCIALE - ZONA A, REST ZONE
- SPATII INDUSTRIALE - ZONA B, C, D (REST ZONE)

COMUNE

ANEXA V – CASE, ANEXE GOSPODARESTI - TOATE ZONELE
– TERENURI INTRAVILANE - TOATE ZONELE

ANEXA X – SPATII COMERCIALE - TOATE ZONELE
– SPATII INDUSTRIALE – TOATE ZONELE

ANEXA Y – APARTAMENTE

TOATE LOCALITATILE

ANEXA Z - TEREN ARABIL

ANEXA Z1 - TEREN OCUPAT DE VEGETATIE FORESTIERA

ANEXA W - TEREN COMUNE LIMITROFE CRAIOVA:- INTRAVILAN

- EXTRAVILAN

CERTIFICARE

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

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

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

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale .

Prezentul studiu se supune normelor ANEVAR .

EXPERTI EVALUATORI:

SAFTOIU FLORIN

TUDOR CONSTANTIN

Capitolul 1. Descrierea Judetului Dolj Zonarea Localitatilor

1.1 Descrierea Judetului Dolj

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

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

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

RELIEF

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

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

ISTORIC

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

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

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

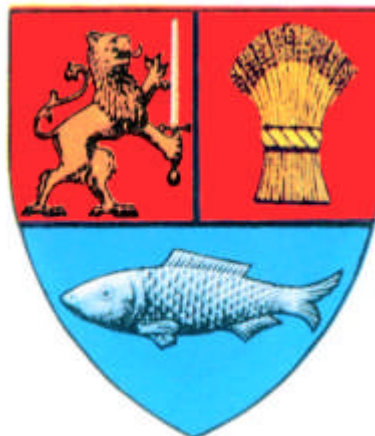
La jumătatea secolului al XVIII - lea, Doljul și o mare parte a Olteniei devine teatrul de operațiuni militare purtate de marile imperii (Otoman, Habsburgic și Tarist). Desfășurate la o răscruce de epoci istorice, Revoluția din 1821 condusă de Tudor Vladimirescu și Revoluția din 1848 au constituit

pentru locuitorii judetului Dolj si Craiovei un prilej de a se ridica la luptă pentru libertate natională si socială.

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

Asa cum o atesta documentele vremii, în perioada interbelica Doljul a cunoscut o sensibila dezvoltare economica si edilitara. Totusi, în ansamblul economiei nationale, în anul 1940, Doljul se înfatisa ca un important judet agricol, cu o activitate comerciala si bancara înfloritoare, dar cu o industrie slaba, unilaterala, farâmitata, lipsita de o baza materiala corespunzatoare. Intrarea României în cel de-al doilea razboi mondial a condus, inevitabil, la un accentuat regres economic si social. Caracterul preponderent agricol al judetului s-a pastrat si s-a accentuat ulterior; modificari esentiale ale structurii economice au aparut mult mai târziu, odata cu politica de industrializare fortata , ceea ce a condus la migratia masiva a populatiei de la sat la oras.

Stema Judetului



1.2. Zonarea localitatilor

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

Nr. crt.	Localitate	Zona/Sate	Limite	Categoria
1	MUNICIPIUL CRAIOVA	A	<ul style="list-style-type: none"> - Vest : str.Pascani, str. Maria Tanase, str.Brestei, str.Mohorului, str.Campia Islaz, str. Pictor H.Barbousse, str.Pictor Iscovescu, Aleea Soimului, Bvd. 1 Mai. - Sud : bvd. 1 Mai, str.Mesteacanului, str.Ana Ipatescu, str.Anul 1848. - Est : str.Anul 1848, str. G-ral Magheru, str. Spaniei, str.Petre Ispirescu, str. N.Iorga. - Nord : str.N.Iorga, str.G-ral Cernatescu, str.C-tin Argetoianu, str.Lamaitei, str.Brazda lui Novac, str.Doljului, str.Opandez, str.G.Enescu. 	
		B	<ul style="list-style-type: none"> - Vest : bvd.Dacia, str.Calea Severinului, limita Estica a Lacului craiovita, str.Raului pana la intersectia cu strada Popoveni. - Sud : str.Popoveni pana la intersectia cu bvd. N.Romanescu, bvd. N.romanescu pana la intersectia cu bvd.Maresal Ion antonescu, limita de nord si vest a cimitirului Ungureni, Aleea I Caracal, str.Caracal pana la intersectia cu Calea Ferata Industriala. - Est : limita Vestica de-a lungul Caili Ferate Craiova-Calafat, pana la intersectia cu str. I.Tuculescu, str. I.Tuculescu pana la intersectia cu bvd.Decebal, bvd.Decebal pana la intersectia cu str.Caracal. - Nord : Calea Ferata Bucuresti-Timisoara (de la intersectia cu str.Rampeii pana la intersectia cu bvd.Dacia), bvd.Dacia pana la intersectia cu Calea Severinului. 	
		C	<ul style="list-style-type: none"> - limita exterioara a zonei B pana la marginile localitatilor componente ale municipiului Craiova, respectiv Simnicul de Jos, Facai, Popoveni, Mofleni, Cernele, Izvorul Rece, Rovine 	
		D	<ul style="list-style-type: none"> localitatile componente ale municipiului Craiova- Respectiv Simnicul de Jos, Facai, Popoveni, Mofleni, Cernele, Izvorul Rece, Rovine 	

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

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

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

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

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



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



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



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

EXECUTANT:**S.C. A.M.T SERVICE S.R.L.****BENEFICIAR:**

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



		<ul style="list-style-type: none"> - BOOVENI ; - FOISOR ; - PADEA. 	
48	COMUNA FARCAS	<ul style="list-style-type: none"> - FARCAS ; - AMARASTI ; - GOLUMBELU ; - GOLUMBU ; - PLOPU AMARA STI. 	Cat. II
49	COMUNA GALICEA MARE	- GALICEA MARE.	Cat. II
50	COMUNA GALICIUICA	- GALICIUICA	Cat. II
51	COMUNA GINGIOVA	<ul style="list-style-type: none"> - GINGIOVA ; - COMOSTENI. 	Cat. II
52	COMUNA GHERCESTI	<ul style="list-style-type: none"> - GHERCESTI ; - GIRLESTI ; - LUCSORU ; - UNGURENI ; - UNGURENII MICI 	Cat. II
53	COMUNA GIGHERA	<ul style="list-style-type: none"> - GIGHERA - NEDEIA ; - ZAVAL 	Cat. II
54	COMUNA GIUBEGA	- GIUBEGA	Cat. II
55	COMUNA GIURGITA	<ul style="list-style-type: none"> - GIURGITA ; - CURMATURA ; - FILARET 	Cat. II
56	COMUNA GHIDICI	- GHIDICI	Cat. II
57	COMUNA GHINDENI	- GHINDENI	Cat. II
58	COMUNA GOGOSU	<ul style="list-style-type: none"> - GOGOSU ; - GOGOSITA ; - STEFANEL. 	Cat. II
59	COMUNA GOICEA	- GOICEA .	Cat. II
60	COMUNA GOIESTI	<ul style="list-style-type: none"> - GOIESTI ; - ADANCATA ; - FANTANI ; - GRUITA ; - MALAIESTI ; - MOGOSESTI ; - MUIERENI ; - PIORESTI - POMETESTI ; - POPEASA ; - TANDARA ; - VLADIMIR. 	Cat. II
61	COMUNA GRECESTI	<ul style="list-style-type: none"> - GRECESTI ; - BARBOI ; 	Cat. II

EXECUTANT:**S.C. A.M.T SERVICE S.R.L.****BENEFICIAR:**

		<ul style="list-style-type: none"> - BUSU ; - BUSULETU ; - GRADISTEA ; - GROPANELE. 	
62	COMUNA ISALNITA	- ISLNITA	Cat. II
63	COMUNA IZVOARE	<ul style="list-style-type: none"> - IZVOARE ; - CORLATE ; - DOMNU TUDOR. 	Cat. II
64	COMUNA INTORSURA	- INTORSURA	Cat. II
65	COMUNA LEU	<ul style="list-style-type: none"> - LEU ; - ZANOAGA 	Cat. I
66	COMUNA LIPOVU	<ul style="list-style-type: none"> - LIPOVU ; - LIPOVU DE SUS 	Cat. II
67	COMUNA MAGLAVIT	<ul style="list-style-type: none"> - MAGLAVIT ; - HUNIA 	Cat. II
68	COMUNA MALU MARE	<ul style="list-style-type: none"> - MALU MARE ; - PREJBA. 	Cat. II
69	COMUNA MACESU DE JOS	<ul style="list-style-type: none"> - MACESU DE JOS ; - SAPATA 	Cat. II
70	COMUNA MACESU DE SUS	- MACESU DE SUS	Cat. II
71	COMUNA MARSANI	- MARSANI	Cat. I
72	COMUNA MELEINESTI	<ul style="list-style-type: none"> - MELINESTI ; - BODAIESTI ; - BODAIESTII DE SUS ; - GODENI ; - MUIERUSU ; - NEGOIESTI ; - ODOLENI ; - OHABA ; - PLOSTINA ; - POPESTI ; - SPINENI ; - VALEA MARE ; - VALEA MUIERII DE JOS ; 	Cat. II
73	COMUNA MISCHII	<ul style="list-style-type: none"> - MISCHII ; - CALINESTI ; - GOGOSESTI ; - MLECANESTI ; - MOTOCI ; - URECHESTI. 	Cat. II
74	COMUNA MOTATEI	<ul style="list-style-type: none"> - MOTATEI ; - DOBRIDOR ; - MOTATEI 	Cat. I



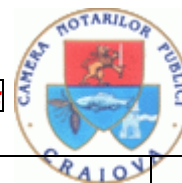
		GARA.	
75	COMUNA MURGASI	- MURGASI ; - BALOTA DE JOS ; - BALOTA DE SUS ; - BUSTENI ; - GAIA ; - PICATURILE ; - RUPTURILE ; - VELESTI.	Cat. II
76	COMUNA NEGOI	- NEGOI	Cat. II
77	COMUNA ORODEL	- ORODEL ; - BECHET ; - CALUGAREI ; - CORNU ; - TEIU.	Cat. II
78	COMUNA OSTOVENI	- OSTROVENI ; - LISTEAVA	Cat.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



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



		<ul style="list-style-type: none"> - LESILE ; - MILESTI ; - ROMANESTI. 		
100	COMUNA TALPAS	<ul style="list-style-type: none"> - TALPAS ; - MOFLESTI ; - NISTOI ; - PUTINEI ; - SOCENI. 		Cat. II
101	COMUNA TEASC	<ul style="list-style-type: none"> - TEASC ; - SECUI. 		Cat. II
102	COMUNA TERPEZITA	<ul style="list-style-type: none"> - TERPEZITA ; - CARUIA ; - CACIULATU ; - FLORAN ; - LAZU 		Cat. II
103	COMUNA TESLUI	<ul style="list-style-type: none"> - TESLUI ; - COSERENI ; - FINTANELE ; - PREJBA DE JOS ; - PREJBA DE PADURE ; - TARTAL ; - URIENI ; - VIISOARA MOSNENI. 		Cat. II
104	COMUNA TUGLUI	<ul style="list-style-type: none"> - TUGLUI ; - JIUL. 		Cat. II
105	COMUNA UNIREA	<ul style="list-style-type: none"> - UNIREA 		Cat. II
106	COMUNA URZICUTA	<ul style="list-style-type: none"> - URZICUTA ; - URZICA MARE. 		Cat. II
107	COMUNA VALEA STANCIULUI	<ul style="list-style-type: none"> - VALEA STANCIULUI ; - HOREZU POENARI. 		Cat. II
108	COMUNA VELA	<ul style="list-style-type: none"> - VELA ; - BUCOVICIOR ; - CETATUIA ; - DESNATUI ; - GUBAUCEA ; - SEGLET ; - SUHARU ; - STIUBEI. 		Cat. II
109	COMUNA VERBITA	<ul style="list-style-type: none"> - VERBITA ; - VERBICIOARA. 		Cat. II
110	COMUNA VIRTOP	<ul style="list-style-type: none"> - VIRTOP 		Cat. II
111	COMUNA VIRVORU DE JOS	<ul style="list-style-type: none"> - VIRVORU DE JOS ; - BUJOR ; - CIUTURA ; - CRIVA ; 		Cat. II



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

NOTA :

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

Mentiuni :

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

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

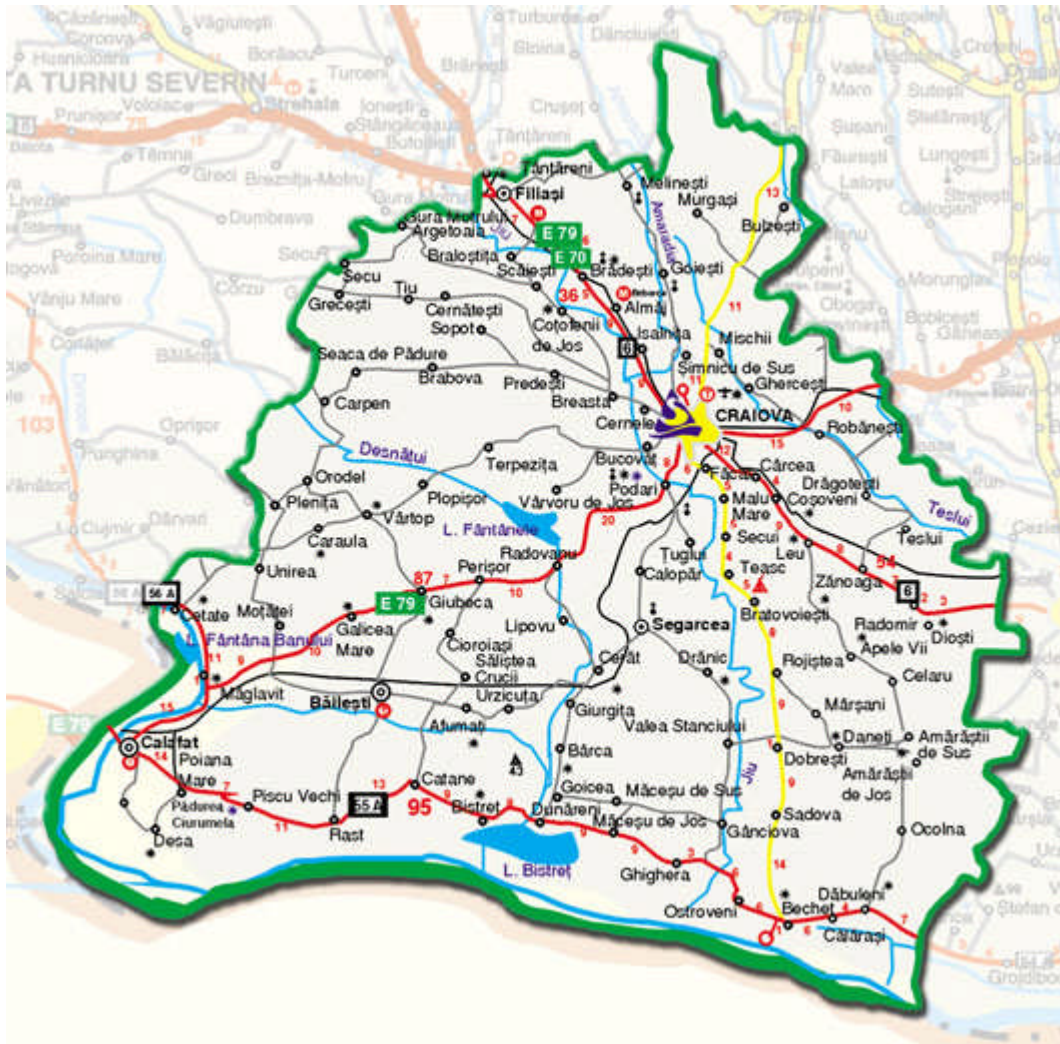
- in orasele Filiasi, Segarcea, Dabuleni si Bechet valorile medii unitare la imobile s-au stabilit distinct pentru zona A si pentru restul zonelor in ceea ce priveste apartamentele, in ceea ce priveste casele s-au stabilit valori pe fiecare zona in parte, iar in ceea ce priveste terenurile-pe zona A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

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

Evaluarea s-a efectuat luand in calcul solicitarile Camerei Notarilor Publici Craiova transmise in scris prin adresa nr. 2341 din data de 10.12.2009.

1.3. Harta judetului

Harta judet DOLJ



Capitolul 2. Date Generale

2.1. Identificarea beneficiarului

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

2.2. Prezentarea evaluatorului

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

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

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

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

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



Documentele ce stau la baza lucrării:

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

2.4. Data intocmirii studiului de evaluare

Data evaluarii: 12.11.2009.

Data intocmirii studiului: 12.11.2009

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 12.11.2009 este : 1EURO = 4,2119 lei.

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

IVS 1: *Valoarea de piată* - bază de evaluare

Standarde Internaționale de Practică în Evaluare:

GN 1: Evaluarea proprietatii imobiliare

GN 10: Evaluarea proprietatilor agricole

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

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

GHID PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DIN JUDEȚUL DOLJ

STRICT PENTRU UZUL BIROURILOR NOTARIALE

client prin reprezentantii sai. Evaluatorul nu are responsabilitatea de a actualiza Studiul de Evaluare final cu eventualele modificari care pot aparea ulterior datei de 12 Noiembrie 2009.

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

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

1.7. Definitia valorilor estimate

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției *valorii de piață*.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Fiecare parte a definiției are propriul ei cadru conceptual:

„*Suma estimată ...*” se referă la un preț exprimat în unități monetare (de obicei în moneda națională) plătit pentru proprietate într-o tranzacție independentă (nepărtinitoare) de piață. *Valoarea de piață* este estimată ca fiind prețul cel mai probabil, care se poate obține, în mod rezonabil, pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția *valorii de piață*. Acesta este cel mai bun preț obținabil, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil, în mod rezonabil, de către cumpărător.

„...*o proprietate va fi schimbată ...*” se referă la faptul că valoarea unei proprietăți este mai degrabă o sumă de bani estimată decât un preț de vânzare predeterminat sau prețul curent de vânzare. Este prețul la care piața așteaptă ca o tranzacție, care întrunește toate celelalte părți ale definiției *valorii de piață*, să poată fi încheiată la data evaluării.

„...*la data evaluării ...*” impune faptul că *valoarea de piață* estimată este specifică unui moment, unei date precise. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea și circumstanțele pieței la data evaluării, și nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care altfel ar putea să apară.

„...*între un cumpărător decis ...*” se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici determinat să cumpere la orice preț. De asemenea, acesta este un cumpărător care achiziționează mai degrabă în concordanță cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Presupunul cumpărător nu va plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.8. Ipoteze de lucru

1.8.1 Ipoteze și condiții restrictive :

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

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

1.8.2 Ipoteze si conditii limitative suplimentare :

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



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

1.9. Clauze de nepublicare

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

1.9. Responsabilitatea fata de terti

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

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

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

Capitolul 3. Descrierea si analiza bunurilor

Identificarea si prezentarea bunurilor

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

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

1. Apartamente in bloc de locuinte

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

Inainte de 1 ianuarie 1977

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

Dupa 1 ianuarie 1977

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

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

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

Gradul de finisaj

Fara imbunatatiri	Cu imbunatatiri
- Tamplarie exterioara si interioara din lemn	- Tamplarie schimbata de lemn sau pvc
- Pardoseli din mozaic pe holuri si covor pvc in camere	- Pardoseli parchet in camere si eventual gresie pe holuri
- Zugraveli obisnuite in culori de apa, vopsitorii obisnuite in ulei sau sau alchidal	- Zugraveli in vopsea lavabila sau tapet
- Obiecte sanitare la baie si bucatarie (cele montate de constructor)	- Obiecte sanitare moderne
	- Gresie si faianta in baie si bucatarie
	- Optional : centrala termica proprie, interfon

Etajul la care este amplasat apartamentul

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

Apartamentele se evalueaza impreuna cu cota indiviza de teren atribuita.

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

Suprafata utila a 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. (conform legii 114/1996 actualizata)

2. Case

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

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

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

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

Gradul de finisaj

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

Casele se evalueaza separat ca si constructie fara teren

3. Spatii comerciale

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

Sistem constructiv:



A. Spatii comerciale in blocuri de locuinte

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

B. Spatii comerciale in cladire independenta

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

4. Spatii industriale

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

Sistem constructiv:

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

Suprafata construita desfășurată a unei clădiri se determină prin însumarea suprafețelor secțiunilor tuturor nivelurilor clădirii, inclusiv ale balcoanelor, logiilor sau ale celor situate la subsol, exceptând suprafețele podurilor care nu sunt utilizate ca locuință și suprafețele scărilor și teraselor neacoperite.

Dacă dimensiunile exterioare ale unei clădiri nu pot fi efectiv măsurate pe conturul exterior, atunci Suprafata construita desfășurată a clădirii se determină prin înmulțirea suprafeței utile a clădirii cu un coeficient de transformare de 1,20.

5. Terenuri

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



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

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

Capitolul 3. Evaluarea bunurilor

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

3.1. Metodologii de evaluare

3.1.1 Constructii

ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE DIRECTĂ

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

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

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

Etapetele parcurse în cadrul abordării prin comparație directă sunt :

- cercetarea pieței pentru obținerea de informații asupra unor tranzacții de proprietăți similare cu cea evaluată, din punct de vedere al tipului de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea și zonarea;
- confirmarea veridicității informațiilor obținute;
- selectarea unor criterii de comparație relevante și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- analiza rezultatelor și selectarea unei valori sau a unei marje de valori.

Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape :

- culegerea de informații (date reale și concrete) privind tranzacții de proprietăți similare, prin analiza pieței;
- identificarea elementelor de comparație relevante ce afectează valoarea tipului de proprietate și efectuarea unei analize comparative pe fiecare element;
- compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății de evaluat și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație, cantitativ și calitativ (ajustarea corespunzătoare a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile);
- obținerea corecției nete și brute pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra prețului;
- analiza rezultatelor evaluării și alegerea valorii sau a intervalului de valori (efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corecte și extragerea unei singure valori sau a unei marje de valori din gama rezultată).

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

Comparabilele vor avea ponderi egale în alegerea valorii finale.



Descriere metoda aplicata

Craiova

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

Pentru spatiile industriale s-a luat in calcul oferta de vanzare a unui spatiu industrial din zona C a Craiovei in suprafata de cca 89.000 mp oferit spre vanzare pentru suma de 11.460.000 euro (129 euro/mp arie desfasurata). Scazand valoarea terenului de 30 euro/mp si aplicand o ajustare de 30 % (negocierea, calitatea, amplasamentul imobilului) se obtine o valoare de 70 euro/ mp sau 290 lei/mpad

Bailesti

Intrucat pentru acesta localitate am avut la dispozitie putine comparabile, am stabilit o proportie a valorii comparabilelor gasite in Bailesti cu valorile comparabilelor din zona A a municipiului Craiova si am concluzionat ca valoarea unui imobil din Bailesti (zona A) reprezinta 22% din valoarea unui imobil situat in zona A a Craiovei. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 28% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.

Calafat

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



din Calafat reprezinta 38% din valoarea unui imobil situat in zona A a Craiovei. Pentru zona C s-a aplicat o reducere de 20% fata de zona B. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 42% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.

Bechet

Intrucat pentru acesta localitate am avut la dispozitie putine comparabile, am stabilit o proportie a valorii comparabilelor gasite in Bechet cu valorile comparabilelor din zona A a municipiului Craiova si am concluzionat ca valoarea unui imobil din centrul Bechetului reprezinta 18% din valoarea unui imobil situat in zona A a Craiovei. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 24% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.

Dabuleni

Intrucat pentru acesta localitate am avut la dispozitie putine comparabile, am stabilit o proportie a valorii comparabilelor gasite in Dabuleni cu valorile comparabilelor din zona A a municipiului Craiova si am concluzionat ca valoarea unui imobil din Dabuleni reprezinta 15% din valoarea unui imobil situat in zona A a Craiovei. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 21% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.

Filiasi

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

concluzionat ca valoarea unui imobil din Filiasi reprezinta 40% din valoarea unui imobil situat in zona A a Craiovei. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 50% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.

Segarcea

Intrucat pentru acesta localitate am avut la dispozitie putine comparabile, am stabilit o proportie a valorii comparabilelor gasite in Segarcea cu valorile comparabilelor din zona A a municipiului Craiova si am concluzionat ca valoarea unui imobil din Segarcea reprezinta 20% din valoarea unui imobil situat in zona A a Craiovei. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 28% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.

Comune:

Intrucat pentru aceste localitati am avut la dispozitie putine comparabile din informatiile culese de pe piata (discutii avute cu diverse persoane fizice, presa, internet) am apreciat valori unitare pentru imobilele situate pe pe raza acestor localitati la 10% fata de cele din Zona A a municipiului Craiova. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 14% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.

3.1.2 Evaluare teren

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

Evaluarea terenului se efectuează utilizând abordarea prin comparație directă.

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

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

Descriere metoda aplicata

Craiova

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

Preturile de oferta au fost ajustate cu -50% ținând cont de negocierea dintre vânzător și cumpărător practică pe piață, diferențele de formă și calitate și cheltuielile de vânzare, fiecare comparabilă are ponderi egale în estimarea valorii unitare finale (valoarea unitară corectată se va înmulți cu 33.3% pe fiecare comparabilă, suma valorilor unitare rezultate reprezentând valoarea unitară finală). Această valoare se multiplică cu suprafața terenului care reiese din actul de vânzare cumpărare.

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

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

Valoarea unitară a fost apreciată în funcție de zonă în care este amplasat terenul în cadrul localității (centru, restul zonelor). Nu s-au putut face diferențieri în funcție de deschideri la stradă și alte caracteristici care

in mod normal sunt luate in considerare intrucat nu putem sti caracteristicile terenului vizat.

Teren arabil

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

La data evaluarii 1 kg de grau = 0,5 RON, rata dobanzii = 8%

Renta funciara este 17% din valoarea productiei.

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

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

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

3.2. Bazele evaluarii

- Standardele de evaluare ANEVAR
- Metoda de evaluare adecvata
- Documentatia pusa la dispozitie

EXEMPLU CALCUL

ZONA A**Garsoniera confort sport****PARTER**

1. Fisa de evaluare Garsoniera confort sport, parter, bloc construit inainte de 1977, fara imbunatatiri

Zona A**PARTEA I: Detaliile unor proprietati similare**

comparabila	Cartier	Etaj	Suprafata totala (mp)	Pret (EUR)	Pret pe unitate rotunjit (EUR/mp)	Alte Caracteristici	Stare
1	1 Mai	P/4	43	34.000	791	construita, Inainte de 1977	fara imbunatatiri
2	Brazda	P/4	44	34.800	791	construita, Inainte de 1977	fara imbunatatiri
3	Centru	P/4	44	36.000	818	construita, Inainte de 1977	fara imbunatatiri

PARTEA II: Date comparative

Comparabila	1	2	3
Adresa	1 Mai	Brazda	Centru
Suprafata totala	43	44	44
Pretul(EUR)-pretul de vanzare	34.000	34.800	36.000
Ajustare pret oferta%	50%	50%	50%
Pret ajustat (EUR)	17.000	17.400	18.000
Pretul pe unitate rotunjit (EUR/mp)	395	395	409

Matricea comparativa (proprietatea evaluata fata de comparabile)

Aspect	Importanta(%)	Proprietatea evaluata fata de comparabila 1 este:	Proprietatea evaluata fata de comparabila 2 este:	Proprietatea evaluata fata de comparabila 3 este :
Locatie	30	Identica	Identica	Identica
Suprafata	5	Identica	Identica	Identica
Etaj	10	Identica	Identica	Identica
Vechime	10	Identica	Identica	Identica
Calitate	25	Identica	Identica	Identica

EXECUTANT:**S.C. A.M.T SERVICE S.R.L.****BENEFICIAR:**

Extra finisaje	10	Identica	Identica	Identica
Garaj	10	Identica	Identica	Identica
	100			
Ajustare procentuala		100%	100%	100%
Pretul calculat pe unitate (EUR/mp) rotunjit		395	395	409
Pondere (%)		33,3%	33,3%	33,3%

Proprietatile comparabile au fost alese din zona A avand caracteristicile urmatoare :

- confort sporit
- la parter
- fara imbunatatiri
- in bloc construit inainte de 1977.

Pretul final pe unitate (EUR/mp): 400

Pretul stabilit de evaluator (LEI/mp): 1.685