

G H I D

**PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE
PROPRIETATILOR IMOBILIARE**

JUDETUL CALARASI

- 2011 -

Descrierea CIP a Bibliotecii Naționale a României

Ghid privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare

în județul Călărași – Ed. a 6-a, rev. – București : Notarom, 2010

ISBN 978-973-8921-61-0

657.922 :332.8

Editura NOTAROM

Tipărit la S.C. Notarom S.A.

Str. General Berthelot nr. 41, sector 1, BUCUREȘTI

Tel./fax: 021-313.44.49, 021-313.99.48

E-mail: snotaromsa@yahoo.com, notarom_dir@yahoo.com

Web: www.notarom.ro

CUPRINS

1.GHID PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI CALARASI.....	7
1.1. Introducere.....	9
1.2. Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara – apartamente situate in blocuri de locuit	10
1.2.1. Zonarea Municipiului Calarasi	12
1.2.2. Preturile apartamentelor conventionale, situate in blocurile din municipiul Calarasi	16
1.3. Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara - cladiri, anexe, terenuri.....	18
1.3.1. Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, terenuri) situate in mediul URBAN.....	19
1.3.2. Zonarea localitatilor rurale	20
1.3.3. Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul RURAL.....	22
1.4. Documentatie privind stabilirea preturilor informative de pe piata imobiliara - spatii comerciale si industriale	23
1.4.1. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in municipiul Calarasi	24
1.4.2. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in mediul RURAL.....	24
1.5. Terenuri agricole	25
1.5.1. Procedura de lucru	25
1.5.2. Sinteza valorilor de piata pentru terenuri extravilane, folosinta agricola	25
1.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola	26
1.6. Terenuri ocupate cu paduri	27
1.6.1. In cazul in care potrivit Legii nr.46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.....	27
1.6.2. In cazul in care potrivit Legii nr.46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura nu isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.....	28
2.GHID PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI OLTENITA	29
2.1. Introducere.....	31
2.2. Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara – apartamente situate in blocuri de locuit	33

2.2.1. Preturile apartamentelor conventionale situate in blocurile din orasul Oltenita	35
2.2.2. Zonarea orasului Oltenita	37
2.2.3. Preturile apartamentelor conventionale situate in blocurile din orasul Budesti...39	
2.3. Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara - cladiri, anexe, terenuri.....	40
2.3.1. Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, terenuri) situate in mediul URBAN.....	41
2.3.2. Zonarea localitatilor rurale	42
2.3.3. Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul RURAL.....	44
2.4. Documentatie privind stabilirea preturilor informative de pe piata imobiliara - spatii comerciale si industriale	45
2.4.1. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in mun. Oltenita	46
2.4.2. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in orasul Budesti.....	46
2.4.3. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in mediul RURAL.....	47
2.5. Terenuri agricole	48
2.5.1. Procedura de lucru	48
2.5.2. Sinteza valorilor de piata pentru terenuri extravilane, folosinta agricola	48
2.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola	49
2.6. Terenuri ocupate cu paduri	50
2.6.1. In cazul in care potrivit Legii nr.46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.....	50
2.6.2. In cazul in care potrivit Legii nr.46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura nu isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.....	51
3.GHID PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI LEHLIU–GARA	53
3.1. Introducere.....	55
3.2. Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara – apartamente situate in blocuri de locuit	57
3.2.1. Preturile apartamentelor conventionale, situate in blocurile din orasul Lehliu Gara	59
3.2.2. Preturile apartamentelor conventionale situate in blocurile din orasul Fundulea	60
3.3. Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara - cladiri, anexe, terenuri.....	61
3.3.1. Zonarea orasului Lehliu Gara	62
3.3.2. Zonarea orasului Fundulea	62
3.3.3. Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, terenuri) situate in mediul URBAN.....	63
3.3.4. Zonarea localitatilor rurale	64
3.3.5. Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul RURAL.....	66

3.4.	Documentatie privind stabilirea preturilor informative de pe piata imobiliara- spatii comerciale si industriale	67
3.4.1.	Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in orasul Lehliu Gara si Fundulea.....	67
3.5.	Terenuri agricole	68
3.5.1.	Procedura de lucru	68
3.5.2.	Sinteza valorilor de piata pentru terenuri extravilane, folosinta agricola	68
3.5.3.	Terenuri cu destinatie exclusiv agricola	69
3.6.	Terenuri ocupate cu paduri	70
3.6.1.	In cazul in care potrivit Legii nr.46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura isi exercita dreptul de preemptiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.....	70
3.6.2.	In cazul in care potrivit Legii nr.46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura nu isi exercita dreptul de preemptiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.....	71

1 . GHID PRIVIND VALORILE
ORIENTATIVE ALE
PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE
CIRCUMSCRIȚIA
JUDECĂTORIEI CALARASI

- 2011 -

1.1. INTRODUCERE

BENEFICIARUL LUCRARIII

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

AUTORII LUCRARIII

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

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

OBIECTUL LUCRARIII

“GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE pentru anul 2011” - Judetul CALARASI.

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

SCOPUL LUCRARIII

Lucrarea mentionata a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale**, in conformitate cu prevederile Contractului de Prestari Servicii nr.1297 din data de 02.11.2010, incheiat intre beneficiar si autorii lucrarii.

BAZA LEGALA

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

- Standardele Internationale de Evaluare, editia a opta – 2007, care reglementeaza metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare.

Precizam ca Standardele Internationale de Evaluare au fost adoptate – incepand cu 01.01.2004 – de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania – asociatie de utilitate publica) drept **standarde nationale de evaluare**.

METODOLOGIA

Avand in vedere ca in Codul Fiscal se face referire la “veniturile din transferul proprietatilor imobiliare”, tipul de valoare cel mai apropiat de “valoarea de circulatie” din Codul Fiscal este, conform cu Standardul International de Evaluare IVS 1 – **Valoarea de piata**, definita astfel :

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

Pentru estimarea valorii proprietatilor imobiliare s-au aplicat prevederile Standardelor Internationale de Practica in Evaluare : GN 1 – Evaluarea Proprietatilor Imobiliare si GN 8 – Costul de Inlocuire Net (CIN).

Au mai fost luate in considerare si alte reglementari si acte normative in vigoare, dintre care mentionam :

- Cataloagele elaborate de Comisia Centrala de Inventariere si Reevaluare a Fondurilor Fixe - editia 1964 ;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT, cuprinzand coeficientii de uzura fizica pentru cladiri si constructii speciale ;
- Indicii de actualizare intocmiti de INCERC si aprobati prin Ordinul MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania.

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

STRUCTURA LUCRARIII

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

- Apartamente situate in blocuri de locuit ;
- Cladiri individuale si anexele acestora ;
- Spatii comerciale si de birouri ;
- Spatii industriale si pentru depozitare.

Observatii :

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

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

Valorile orientative prezentate in lucrare au fost estimate in conditiile create de actuala criza financiara mondiala, aflata la momentul elaborarii lucrarii in plina desfasurare.

Tedinta ulterioara a pietii imobiliare actuale este dificil de apreciat in spiritul principiului « anticiparii ».

Pentru aceste considerente propunem o revizuire a valorilor prezentate in lucrare in cazul unei evolutii atipice a pietii imobiliare ca urmare a actualei crize.

1.2. DOCUMENTATIE PRIVIND STABILIREA VALORILOR ORIENTATIVE DE PE PIATA IMOBILIARA – APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUIT

Lucrarea a urmarit sa puna la dispozitia birourilor notariale un instrument practic pentru stabilirea preturilor apartamentelor, in functie de care sa se aplice taxele notariale, in principal la perfectarea tranzactiilor imobiliare .

Valorile informative prezentate in lucrare sunt date in Euro pentru un apartament conventional, in raport cu numarul de camere si de zona in care acesta este situat, dupa urmatoarea metodologie:

Etapa I-a – Calculul valorii tehnice

Apartamentul conventional conform prevederilor legii Locuintei nr.114/1996, are suprafata utila (Au) de 50,00 mp, la nivel de **confort I**.

Perioada la care se stabileste valoarea tehnica este perioada in care a fost construit. Stabilirea valorii tehnice se face conform "Metodologiei pentru evaluarea cladirilor", Indicativ GV-0001/0-95, aprobata cu Ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, cu nr.32/N/1995;

Valoarea de inlocuire la "Cladiri de locuit cu apartamente in bloc" rezulta din aplicarea prevederilor Catalogului de reevaluare nr.124.

Valorii de inlocuire i se aplica un coeficient de uzura, conform Normativului P 135/1999 elaborat de MLPAT.

Valoarea tehnica a fost actualizata pe baza indicilor recomandati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, indici elaborati de INCERC si avizati de Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Locuintelor.

Etapa II-a - Zonarea si informatii din piata imobiliara

ZONAREA APARTAMENTELOR PE STRAZI, care cuprinde 3 zone (zona I = zona centrala, zona II = zona mediana si zona III = zona periferica).

Valorile informative din prezenta lucrare sunt pentru un apartament situat intr-un bloc cu stare de intretinere buna, avand finisaje medii.

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

Din analiza pietei imobiliare a judetului rezulta ca oferta ramane in continuare mai mare decat cererea, ca rezultat a puterii de cumparare reduse, a unui numar relativ mare de familii care nu-si pot plati datoriile la intretinere, cat si a renuntarii unor proprietari de apartamente de a mai locui in acestea si de a se stabili in mediul rural.

Prin coroborarea datelor obtinute in cele 2 etape ale documentarii s-au stabilit valorile informative in EURO, prezentate in Anexe.

Modul de folosire a ghidului

Pentru a determina valoarea apartamentului este necesar cunoasterea urmatoarelor informatii din contractul de vanzare-cumparare

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

Cu aceste date se determina valoarea apartamentului : se deschide anexa cu preturile din zona si cunoscand **nr. de camere, etajul, anul construirii** se determina valoarea.

1.2.1. Zonarea Municipiului Calarasi

Zona I

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

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	Intr.Grivitei
11	Prel.Bucuresti (de la str.Panduri până la capăt și de la Calea ferata până la capăt)
12	Prel.Dobrogeanu Gherea
13	Str.1848
14	Str.Atelierului
15	Str.Aurora
16	Str.Nicolae Balcescu
17	Str.Belsugului
18	Str.Borcea
19	Str.Bucuresti (de la str.Libertatii pana la Prel. București)
20	Str.Caragiale
21	Str.Cornisei (dela str.Crisana-str.Panduri)
22	Str.Crinului

23	Str.Crisana
24	Str.Dobrogeanu Gherea Ctin
25	Str.Doja Gh.
26	Str.Dumbravei
27	Str.Dunarea
28	Str.Eminescu Mihai
29	Str.Florilor
30	Str.Frunzelor
31	Str.Gradistea
32	Str.Grivitei (dela str.Libertatii pana la capat)
33	Str.Ialomitei
34	Str.Iezerului
35	Str.Jirlau
36	Str.Lalelelor
37	Str.Libertatii
38	Str.Luceafarului
39	Str.Magnoliei
40	Str.Marasesti
41	Str.Marasti
42	Str.Mircea Voda
43	Str.Navodari
44	Str.Nuferilor
45	Str.Oituz
46	Str.Panduri
47	Str.Parcului
48	Str.Pescarusi
49	Str.Portului
50	Str.Primaverii
51	Str.Rasaritului
52	Str.Rozelor
53	Str.Scortaru Ion
54	Str.Silozului
55	Str.Sperantei
56	Str.Stadionului
57	Str.Stejarului
58	Str.Sulfinei
59	Str.Scolii
60	Str.Stirbei Voda
61	Str.Teilor
62	Str.Toamnei
63	Str.Trandafirilor
64	Str.Unirii
65	Str.Victoriei
66	Str.Zavoiului
67	Str.Zefirului
68	Str.Zorilor
69	Cartierul Rezidențial

Zona III

1	Aleea 5 Calarasi
2	Aleea Bujorului
3	Aleea Centralei
4	Aleea Constructorului
5	Aleea Craitelor
6	Aleea Garajului I
7	Aleea Garajului II
8	Aleea IAS Mircea Voda
9	Fdt.Cazarmii I
10	Fdt.Cazarmii II

11	Fdt.Cazarmii III
12	Fdt.Cazarmii IV
13	Intr.Caisilor
14	Intr.Dacia
15	Intr.Fantanelelor
16	Intr.Magura
17	Intr.Petrosani
18	Intr.Romana
19	Intr.Stanjeneilor
20	Intr.Visinilor
21	Prel.Caragiale I.L.
22	Prel.Dobrogei
23	Prel.Independentei
24	Prel.Luceafarului
25	Prel.Mihai Viteazu
26	Prel.Panduri
27	Prel.Sloboziei
28	Str.Aeroportului
29	Str.Agricultori
30	Str.Aviator Diaconu
31	Str.Avram Iancu
32	Str.Babes Victor
33	Str.Banatului
34	Str.Baraganului
35	Str.Barsei
36	Str.Bistritei
37	Str.Bobalna
38	Str.Bolintineanu Dimitrie
39	Str.Bucovinei
40	Str.Buzaului
41	Str.Canalului
42	Str.Cantemir Dimitrie
43	Str.Caramidari
44	Str.Campului
45	Str.Celulozei
46	Str.Ceremac
47	Str.Cernei
48	Str.Ciocarliei
49	Str.Ciresoaia
50	Str.Ciresilor
51	Str.Closca
52	Str.Conta Vasile
53	Str.Cornisei(dela str.Panduri)
54	Str.Costin Miron
55	Str.Cosbuc George
56	Str.Crangului
57	Str.Creanga Ion
58	Str.Cuza Voda
59	Str.Dacia
60	Str.Diaconu Coresi
61	Str.Digului
62	Str.Doina
63	Str.Dropiei
64	Str.Garajului
65	Str.Grigorescu Eremia
66	Str.Horia
67	Str.Iorga Nicolae
68	Str.Jiului
69	Str.Kogalniceanu Mihail

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

1.2.2. Preturile apartamentelor conventionale situate in blocurile din municipiul Calarasi (euro):

Zona I - Calarasi

Specificatie	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Pret de baza:	13.000	18.200	23.100	30.500
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	10.000	14.000	18.000	23.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.700	16.500	21.000	27.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.000	17.800	22.700	36.900
Apartament construit dupa 1990	13.600	19.200	24.400	32.200
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	10.700	15.100	19.200	25.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.600	21.900	22.700	29.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.700	19.200	24.400	32.300
Apartament construit dupa 1990	14.700	20.700	26.300	34.800
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	10.200	14.400	18.200	24.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.000	16.800	21.500	28.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.100	18.200	25.000	30.700
Apartament construit dupa 1990	14.000	19.600	25.000	33.000
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	9.700	13.700	21.600	23.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	11.500	16.200	25.700	27.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	12.500	17.500	22.400	29.300
Apartament construit dupa 1990	13.300	18.800	23.900	31.600

Zona II -Calarasi

Specificatie	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Pret de baza:	9.500	14.400	24.000	27.600
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.900	8.900	14.900	19.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.900	10.400	17.600	22.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.600	11.400	18.900	24.700
Apartament construit dupa 1990	8.100	12.200	20.400	26.600
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.400	9.600	16.100	20.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.500	11.300	18.900	24.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.200	12.200	20.400	26.600
Apartament construit dupa 1990	8.700	13.200	22.100	28.700
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.000	9.200	15.200	19.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.100	10.700	18.000	23.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.700	11.500	19.400	25.300
Apartament construit dupa 1990	8.300	12.500	21.000	27.300
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.800	8.700	14.600	19.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.800	10.300	17.200	20.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.400	11.100	18.600	24.300
Apartament construit dupa 1990	7.900	12.000	20.100	26.100

Zona III –Calarasi

Specificatie	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Pret de baza:	7.000	10.600	15.600	18.500
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.100	7.700	13.200	14.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.000	9.100	15.600	17.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.600	9.900	16.800	18.500
Apartament construit dupa 1990	7.000	10.600	18.100	19.900
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.500	8.500	14.300	15.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.500	9.800	16.800	18.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.100	10.500	18.100	20.000
Apartament construit dupa 1990	7.600	11.500	19.600	21.600
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	5.300	7.900	13.500	14.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.200	9.300	16.000	17.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.800	10.000	17.200	19.000
Apartament construit dupa 1990	7.200	10.900	18.600	20.400
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.000	7.600	13.100	14.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.900	8.900	15.300	16.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.500	9.600	16.600	18.100
Apartament construit dupa 1990	6.900	10.400	17.800	19.600

**** Blocuri IMC**

	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Pret de baza	3.200	4.500	6.800	9.000

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

Pret apartament cu o camera	2.300
-----------------------------	-------

Preturile apartamentelor conventionale situate in blocurile din mediul rural

	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Pret de baza	2.700	3.800	5.600	7.200

1.3. Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara - cladiri, anexe cladiri, terenuri -

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

Preturile informative pentru cladiri, anexele acestora si terenurile intravilane, sunt date in EURO/mp suprafata construita arie desfasurata pentru 3 grupe de cladiri conventionale. Metodologia si etapele parcurse de expertii tehnici pentru stabilirea acestora, cat si pentru aducerea de corectii acestor preturi, se prezinta in continuare.

Anexele fac parte integranta din prezenta documentatie.

1.3.1. Preturi de referinta pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul URBAN

(EURO/mp Ad)

Localitatea	Pereti structurali din caramida sau inlocuitori (beton, BCA, piatra)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, inlocuitori sau alte materiale		Constructii tip vila		Teren	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Curti-constructii	Alte destinatii
CALARASI								
ZONA I	160	27	72	15	225	63	50	20
ZONA II	120	18	54	9	180	54	25	10
ZONA III	90	9	40	9	162	45	16	5

Nota : Cladirile cu regim de inaltime parter+etaj (sau etaj mansardat), cu sau fara subsol, cu fundatii din beton, sunt asimilate la categoria « vila » indiferent de materialele de constructii.

1.3.2. Zonarea localitatilor rurale

CATEGORIA I

Sate

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

CATEGORIA II

Sate

1. Alexandru Odobescu
2. Bosneagu –com. Dorobantu
3. Calarasii Vechi-com. Cuza-Voda
4. Chirnogi –com. Ulmu
5. Constantin Brancoveanu-com. Dragalina
6. Coslogeni-com Dichiseni
7. Dorobantu
8. Dichiseni
9. Dragalina
10. Drajna – com. Dragalina
11. Faurei – com. Ulmu
12. Floroaica – com. Valcelele
13. Galatui –com. Alexandru Odobescu
14. Galdau – com. Jegalia
15. Iezerul – com. Jegalia
16. Independenta
17. Jegalia
18. N. Balcescu –com. Al. Odobescu

- 19.Oltina –com.Unirea
- 20.Perisoru
- 21.Potcoava – com. Independenta
- 22.Radu Negru – com. Modelu
- 23.Satnoieni – com. Dichiseni
- 24.Stefan cel Mare
- 25.Stefan Voda
- 26.Ulmu
- 27.Unirea
- 28.Tonea – com. Modelu
- 29.Tudor Vladimirescu – com. Perisoru
- 30.Visinii – com. Independenta
- 31.Varasti – com. Dorobantu
- 32.Vlad Tepes
- 33.Valcelele
- 34.Zimbru – com. Ulmu

1.3.3. Preturi de referinta pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul RURAL

(EURO/mp Ad)

Categorie localitate rurala, functie de situarea in judet	Pereti structurali din caramida sau inlocuitori (beton,BCA,piatra)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, inlocuitori sau alte materiale		Constructii tip vila		Teren	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Curti-constructii	Alte destinatii
Categoria I	68	14	45	9	144	32	3	1
Categoria II	54	9	32	7	126	27	2	1

Nota : Cladirile cu regim de inaltime parter+etaj (sau etaj mansardat), cu sau fara subsol, cu fundatii din beton, sunt asimilate la categoria « vila », indiferent de materialele de constructii.

1.4. Documentatie privind stabilirea preturilor informative de pe piata imobiliara - spatii comerciale si industriale -

Preturile informative prezentate in lucrare sunt date in EURO/mp suprafata construita Ad pentru 2 tipuri de spatii comerciale :

- spatii cu destinatie comerciala;
- spatii cu destinatie industriala .

1.4.1. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in municipiul Calarasi

Nr.crt	Zona amplasament	Pret (EURO /mp.Ad)
SPATII COMERCIALE (COMERT/ADMINISTRATIE)		
1.	ZONA 1 ZONA CENTRALA	150
2.	ZONA 2 ZONA MEDIANA	120
3.	ZONA 3 ZONA PERIFERICA	90
SPATII INDUSTRIALE (DEPOZITARE / INDUSTRIE)		30

1.4.2. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in mediul RURAL

(grajduri, saivane, hale pasari, atelier de intretinere, etc.)

(Euro/mp.Ad)

Categorie localitate rurala, functie de situarea in judet	Pereti structurali din zidarie de caramida		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, inlocuitori sau alte materiale	
	Grajduri	Saivane	Grajduri	Saivane
Zona I	27	22	19	15
Zona II	21	18	15	13

(Euro/mp/Ad)

Categorie localitate rurala, functie de situarea in judet	Pereti structurali din zidarie de caramida	
	Hala pasari	Atelier intretinere
Zona I	32	90
Zona II	25	75

1.5.TERENURI AGRICOLE

1.5.1. PROCEDURA DE LUCRU

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

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă cailor rutiere importante ;
- o Extravilanul localitatilor.

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

- Terenurile cu destinație exclusiv agricolă :
 - o Arabile ;
 - o Plantații (pomi fructiferi).
- Terenuri neproductive: poluate, amplasate în zone inundabile, cu restricții de utilizare sau care necesită investiții mari pentru reabilitare economică.

1.5.2. Sinteza valorilor de piata pentru terenurile extravilane, folosinta agricola

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

Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
1	DN 3 Varianata Nord Rocada Prel Bucuresti	Calarasi	10.000

1.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr.crt.	Amplasament	Valori de piata (Euro/ha)
1	Alexandru Odobescu	850
2	Borcea	850
3	Ciocanesti	850
4	Cuza-Voda	1.000
5	Dichiseni	850
6	Dorobantu	850
7	Dragalina	1.000
8	Gradistea	850
9	Independenta	850
10	Jegalia	850
11	Modelu	1.000
12	Perisoru	1.000
13	Roseti	850
14	Stefan cel Mare	850
15	Stefan Voda	850
16	Ulmu	850
17	Unirea	850
18	Valcelele	850
19	Vlad Tepes	850
20	Municipiul Calarasi	1.300

1.6. TERENURI OCUPATE CU PADURI

1.6.1. In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura, isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.

In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura, isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.

Valorile orientative ale terenurilor ocupate cu paduri in acest caz, calculate conform:

- Leahu, I., 1994 – Dendrometrie – Editura Didactica si Pedagogica, Bucuresti;
- Revista padurilor – colectie 2000 – 2008;
- Norme tehnice pentru amenajarea padurilor – Ordin MAAP 1652/2000;
- Norme tehnice pentru evaluarea volumului de lemn destinat comercializarii – Editia 2004 MAAP Bucuresti;
- Calarasi, V., 1979 – Dendrometrie si anxologie forestiera;
- Legea nr. 46/2008, Codul silvic.

VALOAREA ORIENTATIVA A UNUI HECTAR DE TEREN CU VEGETATIE FORESTIERA

Nr.crt.	Specia	Pret Euro/ha
1	Molid	17.800
2	Brad	17.700
3	Pin negru	12.700
4	Pin silvestru	16.000
5	Larice	17.600
6	Fag din samanta	18.000
7	Gorun din samanta	26.300
8	Gorun din lastari	19.000
9	Stejar din samanta	32.800
10	Stejari din lastari	20.800
11	Cer din samanta	18.500
12	Garnita din samanta	18.600
13	Stejar brumariu	11.300
14	Stejar pufos	8.300
15	Carpen din samanta	5.700
16	Tei din samanta	9.000
17	Salcam din plantatii	8.300
18	Salcam din lastari	5.900
19	Plop alb si negru	8.500
20	Salcie	5.000
21	Anin	6.700

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

1.6.2. In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura nu isi exercita dreptul de preemtiune si terenul intra in circuitul civil

In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura nu isi exercita dreptul de preemtiune si terenul intra in circuitul civil.

**VALOAREA ORIENTATIVA
A UNUI HECTAR DE TEREN CU VEGETATIE FORESTIERA**

Nr.crt.	Specia	Pret Euro/ha
1.	Molid	5.300
2.	Brad	5.300
3.	Pin negru	3.800
4.	Pin silvestru	4.800
5.	Larice	5.300
6.	Fag din samanta	5.400
7.	Gorun din samanta	7.900
8.	Gorun din lastari	5.700
9.	Stejar din samanta	9.800
10.	Stejari din lastari	6.200
11.	Cer din samanta	5.500
12.	Garnita din samanta	5.600
13.	Stejar brumariu	3.400
14.	Stejar pufos	2.500
15.	Carpen din samanta	1.700
16.	Tei din samanta	2.700
17.	Salcam din plantatii	2.500
18.	Salcam din lastari	1.800
19.	Plop alb si negru	2.500
20.	Salcie	1.500
21.	Anin	2.000

2. GHID PRIVIND VALORILE
ORIENTATIVE ALE
PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE IN
CIRCUMSCRIȚIA
JUDECĂTORIEI OLTENITA

- 2011-

2.1. INTRODUCERE

BENEFICIARUL LUCRARIII

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

AUTORII LUCRARIII

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

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

OBIECTUL LUCRARIII

“GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE pentru anul 2011” - Judetul CALARASI.

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

SCOPUL LUCRARIII

Lucrarea mentionata a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale**, in conformitate cu prevederile Contractului de Prestari Servicii nr.1297 din data de 02.11.2010, incheiat intre beneficiar si autorii lucrării.

BAZA LEGALA

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

- Standardele Internationale de Evaluare, editia a opta – 2007, care reglementeaza metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare.

Precizam ca Standardele Internationale de Evaluare au fost adoptate – incepand cu 01.01.2004 – de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania – asociatie de utilitate publica) drept **standarde nationale de evaluare**.

METODOLOGIA

Avand in vedere ca in Codul Fiscal se face referire la “veniturile din transferul proprietatilor imobiliare”, tipul de valoare cel mai apropiat de “valoarea de circulatie” din Codul Fiscal este, conform cu Standardul International de Evaluare IVS 1 – **Valoarea de piata**, definita astfel :

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

Pentru estimarea valorii proprietatilor imobiliare s-au aplicat prevederile Standardelor Internationale de Practica in Evaluare : GN 1 – Evaluarea Proprietatilor Imobiliare si GN 8 – Costul de Inlocuire Net (CIN).

Au mai fost luate in considerare si alte reglementari si acte normative in vigoare, dintre care mentionam :

- Cataloagele elaborate de Comisia Centrala de Inventariere si Reevaluare a Fondurilor Fixe - editia 1964 ;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT, cuprinzand coeficientii de uzura fizica pentru cladiri si constructii speciale ;
- Indicii de actualizare intocmiti de INCERC si aprobati prin Ordinul MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania.

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

STRUCTURA LUCRARIII

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

- Apartamente situate in blocuri de locuit ;
- Cladiri individuale si anexele acestora ;
- Spatii comerciale si de birouri ;
- Spatii industriale si pentru depozitare.

Observatii :

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

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

Valorile orientative prezentate in lucrare au fost estimate in conditiile create de actuala criza financiara mondiala, aflata la momentul elaborarii lucrarii in plina desfasurare.

Tedinta ulterioara a pietii imobiliare actuale este dificil de apreciat in spiritul principiului « anticiparii ».

Pentru aceste considerente propunem o revizuire a valorilor prezentate in lucrare in cazul unei evolutii atipice a pietii imobiliare ca urmare a actualei crize.

2.2. DOCUMENTATIE PRIVIND STABILIREA VALORILOR ORIENTATIVE DE PE PIATA IMOBILIARA – APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUIT

Lucrarea a urmarit sa puna la dispozitia birourilor notariale un instrument practic pentru stabilirea preturilor apartamentelor, in functie de care sa se aplice taxele notariale, in principal la perfectarea tranzactiilor imobiliare .

Valorile informative prezentate in lucrare sunt date in Euro pentru un apartament conventional, in raport cu numarul de camere si de zona in care acesta este situat, dupa urmatoarea metodologie:

Etapa I-a – Calculul valorii tehnice

Apartamentul conventional conform prevederilor legii Locuintei nr.114/1996, are suprafata utila (Au) de 50,00 mp, la nivel de **confort I**.

Perioada la care se stabileste valoarea tehnica este perioada in care a fost construit. Stabilirea valorii tehnice se face conform “Metodologiei pentru evaluarea cladirilor”, Indicativ GV-0001/0-95, aprobata cu Ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, cu nr.32/N/1995;

Valoarea de inlocuire la “Cladiri de locuit cu apartamente in bloc” rezulta din aplicarea prevederilor Catalogului de reevaluare nr.124.

Valorii de inlocuire i se aplica un coeficient de uzura, conform Normativului P 135/1999 elaborat de MLPAT.

Valoarea tehnica a fost actualizata pe baza indicilor recomandati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, indici elaborati de INCERC si avizati de Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Locuintelor.

Etapa II-a - Zonarea si informatii din piata imobiliara

ZONAREA APARTAMENTELOR PE STRAZI, care cuprinde 3 zone (zona I = zona centrala, zona II = zona mediana si zona III = zona periferica).

Valorile informative din prezenta lucrare sunt pentru un apartament situat intr-un bloc cu stare de intretinere buna, avand finisaje medii.

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

Din analiza pietei imobiliare a judetului rezulta ca oferta ramane in continuare mai mare decat cererea, ca rezultat a puterii de cumparare reduse, a unui numar relativ mare de familii care nu-si pot plati datoriile la intretinere, cat si a renuntarii unor proprietari de apartamente de a mai locui in acestea si de a se stabili in mediul rural.

Prin coroborarea datelor obtinute in cele 2 etape ale documentarii s-au stabilit valorile informative in EURO, prezentate in Anexe.

Modul de folosire a ghidului

Pentru a determina valoarea apartamentului este necesar cunoasterea urmatoarelor informatii din contractul de vanzare-cumparare

- adresa apartamentului (strada);
- etajul unde este situate;
- tipul apartamentului (numar de camere, confort);
- anul construirii blocului (PIF).

Cu aceste date se determina valoarea apartamentului : se deschide anexa cu preturile din zona si cunoscand **nr. de camere, etajul, anul construirii** se detemina valoarea.

Anexele fac parte integranta din prezenta documentatie.

2.2.1. Preturile apartamentelor conventionale situate in blocurile din municipiul Oltenita

ZONA I (Oltenita)

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Pret de baza:	10.000	14.000	17.800	23.500
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	7.600	8.700	11.070	14.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.200	10.200	13.100	17.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.800	11.000	13.800	18.500
Apartament construit dupa 1990	8.500	12.000	15.100	20.000
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.600	9.500	12.000	15.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.800	11.000	14.000	18.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.500	11.900	15.100	20.000
Apartament construit dupa 1990	9.000	12.900	16.400	21.600
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.300	8.900	11.300	15.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.400	10.400	13.400	17.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.000	11.300	14.400	19.100
Apartament construit dupa 1990	8.600	12.200	15.600	20.500
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.900	8.500	10.800	14.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.100	10.000	12.800	16.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.700	10.800	13.800	18.100
Apartament construit dupa 1990	8.200	11.700	15.000	19.600

ZONA II (Oltenita)

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Pret de baza:	9.000	12.700	16.300	21.400
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.500	7.900	10.100	13.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.500	9.300	11.800	15.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.200	10.100	12.700	16.800
Apartament construit dupa 1990	7.600	10.800	13.700	18.200
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.900	8.500	10.800	14.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.100	10.000	12.700	16.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.600	10.800	13.700	18.300
Apartament construit dupa 1990	8.200	11.700	14.900	19.600
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	5.700	8.100	10.300	13.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.700	9.500	12.100	16.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.300	10.300	13.100	17.300
Apartament construit dupa 1990	7.700	11.100	14.200	18.700
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.500	7.700	9.800	13.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.500	9.100	11.600	15.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.000	9.800	12.500	16.500
Apartament construit dupa 1990	7.500	10.500	13.500	17.800

Nota : Pentru blocurile fara lift valoarea apartamentului se reduce cu 15%

2.2.2. Zonarea orasului 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 (rau Arges) 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>
----	--

2.2.3. Preturile apartamentelor conventionale situate in blocurile din orasul Budesti

Zona centrala Budesti				
	Apartament conventional			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Pret de baza:	6.000	8.500	11.200	14.700
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.700	5.300	7.000	9.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.400	6.200	8.200	10.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.800	6.700	8.800	11.600
Apartament construit dupa 1990	5.100	7.300	9.500	12.600
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	5.700	7.500	10.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.600	6.600	8.900	11.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.100	7.200	9.500	12.600
Apartament construit dupa 1990	5.500	7.800	10.300	13.600
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	3.800	5.500	7.100	9.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.500	6.300	8.400	11.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.900	6.800	9.000	12.000
Apartament construit dupa 1990	5.200	7.500	9.700	12.900
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.600	5.200	6.800	9.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.400	6.100	8.000	10.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.600	6.500	8.600	11.500
Apartament construit dupa 1990	4.900	7.100	9.400	12.400

2.3. Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara - cladiri, anexe cladiri, terenuri -

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

Preturile informative prezentate in lucrare sunt date in EURO/mp suprafata construita arie desfasurata pentru 3 grupe de cladiri conventionale. Metodologia si etapele parcurse de expertii tehnici pentru stabilirea preturilor informative, cat si pentru aducerea de corectii acestor preturi, se prezinta in continuare.

Anexa 2.3.1. face parte integranta din prezenta documentatie.

2.3.1. Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul URBAN

EURO/mp Ad

Localitatea	Pereti structurali din caramida sau Inlocuitori (beton, BCA, piatra)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, inlocuitori, alte materiale		Constructii tip vila		Teren	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Curti-constructii	Alte destinatii
OLTENITA								
Zona A	90	18	45	9	225	113	30	5
Zona B	64	14	36	6	180	90	12	4
Zona C	55	9	27	6	160	68	9	3
Zona D	45	9	22	6	135	55	9	3
BUDESTI	45	9	22	6	215	90	9	3

Nota : Cladirile cu regim de inaltime parter+etaj (sau etaj mansardat), cu sau fara subsol , cu fundatii din beton , sunt asimilate la categoria « vila » indiferent de materialele de constructii.

2.3.2. Zonarea localitatilor rurale

CATEGORIA I

Sate

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

CATEGORIA II

Sate

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

CATEGORIA III

Sate

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

2.3.3. Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul RURAL

Euro/mp Ad

Categorie localitate rurala, functie de situarea in judet	Pereti structurali din caramida sau Inlocuitori(beton,BCA,piatra)		Pereti din paianta,chirpici,valatuci,pamant batut alte materiale		Constructii tip vila		Teren	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Curti-constructii	Alte destinatii
Frumusani								
	90	18	55	14	180	90	6	2
Categoria I- cu acces la artere rutiere DN ;DJ ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane								
	90	18	37	9	180	90	4	1
Categoria II-artere de circulatie locale cu acces la cele din categ.I								
	64	14	27	9	160	75	3	1
Categoria III-artere greu accesibile – localitati izolate								
	36	9	18	9	135	68	2	1

2.4. Documentatie privind stabilirea preturilor informative de pe piata imobiliara - spatii comerciale si industriale

Lucrarea a urmarit, sa puna la dispozitia birourilor notariale un instrument practic pentru stabilirea preturilor spatiilor comerciale si industriale, in vederea calcularii taxelor notariale la perfectarea actului de vanzare-cumparare.

Preturile informative prezentate in lucrare sunt date in EURO/mp suprafata construita pentru 2 tipuri de spatii: comerciale si industriale.

Anexele fac parte integranta din prezenta documentatie.

2.4.1. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in municipiul Oltenita

Nr. crt.	Zona amplasament	Valori unitare Euro/mp.Ad
SPATII COMERCIALE (comert/administrativ)		
	ZONA A	250
	ZONA B	175
	ZONA C	100
	ZONA D	75
SPATII INDUSTRIALE (depozitare/industrial)		75

2.4.2. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in orasul Budesti

Nr. crt.	Zona amplasament	Valori unitare Euro/mp.Ad
SPATII COMERCIALE (comert/administrativ)		
	ZONACENTRALA	150
SPATII INDUSTRIALE (depozitare/industrial)		75

**2.4.3. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in mediul RURAL
(grajduri, saivane, hala pasari, atelier de intretinere)**

Categorie localitate rurala, functie de situarea in judet	Euro/mp.Ad			
	Pereti structurali din zidarie de caramida		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, inlocuitori sau alte materiale	
	Grajduri	Saivan	Grajduri	Saivan
Zona I – CENTRALA	27	22	19	15
Zona II	21	18	15	13

Categorie localitate rurala, functie de situarea in judet	Euro/mp.Ad	
	Pereti structurali din zidarie de caramida	
	Hala pasari	Atelier intretinere
Zona I – CENTRALA	32	90
Zona II	25	75

2.5. TERENURI AGRICOLE

2.5.1. PROCEDURA DE LUCRU

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

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă cailor rutiere importante
- o Extravilanul localitatilor

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

- Terenurile cu destinație exclusiv agricolă
 - o Arabile
 - o Plantații (pomi fructiferi)
- Terenuri neproductive: poluate, amplasate în zone inundabile, cu restricții
- de utilizare sau care necesită investiții mari pentru reabilitare economică.

2.5.2. Sinteza valorilor de piață pentru terenuri extravilane, folosinta agricola

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

Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
	DN 4	Oltenita	25.000
	DN 4	Frumusani	25.000
	DN 4	Budesti	25.000

2.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr.crt.	Amplasament	Valori de piata Euro/ha
1	Budesti	1.000
2	Cascioarele	800
3	Chirnogi	800
4	Chiselet	800
5	Crivat	800
6	Curcani	800
7	Frumusani	2.500
8	Fundeni	800
9	Galbinasi	800
10	Luica	800
11	Manastirea	800
12	Mitreani	800
13	Nana	800
14	Oltenita	1.500
15	Plataresti	800
16	Radovanu	800
17	Sohatu	800
18	Soldanu	800
19	Spantov	800
20	Vasilati	800
21	Ulmeni	800

2.6. TERENURI OCUPATE CU PADURI

2.6.1. In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura, isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.

In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura, isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.

Valorile orientative ale terenurilor ocupate cu paduri in acest caz, calculate conform:

- Leahu, I., 1994 – Dendrometrie – Editura Didactica si Pedagogica, Bucuresti;
- Revista padurilor – colectie 2000 – 2008;
- Norme tehnice pentru amenajarea padurilor – Ordin MAAP 1652/2000;
- Norme tehnice pentru evaluarea volumului de lemn destinat comercializarii – Editia 2004 MAAP Bucuresti;
- Calarasi, V., 1979 – Dendrometrie si anxologie forestiera;
- Legea nr. 46/2008, Codul silvic.

VALOAREA ORIENTATIVA A UNUI HECTAR DE TEREN CU VEGETATIE FORESTIERA

Nr.crt.	Specia	Pret Euro/ha
1	Molid	17.800
2	Brad	17.700
3	Pin negru	12.700
4	Pin silvestru	16.000
5	Larice	17.600
6	Fag din samanta	18.000
7	Gorun din samanta	26.300
8	Gorun din lastari	19.000
9	Stejar din samanta	32.800
10	Stejari din lastari	20.800
11	Cer din samanta	18.500
12	Garnita din samanta	18.600
13	Stejar brumariu	11.300
14	Stejar pufos	8.300
15	Carpen din samanta	5.700
16	Tei din samanta	9.000
17	Salcam din plantatii	8.300
18	Salcam din lastari	5.900
19	Plop alb si negru	8.500
20	Salcie	5.000
21	Anin	6.700

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

2.6.2. In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura nu isi exercita dreptul de preemtiune si terenul intra in circuitul civil

In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura nu isi exercita dreptul de preemtiune si terenul intra in circuitul civil.

VALOAREA ORIENTATIVA A UNUI HECTAR DE TEREN CU VEGETATIE FORESTIERA

Nr.crt.	Specia	Pret Euro/ha
1.	Molid	5.300
2.	Brad	5.300
3.	Pin negru	3.800
4.	Pin silvestru	4.800
5.	Larice	5.300
6.	Fag din samanta	5.400
7.	Gorun din samanta	7.900
8.	Gorun din lastari	5.700
9.	Stejar din samanta	9.800
10.	Stejari din lastari	6.200
11.	Cer din samanta	5.500
12.	Garnita din samanta	5.600
13.	Stejar brumariu	3.400
14.	Stejar pufos	2.500
15.	Carpen din samanta	1.700
16.	Tei din samanta	2.700
17.	Salcam din plantatii	2.500
18.	Salcam din lastari	1.800
19.	Plop alb si negru	2.500
20.	Salcie	1.500
21.	Anin	2.000

3. GHID PRIVIND VALORILE
ORIENTATIVE ALE
PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE IN
CIRCUMSCRIȚIA
JUDECĂTORIEI LEHLIU-GARA

- 2011 -

3.1. INTRODUCERE

BENEFICIARUL LUCRARIII

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

AUTORII LUCRARIII

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

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

OBIECTUL LUCRARIII

“GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE pentru anul 2011” - Judetul CALARASI.

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.

SCOPUL LUCRARIII

Lucrarea menționată a fost întocmită **numai pentru uzul Birourilor Notariale**, în conformitate cu prevederile Contractului de Prestări Servicii nr.1297 din data de 02.11.2010, încheiat între beneficiar și autorii lucrării.

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 ;

- Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta – 2007, care reglementează metodologia de evaluare a proprietăților imobiliare.

Precizăm că Standardele Internaționale de Evaluare au fost adoptate – începând cu 01.01.2004 – de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România – asociație de utilitate publică) drept **standarde naționale de evaluare**.

METODOLOGIA

Având în vedere că în Codul Fiscal se face referire la “veniturile din transferul proprietăților imobiliare”, tipul de valoare cel mai apropiat de “valoarea de circulație” din Codul Fiscal este, conform cu Standardul Internațional de Evaluare IVS 1 – **Valoarea de piață**, definită astfel :

“valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu pret determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri”.

Pentru estimarea valorii proprietatilor imobiliare s-au aplicat prevederile Standardelor Internationale de Practica in Evaluare : GN 1 – Evaluarea Proprietatilor Imobiliare si GN 8 – Costul de Inlocuire Net (CIN).

Au mai fost luate in considerare si alte reglementari si acte normative in vigoare, dintre care mentionam :

- Cataloagele elaborate de Comisia Centrala de Inventariere si Reevaluare a Fondurilor Fixe - editia 1964 ;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT, cuprinzand coeficientii de uzura fizica pentru cladiri si constructii speciale ;
- Indicii de actualizare intocmiti de INCERC si aprobati prin Ordinul MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania.

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

STRUCTURA LUCRARIII

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

- Apartamente situate in blocuri de locuit ;
- Cladiri individuale si anexele acestora ;
- Spatii comerciale si de birouri ;
- Spatii industriale si pentru depozitare.

Observatii :

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

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

Valorile orientative prezentate in lucrare au fost estimate in conditiile create de actuala criza financiara mondiala, aflata la momentul elaborarii lucrarii in plina desfasurare.

Tedinta ulterioara a pietii imobiliare actuale este dificil de apreciat in spiritul principiului « anticiparii ».

Pentru aceste considerente propunem o revizuire a valorilor prezentate in lucrare in cazul unei evolutii atipice a pietii imobiliare ca urmare a actualei crize.

3.2. DOCUMENTATIE PRIVIND STABILIREA VALORILOR ORIENTATIVE DE PE PIATA IMOBILIARA – APARTAMENTE SITUATE IN BLOCURI DE LOCUIT

Lucrarea a urmarit sa puna la dispozitia birourilor notariale un instrument practic pentru stabilirea preturilor apartamentelor, in functie de care sa se aplice taxele notariale, in principal la perfectarea tranzactiilor imobiliare .

Valorile informative prezentate in lucrare sunt date in Euro pentru un apartament conventional, in raport cu numarul de camere si de zona in care acesta este situat, dupa urmatoarea metodologie:

Etapa I-a – Calculul valorii tehnice

Apartamentul conventional conform prevederilor legii Locuintei nr.114/1996, are suprafata utila (Au) de 50,00 mp, la nivel de **confort I**.

Perioada la care se stabileste valoarea tehnica este perioada in care a fost construit. Stabilirea valorii tehnice se face conform “Metodologiei pentru evaluarea cladirilor”, Indicativ GV-0001/0-95, aprobata cu Ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, cu nr.32/N/1995;

Valoarea de inlocuire la “Cladiri de locuit cu apartamente in bloc” rezulta din aplicarea prevederilor Catalogului de reevaluare nr.124.

Valorii de inlocuire i se aplica un coeficient de uzura, conform Normativului P 135/1999 elaborat de MLPAT.

Valoarea tehnica a fost actualizata pe baza indicilor recomandati de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, indici elaborati de INCERC si avizati de Ministerul Transporturilor, Constructiilor si Locuintelor.

Etapa II-a - Zonarea si informatii din piata imobiliara

ZONAREA APARTAMENTELOR PE STRAZI, care cuprinde 3 zone (zona I = zona centrala, zona II = zona mediana si zona III = zona periferica).

Valorile informative din prezenta lucrare sunt pentru un apartament situat intr-un bloc cu stare de intretinere buna, avand finisaje medii.

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

Din analiza pietei imobiliare a judetului rezulta ca oferta ramane in continuare mai mare decat cererea, ca rezultat a puterii de cumparare reduse, a unui numar relativ mare de familii care nu-si pot plati datoriile la intretinere, cat si a renuntarii unor proprietari de apartamente de a mai locui in acestea si de a se stabili in mediul rural.

Prin coroborarea datelor obtinute in cele 2 etape ale documentarii s-au stabilit valorile informative in EURO, prezentate in Anexe.

Modul de folosire a ghidului

Pentru a determina valoarea apartamentului este necesar cunoasterea urmatoarelor informatii din contractul de vanzare-cumparare

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

Cu aceste date se determina valoarea apartamentului : se deschide anexa cu preturile din zona si cunoscand **nr. de camere, etajul, anul construirii** se determina valoarea.

Anexele fac parte in integralta din prezenta documentatie.

3.2.1. Preturile apartamentelor conventionale situate in blocurile din orasul Lehliu Gara

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Pret de baza:	5.300	9.900	15.300	19.200
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.200	6.100	9.500	12.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.200	7.300	11.200	14.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.500	7.900	12.100	15.300
Apartament construit dupa 1990	4.900	8.500	13.100	16.500
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	3.900	6.800	12.300	13.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.500	7.800	12.100	15.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.900	8.500	13.100	16.300
Apartament construit dupa 1990	5.200	9.200	14.000	17.600
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	3.600	6.400	9.700	12.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.300	7.400	11.500	14.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.700	7.900	12.300	15.500
Apartament construit dupa 1990	4.900	8.600	13.300	16.700
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.400	7.800	9.400	11.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.100	7.100	11.000	13.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.400	7.700	11.900	14.800
Apartament construit dupa 1990	4.800	8.400	12.800	16.000

3.2.2. Preturile apartamentelor conventionale situate in blocurile din orasul Fundulea

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Pret de baza:	6.500	9.800	13.100	16.300
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	4.100	6.000	8.100	10.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.600	8.400	11.200	14.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.000	9.000	12.100	15.000
Apartament construit dupa 1990	6.500	9.800	13.100	16.300
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.000	7.700	10.300	13.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.900	9.000	12.100	15.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.500	9.700	13.100	16.300
Apartament construit dupa 1990	6.900	10.500	14.000	17.600
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	4.900	7.400	9.700	12.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.800	8.500	11.500	14.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.200	9.200	12.300	15.500
Apartament construit dupa 1990	6.600	10.000	13.300	16.700
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	4.600	6.900	9.400	11.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.400	8.200	11.000	13.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.900	8.900	11.900	14.800
Apartament construit dupa 1990	6.300		12.800	16.000

3.3. Documentatie privind stabilirea preturilor informative de pe piata imobiliara - cladiri, anexe cladiri, terenuri -

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

Preturile informative prezentate in lucrare sunt date in EURO/mp suprafata construita pentru 3 grupe de cladiri conventionale. Metodologia si etapele parcurse de expertii tehnici pentru stabilirea preturilor informative, cat si pentru aducerea de corectii acestor preturi, se prezinta in continuare.

Anexa face parte integranta din prezenta documentatie.

3.3.1. 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.

3.3.2. Zonarea localitatii Fundulea

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

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

ZONA III: toate celelalte strazi

3.3.3. Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul URBAN

Localitatea	Pereti structurali din caramida sau Inlocuitori (beton,BCA, piatra)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, inlocuitori sau alte materiale		Constructii tip vila		Teren	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Curti-constructii	Alte destinatii
LEHLIU GARA SI FUNDULEA								
ZONA I								
inainte de 1975	115	22	48	9	180	41	18	9
1975-1990	125	25	54	11	225	45	18	9
dupa 1990	155	30	68	13	270	58	18	9
ZONA II								
inainte de 1975	75	15	32	6	148	27	14	7
1975-1990	90	18	36	7	170	31	14	7
dupa 1990	115	22	45	9	200	41	14	7
ZONA III								
inainte de 1975	50	10	22	6	108	18	9	4
1975-1990	60	12	27	7	126	22	9	4
dupa 1990	70	15	36	9	162	27	9	4

Nota : Cladirile cu regim de inaltime parter+etaj (sau etaj mansardat), cu sau fara subsol , cu fundatii din beton , sunt asimilate la categoria « vila » , indiferent de materialele de constructii.

3.3.4. Zonarea localitatilor rurale

CATEGORIA I

Sate

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

CATEGORIA II

Sate

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

16. Sacele – com. Tamadau
17. Plumbuita – com. Tamadau
18. 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. Cotofanca – com. Gurbanesti
13. Preasna – com. Gurbanesti
14. Valea Presnei – com. Gurbanesti
15. Matarava – com Belcugatele
16. Artari – com. Ileana
17. Vlaiculesti – com. Ileana
18. Infratirea – com. Dor Marunt
19. Socoalele – com. Dragos Voda
20. Satucu – com. Sarulesti
21. Solacolu – com. Sarulesti
22. Sandulita – com. Sarulesti
23. Magureni – com. Sarulesti
24. Polcesti – com. Sarulesti
25. Fantana Doamnei – com. N. Balcescu
26. Valea Rusului – com. Lupsanu

3.3.5. Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul RURAL

EURO/mp Ad

Categorie localitate rurala, functie de situarea in judet	Pereti structurali din caramida sau Inlocuitori (beton,BCA,piatra)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut		Constructii tip vila		Teren	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Curti-constructii	Alte destinatii
Categoria I- cu acces la artere rutiere DN ;DJ ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane								
inante de 1975	81	9	31	6	112	22	5	2
1975-1990	90	11	36	7	130	27	5	2
dupa 1990	117	14	45	9	162	32	5	2
Categoria II-artere de circulatie locale cu acces la cele din categ.I								
inante de 1975	54	6	25	4	90	18	3	1
1975-1990	68	7	29	6	108	22	3	1
dupa 1990	81	9	36	7	135	27	3	1
Categoria III-artere greu accesibile – localitati izolate 90								
inante de 1975	45	4	18	2	81	16	2	1
1975-1990	49	6	22	3	95	18	2	1
dupa 1990	63	7	27	4	117	22	2	1

3.4. Documentatie privind stabilirea preturilor informative de pe piata imobiliara - spatii comerciale si industriale -

Lucrarea a urmarit, sa puna la dispozitia birourilor notariale un instrument practic pentru stabilirea preturilor spatiilor comerciale si industriale, in vederea calcularii taxelor notariale la perfectarea actului de vanzare-cumparare.

Preturile informative prezentate in lucrare sunt date in EURO/mp suprafata construita pentru 2 tipuri de spatii comerciale.

Anexa face parte integranta din prezenta documentatie.

3.4.1. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in orasele Lehliu Gara si Fundulea

Nr.crt	Zona amplasament	Pret EURO /mp.Ad
SPATII COMERCIALE (COMERT/ADMINISTRATIE)		
	ZONA 1	175
	ZONA 2	125
	ZONA 3	75
SPATII INDUSTRIALE (DEPOZITARE/INDUSTRIE)		
		45

3.5. TERENURI AGRICOLE

3.5.1. PROCEDURA DE LUCRU

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

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă cailor rutiere importante
- o Extravilanul localitatilor

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

- Terenurile cu destinație exclusiv agricolă
 - o Arabile
 - o Plantații (pomi fructiferi)
- Terenuri neproductive: poluate, amplasate în zone inundabile, cu restricții
- de utilizare sau care necesită investiții mari pentru reabilitare economică.

3.5.2. Sinteza valorilor de piata pentru terenurile extravilane, folosinta agricola

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

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

3.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr.crt.	Amplasament	Valori de piata Euro/ha
1.	Belciugatele	1.800
2.	Dor Marunt	800
3.	Dragos Voda	800
4.	Frasinet	800
5.	Fundulea	2.100
6.	Gurbanesti	1.000
7.	Ileana	1.000
8.	Lehliu Sat	1.200
9.	Lehliu Gara	1.800
10.	Lupsanu	1.000
11.	Nicolae Balcescu (Lehliu)	1.000
12.	Sarulesti	1.000
13.	Tamadau	1.200
14.	Valea Argovei	1.000

3.6. TERENURI OCUPATE CU PADURI

3.6.1. In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura, isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.

In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura, isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.

Valorile orientative ale terenurilor ocupate cu paduri in acest caz, calculate conform:

- Leahu, I., 1994 – Dendrometrie – Editura Didactica si Pedagogica, Bucuresti;
- Revista padurilor – colectie 2000 – 2008;
- Norme tehnice pentru amenajarea padurilor – Ordin MAAP 1652/2000;
- Norme tehnice pentru evaluarea volumului de lemn destinat comercializarii – Editia 2004 MAAP Bucuresti;
- Calarasi, V., 1979 – Dendrometrie si anologie forestiera;
- Legea nr. 46/2008, Codul silvic.

VALOAREA ORIENTATIVA A UNUI HECTAR DE TEREN CU VEGETATIE FORESTIERA

Nr.crt.	Specia	Pret Euro/ha
1	Molid	17.800
2	Brad	17.700
3	Pin negru	12.700
4	Pin silvestru	16.000
5	Larice	17.600
6	Fag din samanta	18.000
7	Gorun din samanta	26.300
8	Gorun din lastari	19.000
9	Stejar din samanta	32.800
10	Stejari din lastari	20.800
11	Cer din samanta	18.500
12	Garnita din samanta	18.600
13	Stejar brumariu	11.300
14	Stejar pufos	8.300
15	Carpen din samanta	5.700
16	Tei din samanta	9.000
17	Salcam din plantatii	8.300
18	Salcam din lastari	5.900
19	Plop alb si negru	8.500
20	Salcie	5.000
21	Anin	6.700

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

3.6.2. In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura nu isi exercita dreptul de preemtiune si terenul intra in circuitul civil

In cazul in care potrivit Legii nr. 46/2008 – Codul silvic, statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura nu isi exercita dreptul de preemtiune si terenul intra in circuitul civil.

VALOAREA ORIENTATIVA A UNUI HECTAR DE TEREN CU VEGETATIE FORESTIERA

Nr.crt.	Specia	Pret Euro/ha
1.	Molid	5.300
2.	Brad	5.300
3.	Pin negru	3.800
4.	Pin silvestru	4.800
5.	Larice	5.300
6.	Fag din samanta	5.400
7.	Gorun din samanta	7.900
8.	Gorun din lastari	5.700
9.	Stejar din samanta	9.800
10.	Stejari din lastari	6.200
11.	Cer din samanta	5.500
12.	Garnita din samanta	5.600
13.	Stejar brumariu	3.400
14.	Stejar pufos	2.500
15.	Carpen din samanta	1.700
16.	Tei din samanta	2.700
17.	Salcam din plantatii	2.500
18.	Salcam din lastari	1.800
19.	Plop alb si negru	2.500
20.	Salcie	1.500
21.	Anin	2.000

