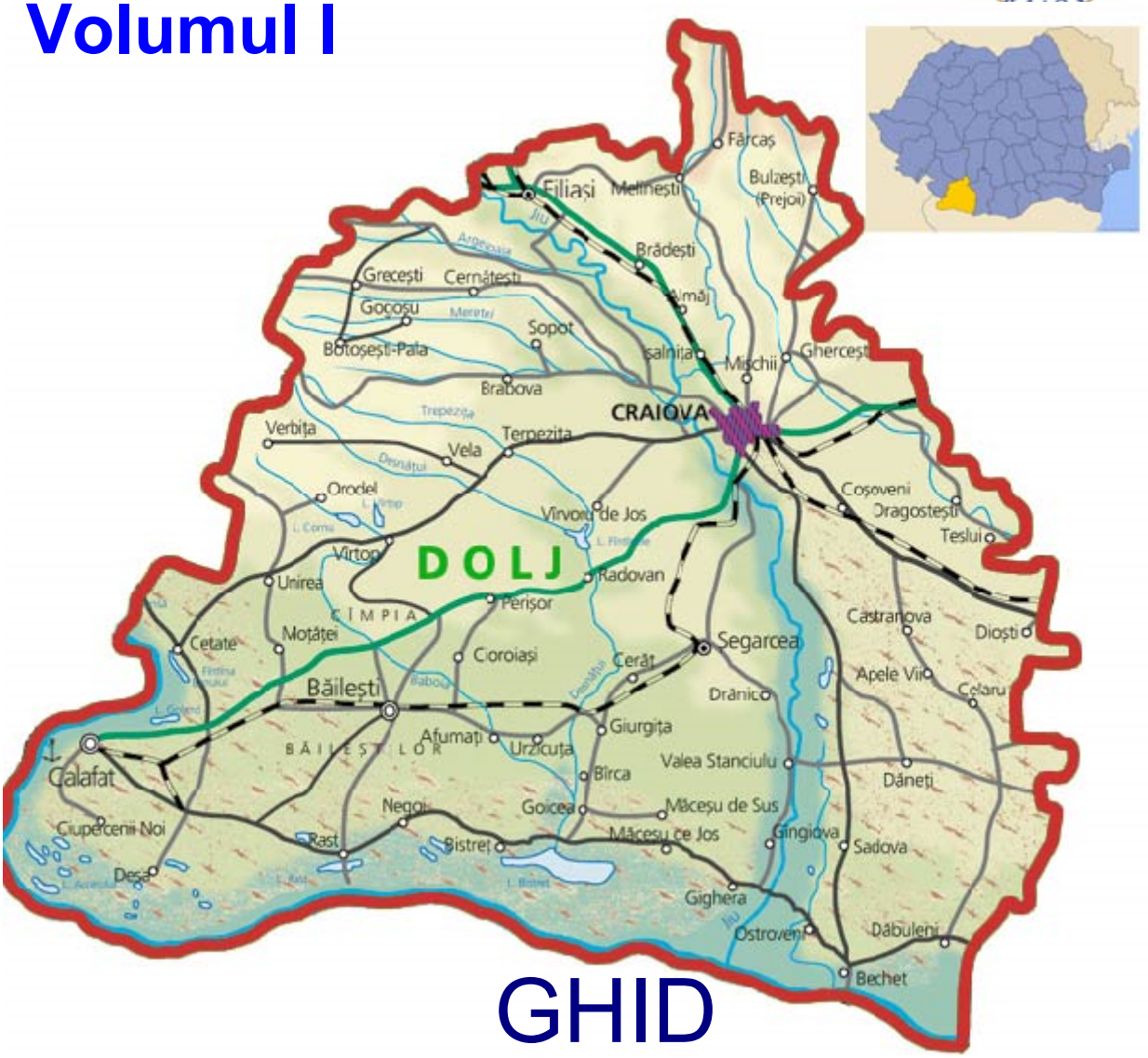
EXECUTANT: S.C A.M.T SERVICE S.R.L.

BENEFICIAR: CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA

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. 2010

SUMAR

MUNICIPIUL CRAIOVA

ANEXA A – APARTAMENTE + GARAJE ZONA A

ANEXA A1 – APARTAMENTE + GARAJE ZONA B

ANEXA A2 – APARTAMENTE + GARAJE 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

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 suprafatã de 7414 km2, respectiv 3,1% din teritoriul României, fiind al VII-lea judet ca mãrime al tãrii. Fluviul Dunãrea strãbate partea de sud a judetului pe o distantã de 150 km, formând totodatã granita cu Bulgaria.

Doljul face parte dintre judetele de veche traditie din tara Românească a cãrui existentã - asa cum o aratã si numele - a fost legatã de un râu - de Jiu - sau mai precis de valea acestuia, o adevãratã axã geograficã pe care se aflã resedinta si cãtre care converg toate cãile de legãturã din cuprinsul lui.

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

RELIEF

Relieful este dominat de Câmpia Românã, dar existã si zone deluroase în nord. Reteaua hidrograficã este reprezentatã de Dunãre care curge între Cetate si Dãbuleni, de Jiu care stãbate judetul de la Filiasi la Zãval pe o distantã 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 judet de câmpie, iar dupa agentul principal care a generat formele de relief de pe cea mai mare parte a teritoriului sau se încadreaza perfect în categoria judetelor dunarene.

ISTORIC

Primele comunitãti omenesti cunoscute în acest spatiu sunt atestate arheologic prin descoperirile de la Amãrãsti, comuna Fãrcas si Dobromira, comuna Vârvoru de Jos si apartin sfârsitului epocii vechi a patriei. Mult mai bogate sunt însã urmele de locuire ce datează din epoca neoliticã. La Cârcea, comuna Cosoveni, a fost identificatã astfel cea mai veche fazã a acestei epoci, caracterizatã, printre altele, de o ceramicã pictatã ce rivalizeazã din punct de vedere artistic cu ceramica policromã din neoliticul egeo - anatolian.

Densitatea de locuire, originalitatea culturii materiale si spirituale, ca si rafinamentul artistic ce individualizeazã epoca neoliticã sunt amplu ilustrate de descoperirile din numeroase asezări de pe teritoriul judetului: Simnic, Verbita, Verbicioara, Padea, Leu, Rast, Sãlcuta (care a dat si multe culturi neolitice), Cerãt etc.

La sfârsitul secolului al XV - lea, într-un document din 1 iunie 1475 este mentionatã Craiova, resedinta actualã a judetului. Tot în aceastã perioadã se pun bazele marii Bãnii a Olteniei, aceasta devenind o importantã bazã militarã împotriva Imperiului Otoman, care a concentrat fortele din dreapta Oltului.

La jumãtatea secolului al XVIII - lea, Doljul si o mare parte a Olteniei devine teatrul de operatiuni militare purtate de marile imperii (Otoman, Habsburgic si Tarist). Desfãsurate la o rãscruce de epoci istorice, Revolutia din 1821 condusã de Tudor Vladimirescu si Revolutia din 1848 au constituit

pentru locuitorii judetului Dolj si Craiovei un prilej de a se ridica la luptã pentru libertate nationalã si socialã.

Evenimentele politico - sociale petrecute în a doua jumãtate a secolului al XIX-lea si începutul secolului al XX-lea (Unirea Principatelor, cucerirea independentei tãrii în urma rãzboiului din 1877, reformele agrare etc.) au creat conditii favorabile dezvoltãrii 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	- 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.Opanez, str.G.Enescu.	
		B	- 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 Caii Ferate Craiova-Calafat, pana la intersectia cu str. I.Tuculescu, str. I.Tuculescu pana la intersectia cu bvd.Decebal, bvd.Decebal pana la intersectia cu str.Caracal. - Nord : Calea Ferata Bucuresti-Timisoara (de la intersectia cu str.Rampei pana la intersectia cu bvd.Dacia), bvd.Dacia pana la intersectia cu Calea Severinului.	
		C	- 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	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

			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
		D	-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

			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 municipilul 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

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

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

		Urzicari Tir Bondoci Poeni Fintanile Reci Cirnesti 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 ARGETOAIA	- ARGETOAIA ; - BARANU ;		Cat. II

		- BERBESU ; - IORDACHESTI ; - LEORDOASA ; - MALUMIC ; - NOVAC ; - PIRIA ; - POIANA FANTANII ; - SALCIA ; - TEASCU DIN DEAL - URSOAIA.		
14	COMUNA BIRCA	- BIRCA		Cat. II
15	COMUNA BISTRET	- BISTRET ; - BISTRETUL NOU ; - BRINDUSA ; - PLOSCA.		Cat. II
16	COMUNA BOTOSESTI PAIA	- BOTOSESTI PAIA		Cat. II
17	COMUNA BRABOVA	- BRABOVA ; - MOSNA ; - RACHITA DE JOS ; - URDINITA ; - VOITA.		Cat. II
18	COMUNA BRADESTI	- BRADESTI ; - BRADESTII BATRANI ; - METEU ; - PISCANI ; - RACARII DE JOS ; - TATOMIRESTI		Cat. II
19	COMUNA BRALOSTITA	- BRALOSTITA ; - CIOCANELE ; - RACOVITA ; - SCHITU ; - SFIRCEA ; - VALEA FINTINILOR.		Cat. II
20	COMUNA BRATOVOESTI	- BRATOVOESTI; - BADOSI ; - GIOROCUL MARE ; - PRUNET ; - TIMBURESTI ;		Cat. II
21	COMUNA BREASTA	- BREASTA ; - COTU ; - CROVNA ;		Cat. II

		- FAGET ; - OBEDIN ; - ROSIENI ; - VALEA LUNGULUI		
22	COMUNA BUCOVAT	- BUCOVAT ; - CARLIGEI ; - LEAMNA DE JOS ; - LEAMNA DE SUS ; - PALILULA ; - SARBATOAREA		Cat. II
23	COMUNA BULZESTI	- BULZESTI ; - PREJOI ; - FRATILA ; - GURA RACULUI ; - INFRATIREA ; - PISCU LUNG ; - POIENILE ; - SALISTE ; - SECULESTI ; - STOICESTI.		Cat. II
24	COMUNA CALARASI	- CALARASI ; - SARATA.		Cat. I
25	COMUNA CARCEA	- CARCEA		Cat. II
26	COMUNA CARNA	- CARNA		Cat. II
27	COMUNA CALOPAR	- CALOPAR ; - BELCINU ; - BAZDANA ; - PANAGHIA ; - SALCUTA		Cat.II
28	COMUNA CARAULA	- CARAULA		Cat. II
29	COMUNA CARPEN	- CARPEN ; - CLEANOV ; - GEBLESTI.		Cat. II
30	COMUNA CASTRANOVA	- CASTRANOVA ; - PUTURI		Cat.II
31	COMUNA CATANE	- CATANE ; - CATANELE NOI.		Cat.II
32	COMUNA CELARU	- CELARU ; - GHIZDAVESTI ; - MAROTINU DE JOS ; - MAROTINU DE SUS ;		Cat. I

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

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

		- BUSULETU ; - GRADISTEA ; - GROPANELE.		
62	COMUNA ISALNITA	- ISLNITA		Cat. II
63	COMUNA IZVOARE	- IZVOARE ; - CORLATE ; - DOMNU TUDOR.		Cat. II
64	COMUNA INTORSURA	- INTORSURA		Cat. II
65	COMUNA LEU	- LEU ; - ZANOAGA		Cat.I
66	COMUNA LIPOVU	- LIPOVU ; - LIPOVU DE SUS		Cat. II
67	COMUNA MAGLAVIT	- MAGLAVIT ; - HUNIA		Cat. II
68	COMUNA MALU MARE	- MALU MARE ; - PREJBA.		Cat. II
69	COMUNA MACESU DE JOS	- 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	- MELINESTI ; - BODAIESTI ; - BODAIESTII DE SUS ; - GODENI ; - MUIERUSU ; - NEGOIESTI ; - ODOLENI ; - OHABA ; - PLOSTINA ; - POPESTI ; - SPINENI ; - VALEA MARE ; - VALEA MUIERII DE JOS ;		Cat. II
73	COMUNA MISCHII	- MISCHII ; - CALINESTI ; - GOGOSESTI ; - MLECANESTI ; - MOTOCI ; - URECHESTI.		Cat. II
74	COMUNA MOTATEI	- MOTATEI ; - DOBRIDOR ; - MOTATEI GARA.		Cat. I

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 VAII ; LIVEZI.		Cat. I
85	COMUNA POIANA MARE	- POIANA MARE - TUNARII NOI ; - TUNARII VECHI.		Cat. I
86	COMUNA PREDESTI	- PREDESTI ; - BUCICANI ; - PREDESTII MICI.		Cat. II
87	COMUNA RADOVAN	- RADOVAN ; - FINTANELE ; - TIRNAVA.		Cat. II
88	COMUNA RAST	- RAST		Cat.II
89	COMUNA ROBANESTI	- ROBANESTII DE JOS ; - BOJOIU ;		Cat. II

		- GOLFIN ; - LACRITA MARE ; - LACRITA MICA ; - ROBANESTII DE SUS.		
90	COMUNA ROJISTE	- ROJISTE ; - TIMBURESTI ;		Cat. II
91	COMUNA SADOVA	- SADOVA ; - PISCUL SADOVEI		Cat. I
92	COMUNA SALCUTA	- SALCUTA ; - MARZA ; - PLOPSOR ; - TENCANAU		Cat. II
93	COMUNA SCAESTI	- SCAESTI ; - VALEA LUI PATRU		Cat. II
94	COMUNA SEACA DE CIMP	- SEACA DE CIMP ; - PISCU NOU.		Cat. II
95	COMUNA SEACA DE PADURE	- SEACA DE PADURE ; - RACHITA DE SUS ; - VELENI		Cat. II
96	COMUNA SECU	- SECU ; - COMANICEA ; - SMADOVICIOARA DE SECU ; - SUMANDRA.		Cat. II
97	COMUNA SILISTEA CRUCII	- SILISTEA CRUCII		Cat. II
98	COMUNA SOPOT	- SOPOT ; - BASCOV ; - BELOT ; - CERNAT ; - PERENI ; - PIETROAIA ; - SIRSCA		Cat. II
99	COMUNA SIMNICU DE SUS	- SIMNICU DE SUS ; - DUDOVICESTI ; - ALBESTI ; - CORNETU ; - DELENI ; - DUTULESTI ; - FLORESTI ; - IZVOR ; - JIENI ; - LESILE ;		Cat. II

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

		- 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 dinstinct pentru zona A si pentru restul zonelor in ceea ce priveste apartamentele, in ceea ce priveste casele s-au stabilit valori pe fiecare zona in parte, iar in ceea ce priveste terenurile-pe zona A si restul zonelor. Exceptie face orasul Segarcea, pentru care, s-au stabilit valori in ceea ce priveste casele fara a mai tine cont de zone.

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

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

1.3. Harta judetului

Harta judet DOLJ

Capitolul 2. Date Generale

2.1. Identificarea beneficiarului

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

2.2. Prezentarea evaluatorului

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

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

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

Prezentul studiu de evaluare reprezinta un ghid care s-a intocmit in avand in vedere prevederile art. 77^1 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 lucrarii:

- **Decretul Lege nr.61/1990**
- **Legea 85/1992 republicata**
- **Norma metodologica din 23.09.2004 prvind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile**
- **Norma metodologica din 23.09.2004 prvind 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: 10.11.2010 - 4.2774 lei

Data intocmirii studiului: 10.11.2010

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 10.11.2010 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 ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare:

IVS 1: *Valoarea de piață* - 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

client prin reprezentantii sai. Evaluatorul nu are responsabilitatea de a actualiza Studiul de Evaluare final cu eventualele modificari care pot aparea ulterior datei de 10 Noiembrie 2010.

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 consideratie 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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoştință de cauză, prudent şi 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) plătibil 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 obtenabil, în mod rezonabil, de către vânzător şi cel mai avantajos preț obtenabil, 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 aşteaptă ca o tranzacție, care întruneşte 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 şi condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea şi circumstanțele pieței la data evaluării, şi nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiția presupune şi realizarea simultană a schimbului şi 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 şi cu aşteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Presupusul 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 obtenabil pe piața liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preț. Situațiile faptice ale proprietarului curent nu sunt parte integrantă a acestei considerații, deoarece „vânzătorul 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 chiriaşul), 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 cunoştință de cauză şi prudent*…” presupune că atât cumpărătorul decis, cât şi vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, în legătură cu natura şi caracteristicile proprietății, cu utilizările existente şi potențiale ale acesteia, precum şi asupra stadiului în care se află piața, la data evaluării. Se mai consideră că fiecare parte acționează în propriul interes şi în mod prudent, dispunând de cunoştințele 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 şi 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 şi pentru situații de vânzare şi cumpărare caracteristice pieților care înregistrează variații de prețuri, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

„…*şi fără constrângere*…" stabileşte 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 şi 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 şi 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 şi 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 şi alternative ale pieței, fără să nege faptul că pregătirea contractelor formale şi 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 şi 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 şi analizat în IVS 1. Acest Standard prezintă definițiile şi 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. Deşi, 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 şi, 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 şi *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. Deşi părțile ar putea să fie independente şi 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* şi *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*. Deşi în multe cazuri prețul, care ar fi corect între cele două părți, ar putea să fie egal cu cel obtenabil pe piață, pot să existe şi 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 şi/sau nu există o perioadă de comercializare adecvată. Prețul obtenabil în această situație nu îndeplineşte 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 şi consecințele pentru vânzător a nereuşitei vânzării într-o perioadă de timp specificată. Prețul obtenabil 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 obtenabil 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 intocmit, in acest studiu de evaluare se va stabili valoarea justa.

1.8. Ipoteze de lucru

1.8.1 Ipoteze si conditii restrictive :

- Informatiile si documentele puse la dispozitia evaluatorilor de catre beneficiarul lucrarii au fost considerate corecte si ca reflecta intocmai situatia reala a bunurilor ;

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

1.8.2 Ipoteze si conditii limitative suplimentare :

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

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

1.9.Clauze de nepublicare

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

1.9. Responsabilitatea fata de terti

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

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

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

Capitolul 3. Descrierea si analiza bunurilor

Identificarea si prezentarea bunurilor

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

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

1. Apartamente in bloc de locuinte

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

Inainte de 1 ianuarie 1977

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

Dupa 1 ianuarie 1977

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

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

In valoarea apartamentelor sunt incluse si finisajele blocului si anume: izolatie termica, izolatie 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 - Pardoseli din mozaic pe holuri si covor pvc in camere - Zugraveli obisnuite in culori de apa, vopsitorii obisnuite in ulei sau sau alchidal - Obiecte sanitare la baie si bucatarie (cele montate de constructor)	- Tamplarie schimbata de lemn sau pvc - Pardoseli parchet in camere si eventual gresie pe holuri - Zugraveli in vopsea lavabila sau tapet - Obiecte sanitare moderne - Gresie si faianta in baie si bucatarie - Optional : centrala termica proprie, interfon

Etajul la care este amplasat apartamentul

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

Apartamentele se evalueaza impreuna cu cota indiviza de teren atribuita.

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

Suprafața utila a locuinței este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: cameră de zi, dormitoare, băi, WC, duş, bucătărie, spații de depozitare şi de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor şi a balcoanelor, pragurile golurilor de uşi, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nişele de radiatoare, precum şi suprafețele ocupate de sobe şi cazane de baie (câte 0,50 m^2 pentru fiecare sobă şi cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palierele, nu se cuprinde în suprafața utila a locuinței. (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
-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)	- 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 desfăşurată 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 şi suprafețele scărilor şi teraselor neacoperite.

Dacă dimensiunile exterioare ale unei clădiri nu pot fi efectiv măsurate pe conturul exterior, atunci Suprafata construita desfăşurată 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 terenulurilor, dupa care s-au stabilit valori medii unitare in lei/m.p. separat pentru terenuri intravilane si terenuri extravilane.

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

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

Capitolul 3. Evaluarea bunurilor

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

3.1. Metodologii de evaluare

3.1.1 Constructii

ABORDAREA PRIN COMPARAȚIE 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 porneşte de la premiza că valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile de tranzacție ale unor proprietăți competitive şi 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 şi deosebirile între proprietăți şi tranzacții, care influențează valoarea.

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

Etapele 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 şi zonarea;
- confirmarea veridicității informațiilor obținute;
- selectarea unor criterii de comparație relevante şi elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- analiza rezultatelor şi selectarea unei valori sau a unei marje de valori.

Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape :

- culegerea de informații (date reale şi concrete) privind tranzacții de proprietăți similare, prin analiza pieței;
- identificarea elementelor de comparație relevante ce afectează valoarea tipului de proprietate şi efectuarea unei analize comparative pe fiecare element;
- compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății de evaluat şi aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație, cantitativ şi calitativ (ajustarea corespunzătoare a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile);
- obținerea corecției nete şi brute pentru fiecare tranzacție comparabilă şi aplicarea ei asupra prețului;
- analiza rezultatelor evaluării şi alegerea valorii sau a intervalului de valori (efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corecte şi 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 40 % (negocierea, calitatea, amplasamentul imobilului) se obtine o valoare de 60 euro/ mp sau 260 lei/mpad

Bailesti

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

Calafat

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

imobil din Calafat reprezinta 38% din valoarea unui imobil situat in zona A,B,C a Craiovei. Pentru stabilirea valorii unitare a caselor fara terenul aferent si a spatiilor comerciale ne-am orientat pe acelasi procent, iar pentru spatii industriale pe un procent de 38% 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 18% 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 14% 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 14% 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 Filiasi cu valorile comparabilelor din zona A a municipiului Craiova si am

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

Segarcea

Intrucat pentru 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 20% fata de valoarea unitara a spatiilor industriale din zona C a Craiovei.

Comune:

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

3.1.2 Evaluare teren

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

Evaluarea terenului se efectuează utilizând abordarea prin comparație directă.

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

Prin acestă metodă, prețurile şi informațiile la terenuri similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcție de cerere si oferta de pe piata, de asemănări şi deosebiri.

Descriere metoda aplicata

Craiova

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

Preturile de oferta au fost ajustate tinand cont de negocierea dintre vanzator si cumparator practicata pe piata, diferentele de forma si calitate si cheltuielile de vanzare, fiecare comparabila are ponderi egale in estimarea valorii unitare finale (valoarea unitara corectata se va inmulti cu 33.3% pe fiecare comparabila, suma valorilor unitare rezultate reprezentand valoare unitara finala). Aceasta valoare se multiplica cu suprafata terenului care reiese din actul de vanzare cumparare.

Bailesti, Calafat, Bechet, Dabuleni, Filiasi, Segarcea, Comune

Pentru stabilirea valorii unitare a terenului ne-am axat pe informatiile furnizate de piata (discutii avute cu diverse persoane fizice, presa, internet)

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

Teren arabil

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

La data evaluarii 1 kg de grau = 0,75 RON, rata medie a dobanzii (ianuarie –noiembrie2010) = 6,68%

Renta funciara este 10% din valoarea productiei.

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

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

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

Municipiul Craiova

ANEXA A

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

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

ZONA A

						VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	470	465	455	450	440	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	2,010	1,989	1,946	1,925	1,882	**1,950**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ IN BLOC DE LOCUINTE

ZONA A

VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
195

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ INDEPENDENT

VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
100

Municipiul Craiova

ANEXA A1

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

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

ZONA B

						VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	420	410	395	385	375	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	1,797	1,754	1,690	1,647	1,604	**1,700**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ IN BLOC DE LOCUINTE

ZONA B

VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
170

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ INDEPENDENT

VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
90

Municipiul Craiova

ANEXA A2

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

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

ZONA C

					VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	390	380	370	360	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	1,668	1,625	1,583	1,540	**1,600**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 40%

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ IN BLOC DE LOCUINTE

ZONA C

VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
160

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ INDEPENDENT

VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
80

Municipiul Craiova ANEXA B

Strict pentru uzul birourilor notariale

Case fara teren **Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011**

			VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
	casa parter	casa p+e	
Zona A			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	215	230	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	920	984	**950**
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	200	220	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	855	941	**900**
Zona C			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	130	205	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	556	877	**720**
Zona D			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	120	125	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	513	535	**520**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	

Constructii din materiale neconventionale

	EURO/M.P.A.D.		**LEI/M.P.A.D.**
Case	26		**110**
Anexe gospodaresti	13		**60**

Teren

	EURO/M.P.		**LEI/M.P.A.D.**
Zona A	170		**730**
Zona B	110		**470**
Zona C	25		**110**
Zona D	13		**60**
Extravilan	5		**20**

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

Municipiul Craiova ANEXA C

Strict pentru uzul birourilor notariale

Spatii comerciale **Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011**

	in bloc de locuinte		independente	
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	500	**2,140**	550	**2,350**
Zona B	330	**1,410**	380	**1,630**
Zona C			250	**1,070**
Zona D			170	**730**

1 euro / lei 4.2774

Spatii industriale

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

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.
In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din AnexaB.

Municipiul Bailesti

ANEXA D

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

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

ZONA A

						VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	103	102	100	99	97	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	442	438	428	423	414	**430**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Municipiul Bailesti

ANEXA D1

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

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

ZONA B + C

						VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	92	90	87	85	83	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	395	386	372	362	353	**370**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Municipiul Bailesti ANEXA D2

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

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

ALEEA GENERAL GHENESCU

					VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	74	72	70	68	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	316	309	297	290	**300**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 40%

Municipiul Bailesti ANEXA E

Strict pentru uzul birourilor notariale

Case fara teren **Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011**

			VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
	casa parter	casa p+e	
Zona A			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	47	51	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	202	216	**210**
Zona B+C			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	44	48	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	188	207	**200**
Zona D			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	26	28	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	113	118	**120**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	

Constructii din materiale neconventionale

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

Teren

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

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

Pentru terenurile extravilane valoarea va fi preluata din ANEXA Z

Municipiul Bailesti ANEXA F

Strict pentru uzul birourilor notariale

Spatii comerciale **Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011**

	in bloc de locuinte		independente	
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	110	**470**	121	**520**
Zona B	73	**310**	84	**360**
Zona C			55	**240**
Zona D			37	**160**

1 euro / lei 4.2774

Spatii industriale

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

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.
In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din Anexa E.

Municipiul Calafat

ANEXA G

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

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

ZONA A

						VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	179	177	173	171	167	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	764	756	740	731	715	**740**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Municipiul Calafat

ANEXA G1

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

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

ZONA B

						VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	5 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	160	156	150	146	143	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	683	666	642	626	610	**650**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Municipiul Calafat ANEXA G2

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

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

ZONA C

					VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	117	114	111	108	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	500	488	475	462	**480**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 40%

Municipiul Calafat ANEXA H

Strict pentru uzul birourilor notariale

Case fara teren **Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011**

			VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
	casa parter	casa p+e	
Zona A			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	82	87	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	349	374	**360**
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	76	84	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	325	358	**340**
Zona C			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	49	78	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	211	333	**270**
Zona D			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	46	48	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	195	203	**200**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	

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

Constructii din materiale neconventionale

	EURO/M.P.A.D.		LEI/M.P.A.D.
Case	15		**60**
Anexe gospodaresti	8		**30**

Teren

	EURO/M.P.		LEI/M.P.A.D.
Zona A	16		**70**
Zona B	7		**30**
Zona C	5		**20**
Zona D	2		**10**

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

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

Municipiul Calafat ANEXA I

Strict pentru uzul birourilor notariale

Spatii comerciale **Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011**

	in bloc de locuinte		independente	
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	190	**810**	209	**890**
Zona B	125	**540**	144	**620**
Zona C			95	**410**
Zona D			65	**280**

1 euro / lei 4.2774

Spatii industriale

	EURO/M.P.A.D	LEI/M.P.A.D
ZONA B,C,D	23	**100**

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.
In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din AnexaH.

Orasul Bechet

ANEXA J

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

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

ZONA A

					VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	85	84	82	81	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	362	358	350	346	**350**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Orasul Bechet ANEXA K

Strict pentru uzul birourilor notariale

Case fara teren **Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011**

			VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
	casa parter	casa p+e	
Zona A			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	39	41	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	166	177	**170**
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	36	40	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	154	169	**160**
Zona C			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	23	37	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	100	158	**130**
Zona D			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	22	23	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	92	96	**90**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	

Constructii din materiale neconventionale

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

Teren

	EURO/M.P.		**LEI/M.P.A.D.**
Zona A	5		**20**
Rest zone	2		**10**

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

Orasul Bechet ANEXA L

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

Spatii comerciale

	in bloc de locuinte		independente	
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	90	**380**	99	**420**
Restul zonelor	59	**250**	68	**290**

1 euro / lei 4.2774

Spatii industriale

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

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.
In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din AnexaQ.

Orasul Dabuleni ANEXA M

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

ZONA A

			VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	2 camere	3 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	65	64	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	278	272	**280**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Orasul Dabuleni ANEXA N

Strict pentru uzul birourilor notariale

Case fara teren **Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011**

			VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
	casa parter	casa p+e	
Zona A			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	30	32	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	129	138	**130**
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	28	31	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	120	132	**130**
Zona C			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	18	29	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	78	123	**100**
Zona D			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	17	18	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	72	75	**70**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	

Constructii din materiale neconventionale

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

Teren

	EURO/M.P.		**LEI/M.P.A.D.**
Zona A	5		**20**
Rest Zone	1		**4**

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

Orasul Dabuleni ANEXA O

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

Spatii comerciale

	in bloc de locuinte		independente	
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	70	**300**	77	**330**
Restul Zonelor	46	**200**	53	**230**

1 euro / lei 4.2774

Spatii industriale

	EURO/M.P.A.D	LEI/M.P.A.D
ZONA B,C,D	8	**40**

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.
In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din AnexaN.

Orasul Filiasi

ANEXA P

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

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

ZONA A

					VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	188	186	182	180	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	804	796	778	770	**790**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Orasul Filiasi

ANEXA Q

Strict pentru uzul birourilor notariale

Case fara teren

Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011

			VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
	casa parter	casa p+e	
Zona A			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	86	92	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	368	394	**380**
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	80	88	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	342	376	**360**
Zona C			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	52	82	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	222	351	**290**
Zona D			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	48	50	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	205	214	**210**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	

Constructii din materiale neconventionale

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

Teren

	EURO/M.P.		**LEI/M.P.A.D.**
Zona A	17		**70**
Rest zone	5		**20**

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

Pentru terenurile extravilane valoarea va fi preluata din ANEXA Z

Orasul Filiasi ANEXA R

Strict pentru uzul birourilor notariale

Spatii comerciale **Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011**

	in bloc de locuinte		independente	
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	200	**860**	220	**940**
Restul Zonelor	132	**560**	152	**650**

1 euro / lei 4.2774

Spatii industriale

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

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.
In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din AnexaQ.

Orasul Segarcea

ANEXA S

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

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

ZONA A

					VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	garsoniera	2 camere	3 camere	4 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	94	93	91	90	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	402	398	389	385	**390**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	4.2774	4.2774	

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

Orasul Segarcea

ANEXA T

Strict pentru uzul birourilor notariale

Case fara teren

Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011

			VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA PE TOATE ZONELE
	casa parter	casa p+e	
Zona A			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	43	46	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	184	197	
Zona B			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	40	44	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	171	188	
Zona C			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	26	41	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	111	175	
Zona D			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	24	25	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	103	107	
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	**150**

Constructii din materiale neconventionale

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

Teren

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

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

Pentru terenurile extravilane valoarea va fi preluata din ANEXA Z

Orasul Segarcea ANEXA U

Strict pentru uzul birourilor notariale

Spatii comerciale **Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011**

	in bloc de locuinte		independente	
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.
Zona A	100	**430**	110	**470**
Restul Zonelor	66	**280**	76	**330**

1 euro / lei 4.2774

Spatii industriale

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

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.
In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din AnexaT.

Comune

ANEXA V

Strict pentru uzul birourilor notariale

Case fara teren

Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011

			VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA
	casa parter	casa p+e	
CATEGORIA I-SAT RESEDINTA			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	22	23	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	92	98	
CATEGORIA I-SATE APARTINATOARE			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	20	22	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	86	94	
CATEGORIA II-SAT RESEDINTA			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	13	21	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	56	88	
CATEGORIA II-SATE APARTINATOARE			
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	12	13	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	51	53	
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	**80**

Constructii din materiale neconventionale

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

Teren

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

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

Pentru terenurile extravilane valoarea va fi preluata din ANEXA Z

Comune

ANEXA X

Strict pentru uzul birourilor notariale

Spatii comerciale

Valabil 01/01/2011 - 31/12/2011

	in bloc de locuinte		independente		VALOARE MEDIE FINALA LEI/MPAD
	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	EURO/M.P.A.D.	LEI/M.P.A.D.	
COMUNE CAT I	50	210	55	240	
COMUNE CAT II	33	140	38	160	190

1 euro / lei 4.2774

Spatii industriale

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

Nota. Valorile pentru spatiile comerciale si industriale nu includ terenul ocupat de constructie.
In cazul in care tranzactia cuprinde si teren aferent, valoarea acestuia va fi preluata din AnexaV.

Comune

ANEXA Y

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

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

ZONA A

			VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA
	2 camere	3 camere	
VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)	47	46	
VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)	199	195	**200**
CURS EURO/LEI	4.2774	4.2774	

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu cu 30%

ANEXA Z

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

Terenuri arabile

Clasa de calitate	Numar de puncte de bonitare/ha	Productia medie kg/ha	Valoarea productiei lei/ha	Renta funciara lei/ha	Valoarea unitara pe clase lei/ha	Valoarea unitara pe clase euro/ha	**EURO** Valoarea medie euro/ha	**LEI** Valoarea medie lei/ha
1	90	3600	2700	270	4042	**940**		
2	70	2800	2100	210	3144	**730**		
3	50	2000	1500	150	2246	**520**		
4	30	1200	900	90	1347	**310**		
5	20	800	600	60	898	**210**	**542**	**2320**

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

la data evaluarii 1 kg de grau = 0,75 RON, rata medie a dobanzii = 6,68%
renta funciara este 10% din valoarea productiei

ANEXA Z1

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

Valoarea terenului ocupat de vegetatie forestiera

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

Technical Update

Attachment 1

MONTANA GENERATION RESOURCE DATA
Updated 2020-2021 Capacity Year

Date: 08/

Resource Name	Resource Type	Resource Location	Summer Capacity (MW)	Winter Capacity (MW)	Planned Retirement Date	Planned Retirement Capacity (MW)	Planned Capacity Addition Date	Planned Capacity Addition (MW)	Planned Capacity Change Date	Planned Capacity Change (MW)	Notes
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

COMUNE LIMITROFE-SATE RESEDINTA/SATE VECINE ANEXA W

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

Teren

	EURO/M.P.	LEI/M.P.
Intravilan	1.5	**6**
Extravilan	0.3	**1**

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