

G H I D

**PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE
PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN**

JUDETUL GIURGIU

- 2012 -

CUPRINS

Prezentare generala	pag. 5 - 8
1. Circumscripția Judecatoriei Giurgiu	
Apartamente in blocuri de locuinte, cladiri, anexe cladiri, spatii comerciale, hale industriale, terenuri intravilane	pag. 10 - 38
2. Circumscripția Judecatoriei Bolintin Vale	
Apartamente in blocuri de locuinte, cladiri, anexe cladiri, spatii comerciale, hale industriale, terenuri intravilane	pag. 39 - 50
3. Terenuri agricole – Judetul Giurgiu	pag. 51 - 52
4. Terenuri ocupate cu paduri – Judetul Giurgiu	pag. 53 - 54

PREZENTARE

1. BENEFICIARUL LUCRARII

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

2. AUTORII LUCRARII

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

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

3. OBIECTUL LUCRARII

“GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2012”, pentru Județul Giurgiu.

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 bazat pe analiza tranzacțiilor efectuate în anii anteriori și pe anticiparea evoluției viitoare.

4. SCOPUL LUCRARII

Lucrarea menționată la capitolul anterior a fost întocmită numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege, în conformitate cu prevederile Contractului de Prestări Servicii nr. 1524 din data de 04.10.2011, încheiat între beneficiar și autorii lucrării.

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

5. BAZA LEGALA

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

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

Standardele Internationale de Evaluare – 2011, care reglementeaza metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare.

6. METODOLOGIA

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

Cea mai apropiata definitie a "valorii de circulatie", avand in vedere ca in Codul Fiscal se face referire la "veniturile din transferul proprietatilor imobiliare" ar putea fi cea cuprinsa in Standardul International de Evaluare IVS 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 corespunzatoare, in care partile implicate au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere".

Dintre actele normative si de reglementare – in principal din domeniul imobiliar – luate in considerare, precum si din bibliografia avuta in vedere, mentionam :

- Cataloagele elaborate de Comisia Centrala de Inventariere si Reevaluare a Fondurilor Fixe - editia 1964 ;
- Decretul-Lege nr.61/1990 ;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzand coeficientii de uzura fizica pentru cladiri si constructii speciale ;
- Indicii de actualizare intocmiti de INCERC si aprobati prin Ordin MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania ;
- Evaluarea proprietatii imobiliare – Appraisal Institute, ed.romana, 2004 ;
- Standardele Internationale de Evaluare – IVSC, 2011 (valabile de la data de 01.01.2012) ;

- Standardele Internationale de Practica in Evaluare : GN 1 – Evaluarea proprietatii imobiliare si GN 8 – Costul de inlocuire net (CIN), (valabile la data elaborarii lucrarii) ;
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii – ing.C.Schiopu, IROVAL 2008 ;
- Ghid practic de evaluare imobiliara – Ed.Tribuna Economica ;
- Colectia : Buletine Tehnice Documentare EXPERTIZA TEHNICA, editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania C.E.T.-R.

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.

7. STRUCTURA LUCRARI

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

- Apartamente situate in blocuri de locuit
- Cladiri individuale si anexele acestora
- Spatii comerciale si de birouri
- Parcuri industriale

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

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

8. PIATA IMOBILIARA

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

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

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

Pe piata din Romania nu exista un indice imobiliar oficial calculat pe baza valorilor de tranzactionare, existand in schimb mai multi astfel de indicatori calculati de organisme private, pe baza preturilor afisate. Toate datele disponibile in piata arata o scadere generala a activelor imobiliare in ultima perioada, fara ca amplitudinea acesteia sa poata fi masurata cu precizie. Cu toate acestea, un indiciu important privind evolutia pietei este oferit de lichiditate (numarul de tranzactii), element puternic corelat cu preturile.

Piata romaneasca este expusa unor riscuri suplimentare, datorate printre altele tranzactionarii in moneda straina, scaderii populatiei sau faptului ca un numar extrem de mare de locuinte sunt ocupate de proprietari (piata redusa a chiriilor). Aceasta situatie este amplificata de lipsa de transparenta a pietei (inexistenta unui indice imobiliar oficial), costurile ridicate si viteza redusa de tranzactionare.

9. CONSIDERATII FINALE

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

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

1. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI GIURGIU

1.1 Documentatie privind stabilirea valorilor informative 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 exprimate in Euro pentru un apartament conventional, in raport cu numarul de camere si zona in care acesta este situat.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

La stabilirea preturilor pentru anul 2012 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR , precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Este de subliniat ca informatiile utilizate au un grad mai mare de relativitate, avand in vedere instabilitatea pietei imobiliare.

Modul de folosire a ghidului

Pentru a determina valoarea apartamentului este necesar cunoasterea urmatoarelor :

Informatii din contractul de vanzare-cumparare

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

Cu aceste date se determina valoarea apartamentului :

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

Corectii suplimentare, ce pot fi aplicate valorilor, in situatii diferite fata de cele prevazute in ghid.

Tipul corectiei	Coefficient de corectie aplicabil valorii orientative din anexa
Apartament situat la demisol/subsol	0,70
Apartament situat la mansarda	0,75
Apartament situat in bloc reabilitat termic	1,05
Lipsa instalatiilor	0,90
Lipsa finisajelor	0,75
Lipsa anvelopei (inchideri, compartimentari, invelitoare)	0,85
Finisaje inferioare	0,90
Finisaje superioare	1,15
Incadrare in cladire cu risc seismic ridicat	0,70
Stare tehnica foarte buna	1,10
Stare tehnica satisfacatoare	0,95

Opisul anexelor

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

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

Anexa nr. 1

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

Valori in EURO

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	17.800	32.500	45.700	48.200
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	15.100	27.500	38.800	45.000
Apartament construit perioada 1978-1983	15.800	29.000	40.800	47.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.800	31.900	45.000	52.200
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	17.800	32.500	45.700	48.200
Apartament construit perioada 1978-1983	19.600	34.200	48.000	51.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	21.400	39.100	52.700	55.500
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	15.400	28.100	39.500	45.900
Apartament construit perioada 1978-1983	17.000	29.300	41.500	48.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.400	30.900	43.500	53.200
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	14.200	26.000	36.700	42.600
Apartament construit perioada 1978-1983	15.100	27.500	38.800	45.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	16.600	30.500	42.900	49.800

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

Anexa nr. 2

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

Valori in EURO

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza :	17.400	34.400	41.500	0
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	16.200	32.000	38.700	0
Apartament construit perioada 1977 -1983	17.100	33.600	40.700	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	20.200	37.100	44.900	0
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	17.400	34.400	41.500	0
Apartament construit perioada 1977- 1983	17.800	36.200	43.600	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.100	39.500	47.700	0
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	16.800	33.600	39.500	0
Apartament construit perioada 1977- 1983	17.400	34.400	41.500	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.500	37.800	45.700	0
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	15.400	30.300	36.600	0
Apartament construit perioada 1977- 1983	16.200	32.000	38.700	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	17.900	35.300	42.800	0

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

Anexa nr. 3**Zona II B - apartamente Sos. Bucuresti, intre Blocul Casa Cartii si bd. Constantin Brancoveanu****Valori in EURO**

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	18.000	27.200	34.400	37.200
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	13.500	25.400	32.000	34.700
Apartament construit perioada 1978-1983	14.100	26.700	33.600	36.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	14.700	29.400	37.100	40.300
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	18.000	27.200	34.400	37.200
Apartament construit perioada 1978-1983	20.100	28.600	36.200	39.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	21.500	31.300	39.500	42.900
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	13.100	25.900	33.600	35.300
Apartament construit perioada 1978-1983	18.000	27.200	34.400	37.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	22.200	30.000	37.800	41.000
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	12.600	24.000	30.300	32.800
Apartament construit perioada 1978-1983	16.300	25.400	32.000	34.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	20.600	28.100	35.300	38.400

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

Anexa nr. 4**Zona II C: apartamente Sos. Bucuresti, intre bd. Constantin Brancoveanu si pasarela C.F.R.****Valori in EURO**

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	9.400	20.100	27.200	27.500
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	8.800	19.500	24.000	25.400
Apartament construit perioada 1978-1983	9.300	19.700	25.400	26.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.100	21.700	27.900	29.400
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	9.400	20.100	27.200	27.500
Apartament construit perioada 1978-1983	9.900	21.000	28.000	28.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.900	23.100	29.700	31.300
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	8.900	19.200	24.500	25.900
Apartament construit perioada 1978-1983	9.400	20.100	27.200	29.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.300	22.100	28.400	30.000
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	8.300	17.700	22.700	24.000
Apartament construit perioada 1978-1983	8.800	20.100	24.000	25.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.700	20.600	26.600	28.100

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

Anexa nr. 5

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

Valori in EURO

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	8.000	22.900	27.200	29.000
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	7.400	21.500	24.000	24.400
Apartament construit perioada 1978-1983	7.800	22.500	25.400	26.300
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.700	24.800	27.900	29.000
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	8.000	22.900	27.200	29.000
Apartament construit perioada 1978-1983	8.400	24.100	28.200	29.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	9.200	26.400	29.700	30.700
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	7.600	21.900	24.500	25.600
Apartament construit perioada 1978-1983	8.100	22.900	27.200	27.300
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.800	25.200	28.400	29.400
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	7.100	20.200	22.700	23.600
Apartament construit perioada 1978-1983	7.400	21.500	24.000	24.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.200	25.100	26.600	28.200

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

Anexa nr. 6**Zona II E: apartamente Cvartalul bd. CFR, autogara****Valori in EURO,**

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	0	27.200	28.600	0
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	0	24.000	26.700	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	25.400	28.200	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	27.900	31.000	0
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	0	27.200	28.600	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	28.000	30.100	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	29.700	34.400	0
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	0	24.500	27.200	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	27.200	28.600	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	28.400	34.700	0
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	0	22.700	25.200	0
Apartament construit perioada 1978-1983	0	24.000	26.700	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	26.600	29.600	0

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

Anexa nr. 7

Zona II F: apartamente Cartierul Policlinica

Valori in EURO

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	13.900	27.200	34.400	0
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	12.900	25.400	32.000	0
Apartament construit perioada 1978-1983	13.600	26.700	33.600	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.000	29.400	37.100	0
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	13.900	27.200	34.400	0
Apartament construit perioada 1978-1983	14.500	28.600	36.200	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.900	31.300	39.500	0
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	13.200	25.900	33.600	0
Apartament construit perioada 1978-1983	13.900	27.200	34.400	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	15.200	30.000	37.800	0
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	12.200	24.000	30.300	0
Apartament construit perioada 1978-1983	12.900	25.400	32.000	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	14.300	28.100	35.300	0

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

Anexa nr. 8**Zona III A: apartamente Cvtartalul Tineretului, intre str. Constantin Brancoveanu
bd. 1 Decembrie 1918, bd. Mihai Viteazul (cartier Oinac)**

Valori in EURO

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	10.100	22.800	25.600	26.900
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	9.500	21.300	23.800	25.100
Apartament construit perioada 1978-1983	9.900	22.400	25.000	26.500
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.000	24.600	27.600	29.100
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	10.100	22.800	25.600	26.900
Apartament construit perioada 1978-1983	10.700	24.000	26.800	28.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.700	26.300	29.300	31.000
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	9.700	21.800	24.300	25.600
Apartament construit perioada 1978-1983	10.100	22.800	25.600	26.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	12.500	25.100	28.100	29.700
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	9.000	20.200	22.400	23.700
Apartament construit perioada 1978-1983	9.500	21.300	23.800	25.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	10.400	23.600	26.300	27.800

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

Anexa nr. 9

Zona III B: apartamente cvartalul de blocuri CF si Vama

Valori in EURO

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	0	20.100	22.300	23.600
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	0	17.400	20.600	21.900
Apartament construit perioada 1978-1983	0	18.300	21.900	23.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	20.200	24.000	25.400
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	0	20.100	22.300	23.600
Apartament construit perioada 1978-1983	0	19.700	23.500	24.800
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	21.500	25.700	27.000
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	0	17.700	21.200	22.300
Apartament construit perioada 1978-1983	0	20.100	22.300	23.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	20.600	24.400	25.800
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	0	16.400	19.700	20.700
Apartament construit perioada 1978-1983	0	17.400	20.600	21.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	0	19.300	22.900	24.200

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

Anexa nr. 10**Zona III C: apartamente cvartalul din sos. Sloboziei - Intrarea Linistei**

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	7.200	14.300	0	0
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	6.800	12.800	0	0
Apartament construit perioada 1978-1983	7.200	16.300	0	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	7.800	17.200	0	0
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	7.200	14.300	0	0
Apartament construit perioada 1978-1983	7.600	16.700	0	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.300	18.000	0	0
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	6.900	13.000	0	0
Apartament construit perioada 1978-1983	7.200	16.400	0	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	8.000	16.800	0	0
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	6.300	12.600	0	0
Apartament construit perioada 1978-1983	6.800	12.900	0	0
Apartament construit in perioada 1984-1989*	7.500	14.600	0	0

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

Anexa nr. 11**Zona III D: apartamente Cvartalul Fabrica de zahar****Valori in EURO**

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

Anexa nr. 12**Zona comune : apartamente****Blocuri in: Roata de Jos, Adunatii Copaceni, Baneasa, Greaca, etc.****Valori in EURO**

Specificație	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	5.700	9.500	12.000	14.100
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.400	7.900	11.200	13.200
Apartament construit perioada 1978-1983	5.600	8.300	11.800	13.900
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.200	9.200	12.900	15.300
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.700	9.500	12.000	14.100
Apartament construit perioada 1978-1983	6.000	9.900	12.600	16.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.600	10.300	13.900	17.000
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	5.400	8.100	11.500	13.500
Apartament construit perioada 1978-1983	5.700	9.400	12.000	14.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	6.200	9.600	13.200	15.500
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.000	7.500	10.700	12.400
Apartament construit perioada 1978-1983	5.400	7.900	11.200	13.200
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.900	8.700	12.400	14.600

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

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

Culegerea de date de pe piata imobiliara a avut la baza urmatoarele surse de informare: internet, agentii imobiliare, mica publicitate din ziarele locale, primarii, birouri notariale, contacte directe cu diversi ofertanti.

Zonarea Municipiului Giurgiu

ZONA I

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

ZONA II

str. Sloboziei – zona blocuri, str. Vaporului – zona blocuri, str. 1 Decembrie 1918 – M. Viteazul Vama (zona case), Intrarea 1 Mai, str. 1 Mai, bd. 1907, Intrarea 1907, P-ta

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

ZONA III

str. 1 Decembrie 1918 – de la vama la iesire, str. Alexandriei – de la bariera la iesire, Intrarea Apusului, Intrarea Argedava – zona case, str. Argedava – zona case, str.

Balanoaiei, Intrarea Caramidarii Noi, str. Caramidarii Noi, str. Caramidarii Vechi, str. Clopotari – zona case, Intrarea Craitelor, str. Ghizdarului – peste CF, Intrarea Gradinarului, Intrarea Lalelei, Intrarea Neajlovului, str. Orhideei, P-ta Prieteniei, str. Prieteniei, - zona case, Intrarea Puisor – zona case, str. Pictor Nicolae Grigorescu, str. Ramadan, str. Sloboziei – zona case, Intrarea Sperantei, Dr. Stanestiului, str. Viespelor, Intrarea Visinului.

ZONA IV

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

MODUL DE FOLOSIRE AL GHIDULUI

Pentru a determina valoarea imobilului (cladire + teren) este necesar a se cunoaste urmatoarele date:

- date reiesite din contractul de vanzare cumparare
 - adresa imobilului (localitatea, strada)
 - zona unde este situat (pentru orasul Giurgiu zonele I, II, III, IV – conform zonarii, pentru celelalte orase, comune sau sate: centru sau periferie)
 - materialul din care este construita cladirea
 - caracteristicile imobilului:
 - suprafata constructiei
 - suprafata anexe
 - suprafata teren
- date reiesite din declaratii
 - starea imobilului

Cu aceste date se determina valoarea imobilului astfel:

- avand adresa imobilului se determina zonarea acestuia, iar din anexa 1.2.1 pentru cladiri cunoscand materialul din care este facuta cladirea, finisajele acesteia si utilitatile rezulta valoarea unitara pentru cladire si valoarea unitara pentru anexele caldirii.
- din anexa 1.2.2 rezulta valoarea unitara pentru teren.
- Cunoscand valorile unitare pentru cladire, anexe ale cladirii si teren se precum si suprafetele acestora se determina valoarea proprietatii.

Calculul valorii cladirilor si anexelor se face la suprafata construita desfasurata.

Anexa nr. 1.2.1

1.2. 1. Cladiri si anexe situate in mediul URBAN

		<i>Tipul constructiv</i>	
<i>Cladiri inclusiv tip vila cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori</i>		<i>Euro / mpAd Zona I-II</i>	<i>Euro / mpAd Zona III-IV</i>
construite dupa 1990			
	cladire	290	250
	anexa	125	85
construite intre 1978 - 1990			
	cladire	235	200
	anexa	95	70
construite intre 1941 – 1977			
	cladire	180	150
	anexa	74	52
construite inainte de 1941			
	cladire	115	100
	anexa	52	32
<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut</i>			
construite dupa 1990			
	cladire	147	126
	anexa	84	63
construite intre 1978 – 1990			
	cladire	115	100
	anexa	68	52
construite intre 1941 – 1977			
	cladire	90	73
	anexa	52	37
construite inainte de 1941			
	cladire	57	52
	anexa	31	26

Anexa nr. 1.2.2**1.2. 2. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN**

Valori unitare in Euro/mp

Teren Giurgiu	zona I		zona II		zona III		zona IV	
	Categoria de folosință		Categoria de folosință		Categoria de folosință		Categoria de folosință	
	Curti-construcții *	Alte categorii	Curti-construcții*	Alte categorii	Curti-construcții*	Alte categorii	Curti-construcții*	Alte categorii
Teren cu utilități*	62	38	38	19	17	11	15	7
Teren fără utilități	48	33	33	16	15	7	10	6

*pentru terenul ocupat cu constructii se diminueaza valoarea cu 30%

** pentru lipsa unei utilitati se diminueaza valoarea cu 5%

Anexa nr.1.2.3**1.2. 3. Spatii cu destinație comercial/industrială in mediul URBAN****Valori unitare Euro/mp suprafata desfasurata**

Specificație	Destinație			
	Comerț	Depozitare	Birouri administrativ	Industrial
1 Construcții beton/cărămidă/metal	310	155	365	180
2 Construcții ușoare – structură panouri lemn/metal/plastic	210	105	260	130

1.3 Zonarea localitatilor rurale din Circumscripția Judecătorei Giurgiu

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

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

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

Anexa nr. 1.3.1

1.3.1. Cladiri si anexe situate in mediul RURAL

		<i>Tipul constructiv</i>		
<i>Cladiri inclusiv tip vila cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori</i>		<i>Euro/mp Ad Categoria I</i>	<i>Euro/mp Ad Categoria II</i>	<i>Euro/mp Ad Categoria III</i>
construite dupa 1990				
cladire		210	168	151
anexa		34	21	17
construite intre 1978 - 1990				
cladire		168	141	121
anexa		25	17	13
construite intre 1941 - 1978				
cladire		126	106	90
anexa		21	13	8
construite inainte de 1941				
cladire		84	70	61
anexa		13	8	6
<i>Cladiri cu pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut</i>				
construite dupa 1990				
cladire		71	63	55
anexa		13	8	8
construite intre 1978 - 1990				
cladire		59	50	42
anexa		11	6	6
construite intre 1941 - 1978				
cladire		42	38	34
anexa		7	5	5
construite inainte de 1941				
cladire		29	25	21
anexa		5	3	3

Anexa nr. 1.3.2

1.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Euro/mp

Teren	Categoria I		Categoria II		Categoria III		Parcul National Comana
	Curti-construcții *	Alte categorii	Curti-construcții*	Alte categorii	Curti-construcții*	Alte categorii	
Teren cu utilități	6	3	4	2	1.8	0.8	20
Teren fără utilități **	5.5	2	3	1.5	1.3	0.45	11

*pentru terenul ocupat cu constructii se diminueaza valoarea cu 30%

** pentru lipsa unei utilitati se diminueaza valoarea cu 5%

Anexa nr. 1.3.3**1.3.3. Spatii cu destinatie comercial / industrial in mediul RURAL**

Valori unitare in Euro/mp suprafata desfasurata

Specificație	Destinație			
	Comerț	Depozitare	Birouri administrativ	Industrial
1 Construcții beton/cărămidă/metal	185	105	315	130
2 Construcții ușoare – structură panouri lemn/metal/plastic	155	78	210	78

2. CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BOLINTIN VALE

2.1 OPISUL ANEXELOR

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

Specificație	Zona	Anexa cu valori apartament
Oras Bolintin Vale	Zona unica centru, blocuri P+4E, cu spatii comerciale la parter	Anexa nr. 2.1.1
Oras Mihailesti	Zona unica, in principal blocuri aferente unitatii industriale FILATURA	Anexa nr. 2.1.2
Blocuri situate in celelalte comune din Judetul Giurgiu: Bucsani, Bulbucata, Gradinari, etc.		Anexa nr. 2.1.3

Anexa nr. 2.1.1

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

Valori in EURO

Specificatie	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	17.100	26.300	34.200	43.400
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	15.900	24.600	31.900	42.100
Apartament construit perioada 1978-1983	16.800	25.800	33.500	42.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.600	28.500	36.900	46.900
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	17.100	26.300	34.200	43.400
Apartament construit perioada 1978-1983	18.100	27.700	36.000	45.600
Apartament construit in perioada 1984-1989*	19.700	30.300	39.400	49.900
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	16.300	25.100	32.600	41.200
Apartament construit perioada 1978-1983	17.100	26.300	34.200	43.400
Apartament construit in perioada 1984-1989*	18.900	30.700	37.600	47.800
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	15.200	23.200	30.100	38.300
Apartament construit perioada 1978-1983	15.900	24.600	31.900	42.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	17.700	27.100	35.300	44.800

Nota*** : si dupa anul 1989. pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior;

Precizarea se aplica la anexele 1/1-3/2

Anexa nr. 2.1.2

2.1.2 Zona Mihailesti: apartamente
Zona unica in principal blocuri aferente unitatii industriale Filatura

Valori in euro

Specificatie	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	11.900	16.300	20.600	23.700
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	9.900	13.500	18.400	22.100
Apartament construit perioada 1978-1983	10.500	14.300	19.400	25.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.500	15.700	21.400	25.700
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	11.900	16.300	20.600	23.700
Apartament construit perioada 1978-1983	13.000	18.000	22.700	25.000
Apartament construit in perioada 1984-1989*	13.600	22.000	24.600	27.300
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	10.000	13.900	18.800	22.600
Apartament construit perioada 1978-1983	11.100	15.300	20.600	23.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.700	16.000	21.800	26.100
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	9.400	12.800	17.500	21.000
Apartament construit perioada 1978-1983	10.300	13.500	18.400	22.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	11.000	15.000	20.400	24.500

Nota*** : si dupa anul 1989. pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior;

Precizarea se aplica la anexele 1/1-3/2

Anexa nr. 2.1.3

**2.1.3 Zona celorlalte comune: apartamente
Blocuri in: Roata de Jos. Adunatii Copaceni. Baneasa. Greaca. etc.**

Valori in euro

Specificatie	Finisaje medii si stare de intretinere buna			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Valoare de baza:	4.900	6.600	9.300	11.500
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	4.600	6.200	8.600	10.700
Apartament construit perioada 1978-1983	4.800	6.500	9.100	11.300
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.300	7.200	10.000	12.400
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.900	6.600	9.300	11.500
Apartament construit perioada 1978-1983	5.200	7.100	9.700	12.100
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.600	7.700	10.700	13.200
Apartament situat la etaj superior bloc P+10				
Apartament construit inainte de 1977	4.700	6.300	8.800	10.900
Apartament construit perioada 1978-1983	4.900	6.600	9.300	11.500
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.400	7.400	10.200	12.600
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	4.400	5.900	8.200	10.100
Apartament construit perioada 1978-1983	4.600	6.200	8.600	10.700
Apartament construit in perioada 1984-1989*	5.100	6.800	9.500	11.800

Nota*** : si dupa anul 1989, pentru blocurile incepute in aceasta perioada si finalizate ulterior;
Precizarea se aplica la anexele 1/1-3/2

Anexa nr.2.1.4

2.1.4 Cladiri si anexe situate in mediul URBAN

Valori unitare in Euro/mp suprafata desfasurata

<i>Tipul constructiv</i>		<i>Mihailesti si Bolintin Vale</i>
<i>Cladiri inclusiv tip vila cu pereti din zidarie de caramida sacu inlocuitori</i>		
construite dupa 1990		
cladire		230
anexa		116
construite intre 1978 - 1990		
cladire		185
anexa		93
construite intre 1941 - 1978		
cladire		140
anexa		70
construite inainte de 1941		
cladire		93
anexa		46
<i>Cladiri cu pereti din paianta. chirpici. valatuci. pamant batut</i>		
construite dupa 1990		
cladire		93
anexa		18
construite intre 1978 - 1990		
cladire		74
anexa		14
construite intre 1941 - 1978		
cladire		55
anexa		9
construite inainte de 1941		
cladire		37
anexa		6

Anexa nr. 2.1.5**2.1.5 Terenuri situate in mediu URBAN**

Valori unitare in Euro/mp suprafata desfasurata

Caracteristici	Mihailesti centru		Mihailesti lac		Mihailesti periferie		Bolintin Vale centru		Bolintin Vale periferie	
	Curti constructii*	Alte categorii	Curti constructii*	Alte categorii	Curti constructii*	Alte categorii	Curti constructii*	Alte categorii	Curti constructii*	Alte categorii
Teren cu utilități	33	21	57	41	21	10	33	21	15	6
Teren fără utilități **	21	10	41	29	15	6	21	10	10	5

*pentru terenul ocupat cu constructii se diminueaza valoarea cu 30%

** pentru lipsa unei utilitati se diminueaza valoarea cu 5%

Anexa nr. 2.1.6**2.1.6 Spatii cu destinatie comercial / industrială in mediul URBAN**

Valori unitare in Euro/mp suprafata desfasurata

Specificație	Destinație			
	Comerț	Depozitare	Birouri administrativ	Industrial
1 Construcții beton/cărămidă/metal	310	155	365	180
2 Construcții ușoare – structură panouri lemn/metal/plastic	210	105	260	130

2.2 Zonarea localitatilor rurale

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

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

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

Anexa nr. 2.2.1**2.2.1 Cladiri cu pereti structurali din caramida sau inlocuitori. situate in mediul RURAL**

Valori unitare in Euro/mp suprafata desfasurata

<i>Tipul constructiv</i>			
<i>Cladiri inclusiv tip vila cu pereti subtiri din zidarie de caramida sau inlocuitori</i>		<i>Euro/mp Ad Categoria I</i>	<i>Euro/mp Ad Categoria II+III</i>
construite dupa 1990			
cladire		206	165
anexa		33	21
construite intre 1978 - 1990			
cladire		165	138
anexa		25	16
construite intre 1941 - 1978			
cladire		123	104
anexa		20	12
construite inainte de 1941			
cladire		82	69
anexa		12	8
Cladiri cu pereti din paianta. chirpici. valatuci. pamant batut			
construite dupa 1990			
cladire		58	50
anexa		12	8
construite intre 1978 - 1990			
cladire		50	41
anexa		10	6
construite intre 1941 - 1978			
cladire		33	29
anexa		7	5
construite inainte de 1941			
cladire		25	21
anexa		5	3

Anexa nr. 2.2.2**2.2.2 Terenuri intravilane situate in mediul RURAL****Valori unitare in Euro/mp**

Teren	Categoria I		Categoria II		Categoria III	
	Curti-construcții *	Alte categorii	Curti-construcții*	Alte categorii	Curti-construcții*	Alte categorii
Teren cu utilități	7,2	3,6	4,5	2,3	1,8	0,9
Teren fără utilități **	6,3	2,7	3,6	1,8	1,4	0,45

*pentru terenul ocupat cu constructii se diminueaza valoarea cu 30%

** pentru lipsa unei utilitati se diminueaza valoarea cu 5%

Anexa nr. 2.2.3**2.2.3. Spatii cu destinatie comercial / industriala in mediul RURAL****Valori unitare in Euro/mp suprafata desfasurata**

Specificație	Destinație			
	Comerț	Depozitare	Birouri administrativ	Industrial
1 Construcții beton/cărămidă/metal	185	105	315	130
2 Construcții ușoare – structură panouri lemn/metal/plastic	157	78	210	78

3. TERENURI AGRICOLE

3.1. Procedura de lucru

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

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă cailor rutiere importante
- o Extravilanul localitatilor

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

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

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

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

3.2. Valori pentru terenuri extravilane

3.2.1. Terenuri adiacente următoarelor :

Euro/ha

Amplasament	Criterii de particularizare		
	Categoria I	Categoria II	Categoria III
	Posibil de transferat în intravilan Acces la utilitățile de bază	Situat în planul II Fără utilități la limita terenului Restricții de utilizare	Destinație exclusiv agricolă Restricții de utilizare
Giurgiu	37.600	20.400	3.500
Adiacent drum DN5	52.000	20.000	3.500
Bolintin Vale	13.600	5.200	2.600
Mihăilești	13.600	5.200	2.600
Adiacent drum județean	3.200	2.000	1.300
Parcul Național Comana	52.000	16.800	6.500
Adiacent Autostrada A1	52.000	16.800	3.500

3.2.2 Teren exclusiv agricol

Euro/ha

	Specificație	Criterii de particularizare teren		
		- la limita localității - acces la infrastructura de transport	- în planul II al localității - destinație exclusiv agricolă	- Teren neproductiv
	Valori teren	2.500	1.300	720

4. TERENURI OCUPATE CU PADURI

Valorile orientative ale terenurilor ocupate cu vegetatie forestiera au fost calculate in principal conform:

- Legea nr. 18 din 19.02.1991;
- Leahu. I. – Dendrometrie – Editura Didactica si Pedagogica, Bucuresti, 1994;
- Revista padurilor – colectie 2000 – 2008;
- Legea nr. 46/2008 Codul silvic.

4.1. 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.

VALOAREA ORIENTATIVA A UNUI HECTAR DE TEREN CU VEGETATIE FORESTIERA

Nr.crt.	Specia	Pret Euro/ha
1	Molid	15.200
2	Brad	15.100
3	Pin negru	10.800
4	Pin silvestru	13.600
5	Larice	15.000
6	Fag din samanta	15.300
7	Gorun din samanta	22.400
8	Gorun din lastari	16.200
9	Stejar din samanta	27.900
10	Stejari din lastari	17.700
11	Cer din samanta	15.800
12	Garnita din samanta	15.900
13	Stejar brumariu	9.700
14	Stejar pufos	7.100
15	Carpen din samanta	4.900
16	Tei din samanta	7.700
17	Salcam din plantatii	7.100
18	Salcam din lastari	5.100
19	Plop alb si negru	7.300
20	Salcie	4.300
21	Anin	5.700

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

4.2. 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.

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

Nr.crt.	Specia	Pret Euro/ha
1	Molid	4.600
2	Brad	4.600
3	Pin negru	3.300
4	Pin silvestru	4.100
5	Larice	4.600
6	Fag din samanta	4.600
7	Gorun din samanta	6.800
8	Gorun din lastari	4.900
9	Stejar din samanta	8.400
10	Stejari din lastari	5.300
11	Cer din samanta	4.700
12	Garnita din samanta	4.800
13	Stejar brumariu	2.900
14	Stejar pufos	2.200
15	Carpen din samanta	1.500
16	Tei din samanta	2.300
17	Salcam din plantatii	2.200
18	Salcam din lastari	1.600
19	Plop alb si negru	2.200
20	Salcie	1.300
21	Anin	1.700