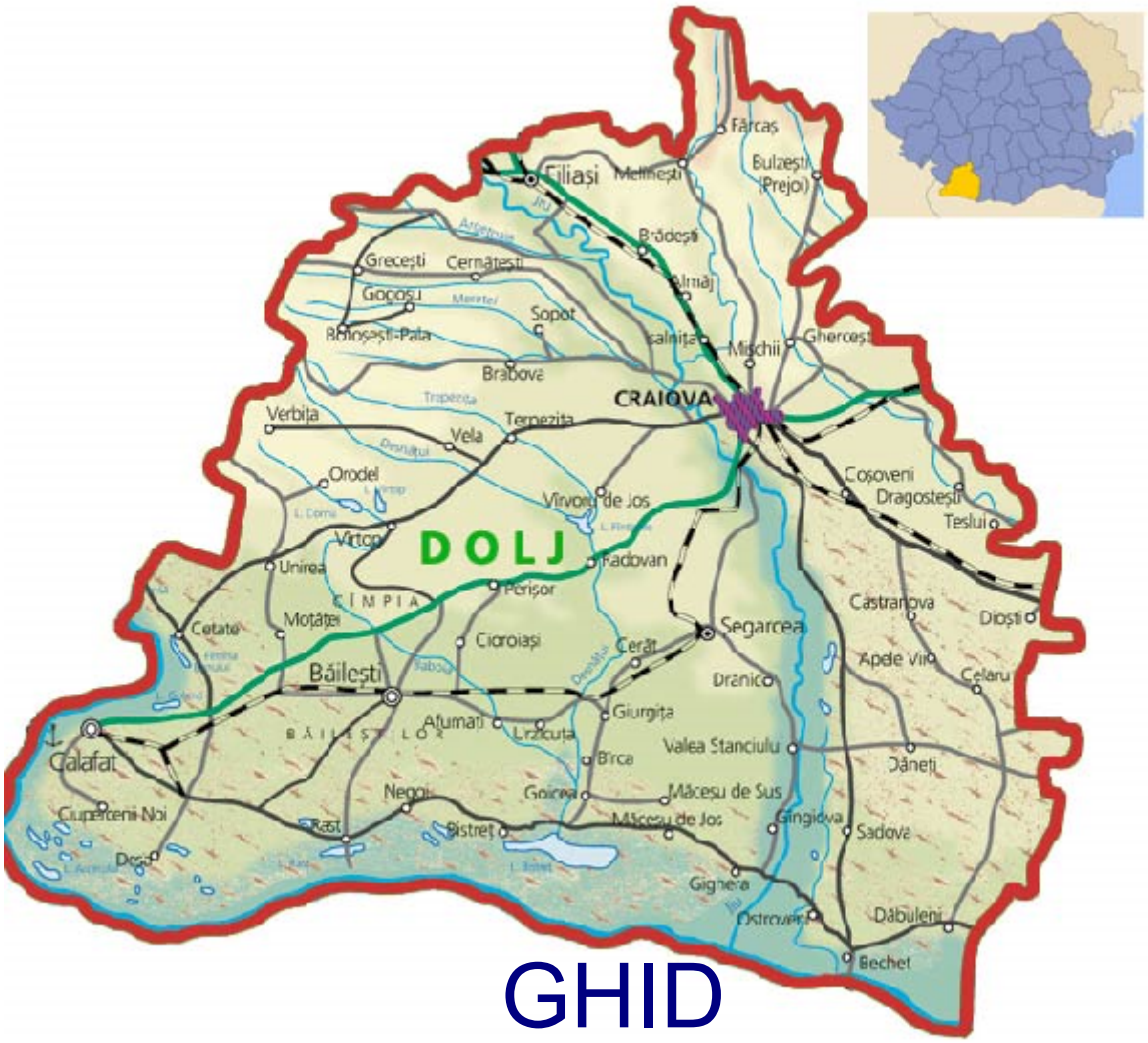
EXECUTANT: S.C A.M.T SERVICE S.R.L.

BENEFICIAR: CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA




# GHID

## PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN JUDETUL DOLJ PENTRU ANUL 2014

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


EXPERTI EVALUATORI:

STEFAN MARIUS
GASPARINI CLAUDIA
TOMESCU MADALIN


DEC. 2013

## SUMAR

**MUNICIPIUL CRAIOVA**

*ANEXA A* – APARTAMENTE, GARAJE, HOTELURI - ZONA A

*ANEXA A1* – APARTAMENTE, GARAJE, HOTELURI - ZONA B

*ANEXA A2* – APARTAMENTE, GARAJE, HOTELURI - ZONA C

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

– SUBSOLURI,MANSARDE,APARTAMENTE- ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE

– PISCINE SI TERASE - ZONA A, B, C, D

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

*ANEXA C* – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - ZONA A, B, C, D

– SPATII BIROURI - ZONA A, B, C, D

– SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA A, B, C, D

**MUNICIPIUL BAILESTI**

*ANEXA D* – APARTAMENTE, HOTELURI - ZONA A

*ANEXA D1* – APARTAMENTE, HOTELURI SI MOTELURI - ZONA B+C

*ANEXA D2* – APARTAMENTE ALEEA GENERAL GHENESCU

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

– SUBSOLURI,MANSARDE,APARTAMENTE- ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE

– PISCINE SI TERASE - ZONA A, B, C, D

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

*ANEXA F* – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - ZONA A, B, C, D

– SPATII BIROURI - ZONA A, B, C, D

– SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA A, B, C, D

**MUNICIPIUL CALAFAT**

*ANEXA G* – APARTAMENTE, HOTELURI - ZONA A

*ANEXA G1* – APARTAMENTE, HOTELURI - ZONA B

*ANEXA G2* – – APARTAMENTE, HOTELURI SI MOTELURI - ZONA C

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

– SUBSOLURI,MANSARDE,APARTAMENTE- ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE

– PISCINE SI TERASE - ZONA A, B, C, D

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

*ANEXA I* – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - ZONA A, B, C, D

– SPATII BIROURI - ZONA A, B, C, D

– SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA A, B, C, D

**ORASUL BECHET**

*ANEXA J* – APARTAMENTE, HOTELURI SI MOTELURI – ZONA A

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

– SUBSOLURI,MANSARDE,APARTAMENTE- ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE

– PISCINE SI TERASE - ZONA A, B, C, D

– TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, REST ZONE

*ANEXA L* – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - ZONA A, REST ZONE

– SPATII BIROURI - ZONA A, REST ZONE

– SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA A, B, C, D

**ORASUL DABULENI**

*ANEXA M* – APARTAMENTE, HOTELURI SI MOTELURI – ZONA A

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

– SUBSOLURI,MANSARDE,APARTAMENTE- ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE

– PISCINE SI TERASE - ZONA A, B, C, D

– TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, REST ZONE

*ANEXA O* – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - ZONA A, REST ZONE

– SPATII BIROURI - ZONA A, REST ZONE

– SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA A, B, C, D

**ORASUL FILIASI**

*ANEXA P* – APARTAMENTE, HOTELURI SI MOTELURI – ZONA A

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

– SUBSOLURI,MANSARDE,APARTAMENTE- ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE

– PISCINE SI TERASE - ZONA A, B, C, D

– TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, REST ZONE

*ANEXA R* – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - ZONA A, REST ZONE

– SPATII BIROURI - ZONA A, REST ZONE

– SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA A, B, C, D

**ORASUL SEGARCEA**

*ANEXA S* – APARTAMENTE, HOTELURI SI MOTELURI – ZONA A

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

– SUBSOLURI,MANSARDE,APARTAMENTE- ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE

– PISCINE SI TERASE - ZONA A, B, C, D

– TERENURI INTRAVILANE - ZONA A, REST ZONE

*ANEXA U* – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - ZONA A, REST ZONE

– SPATII BIROURI - ZONA A, REST ZONE

– SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA A, B, C, D

**COMUNE**

*ANEXA V* – CASE, ANEXE GOSPODARESTI - TOATE ZONELE

– SUBSOLURI,MANSARDE,APARTAMENTE- TOATE ZONELE

– CONSTRUCTII DIN MATERIALE NECONVENTIONALE

– PISCINE SI TERASE - TOATE ZONELE

– TERENURI INTRAVILANE - TOATE ZONELE

*ANEXA X* – SPATII VANZARE SI DEPOZITARE - TOATE ZONELE

– SPATII BIROURI - TOATE ZONELE

– SPATII INDUSTRIALE DE PRODUCTIE – ZONA A, B, C, D

– CONSTRUCTII SPECIALE INDUSTRIALE – ZONA A, B, C, D

*ANEXA Y* – APARTAMENTE, HOTELURI SI MOTELURI – ZONA A

**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:

STEFAN MARIUS
GASPARINI CLAUDIA
TOMESCU MADALIN

# 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 datezã 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 asezãri 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. Paşcani, str. Maria Tănase, str. Brestei, str. Mohorului, str. Str. Calugareni, Câmpia Islaz, str. Pictor H. Barbousse, str. Alexandru cel Bun, str. Petuniilor, str. Bucovat, str. Ecaterina Teodoroiu,, Str. Şoimului, Bvd. 1 Mai.<br>- Sud : Bvd. 1 Mai, str. Unirii, str. Corneliu Coposu, str. Ana Ipătescu, str. Anul 1848.<br>- Est: str. Anul 1848, str. G-ral Magheru, str. Imparatul Traian, str. Sararilor, str. Calea Bucuresti, str. Petre Ispirescu, str. N. Iorga.<br>- Nord : str. N. Iorga, str. Fratii Golesti, str. G-ral C-tin Argetoianu, str.G-ral Cernătescu, str. Serg. C-tin Popescu, str. Lămîiţei, str. Brazda lui Novac, str. Maresal Averescu, str. 1 Decembrie 1918, str. Doljului, str. Opanez, str. G.Enescu, str. Pascani. | |
| | | B | * Vest : Limita estica a localitatii Izvorul Rece, str. Pelendava, str. Calea Severinului, Canal HC 181/1, Canal HC 200, str. Calea Severinului, limita nordica a proprietatii SC “PIC” SA, limita vestica a proprietatii SC “PIC” SA, limita vestica a proprietatii SC “SOCIETATEA PENTRU RENASTEREA FOTBALULUI CRAIOVEAN” SA, limita vestica a proprietatii SC “KLYOS MEDIA” SRL, pana la intersectia cu DE1, limita vestica a proprietatilor SC “ CEZ CRAIOVA” SA, RAT CRAIOVA, SC “TCIF” SA, Canal pana la Balta HB479, limita de est a Baltii HB479 pana la intersectia cu str. Fermierului, str. Pelendava, limita estică a Lacului Craioviţa, str. Râului până la intersecţia cu strada Popoveni.<br>* Sud : str. Popoveni până la intersecţia cu bvd. Nicolae Romanescu , bvd. N. Romanescu până la intersecţia cu bvd. 1 Mai, str. Unirii, limita de nord a Parcului N. Romanescu, limita de sud a U.M. , drumul de exploatare DE357 pana la intersectia cu calea ferata Craiova – Calafat.<br>* Est : Limita Vestică de-a lungul Căii ferate Craiova – Calafat, str. Caracal,limita vestica a strazii Drumul Apelor si aleile, calea ferata Bucuresti-Craiova- Timisoara.<br>* Nord : Limita sudica a Caii ferate Bucureşti – Craiova – Timisoara, limita de sud a localitatii Izvorul Rece. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | C | * Limita exterioară a zonei B până la marginile localităţilor componente ale municipiului Craiova respectiv Şimnicul de Jos, Făcăi , Popoveni , Mofleni , Cernele, Izvorul Rece, Rovine. |
| | | D | *Începând cu anul fiscal 2008 , în zona D a Municipiului Craiova sunt cuprinse cele 7(şapte) cartiere arondate Municipiului Craiova , respectiv Mofleni Popoveni , Cernele , Izvorul Rece , Făcăi , Rovine şi Şimnicul de Jos . |
| 2 | MUNICIPIUL BAILESTI | A | -str. Victoriei<br>– de la str. Panduri pina la str. Ardealul si<br>- de la str. Oituz la str. Av. p. Ivanovici ; |
| | | B | - Str. Victoriei<br>- de la Gara la str. Panduri ;<br>- de la str. Ardealul la str. Eternitatii ;<br>- de la Gara la str. Oituz ;<br>- de la str. Av. P. Ivanovici la str. Buzesti ;<br>- str. Gbroveni<br>- de la str. Lt. Becherescu la str. Panduri ;<br>- str. Independentei<br>- de la F.N.C. la str. Revolutiei ;<br>- str. Depozitelor ;<br>- str. Calea Craiovei ;<br>- str. Rampei ;<br>- str. Silozului ;<br>- str. Marasesti – pana la str. Ardealul ;<br>- str. Oituz- pana la str. Independentei ;<br>- str. A. I. Cuza pana la str. Independentei ;<br>- str. Amza Pellea- pana la str. Independentei ;<br>- str. Tabacari ;<br>- str. Revolutiei – pana la str. Independentei ;<br>- str. Av. P. Ivanovici -pana la str. Independentei ;<br>- str. Unirii- pana la str. Independentei ;<br>- str. Panduri-pana la str. Gabroveni ;<br>- str. Carpati pana la str. Gabroveni ;<br>- str. Lt. Becherescu-pana la str. Marasesti si str. Gabroveni ;<br>- str. Ardealul- pana la str. Marasesti ;<br>- str. Marasesti |
| | | C | -str .Ana Ipatescu –pana la str 8 Martie<br>-str . 8 Martie<br>-str . Sperantei<br>-str Tismana |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | -str Radu Paisie<br>-str . Dunarii<br>-str .Aleea Stadionului<br>-str .Bolintineanu –pana la str .Solomon<br>-str Solomon<br>-str .Petru Cercel<br>-str .Panduri –de la str. Gabroveni<br>-Str . Carpati –de la str Gabroveni<br>-Str Alexandru Vlahuta<br>-str . Banu Manta<br>-str .Lt .Becherescu – de la str . Marasesti si Gabroveni pina la Brancoveni<br>-str .g-ral I .Ghenescu<br>-str .Aleea Victoriei<br>-str . Ardealul –de la Str Marasesti<br>-str .Libertatii<br>-str .H. C. C.<br>-str .Aleea g-ral I .Ghenescu<br>-str .Mihail Viteazul<br>-g-ral Dragalina- pina la H.C.C.<br>-Str Eternitatii<br>-str .GH.Doja<br>-str .Cernei<br>-str .Cringului<br>-str .Teilor<br>-str .Bucegi-de la str Teilor<br>-str .Maresal Averescu –pina la zona cimitirului<br>-str .Oituz –de la Independentei<br>-str .Amza Pellea de la str .Independentei<br>-str . Revolutiei – de la str Independentei<br>-str. Marasesti de la str Ardealul<br>-str .Independentei de la str Revolutiei<br>-str Av .P Ivanovici de la str . Independente<br>-str .Unirii de la str .Independentei<br>-str .Progresul pana la str . T .Vladimirescu<br>-str .EC .Teodoroiu pina la str Er .Grigorescu<br>-str Er Grigorescu pina la str .EC. Teodoroiu<br>-str .Buzesti<br>-str .Eroilor<br>-str .Dreptatii<br>-str . Industriilor<br>-str .Victoriei –de la str .Eternitatiii si str .Buzesti<br>-str .Gabroveni de la str .Panduri<br>-str .N.Balcescu |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | D | -str .Ana Ipatescu de la str 8 Martie<br>-str D .Bolintineanu de la str . Solomon<br>-str .Brincoveni<br>-str .Aleea Brincoveni<br>-str LT .Poenaru<br>-str.Banu Maracine<br>-str. Vlad Tepes<br>-str .g-ral Dragalina de la st H.C.C.<br>- 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<br>Sat Balasan |
| 3 | MUNICIPIUL CALAFAT | A | - b-dul. Tudor Vladimirescu de la str. Traian pana la b-dul Horia, Closca si Crisan ;<br>- str. 22 Decembrie de la str. Traian pana la str. A.I. Cuza ;<br>- str. 1 Decembrie 1918 de la str. Traian pana la str. A.I. Cuza ;<br>- 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 ;<br>- str. A.I. Cuza de str. Popa Sapca la str. C-tin Stere si de la str. Gheorghe Doja la str. Jiului ;<br>- 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 ;<br>- str. 22 Decembrie de la interesectiacunstr. A.I. Cuza la intresectia cu B-dul Horia, Closca si Crisan ;<br>- str. C-tin Stere de la nr. 1, respectiv nr. 2, pana la intersectiacu b-dul Horia, Closca si Crisan ;<br>- str. Gheorghe Doja de la nr. 1, respectiv nr. 2, pana la intersectiacu b-dul Horia, Closca si Crisan ;<br>- 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<br>Basarabi<br>Ciupercenii Verchi<br>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<br>limita nordica a salii de sport a Scolii generale si portiunea dintre str. Morii, str.T . Vladimirescu a B-dului Racoteanu.<br>- la est : Str .Morii , str . T. Vladimirescu pana la limita blocurilor<br>- la sud : Alee acces bloc B5 , str . Pacii ,str . Frasinului , str .Doinei<br>- la vest : str . 24 Ianuarie |
| | | B | - cu urmatoarele vecinatati :<br>- 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<br>Gh . Doja<br>- La est :Str . Ec . Teodoroiu ,limita intravilan ,str .Izvor ,intersectia str . Egalitatii cu str . 13 Septembrie si limita intravilan B-dul Racoteanu .<br>-La Sud : limita cale ferata<br>-La Vest : str . A . Iancu si zona din str .H . C . si Crisan . |
| | | C | - cuprinde urmatoarele subzone :<br>a ) Zona C 1 –vecinatati :<br>Nord : limita intravilan<br>Est : limita intravilan<br>Sud : B-dul Racoteanu<br>Vest :str . A Iancu si limita CTZ .<br>b ) Zona C 2 –vecinatati :<br>Nord : limita intravilan<br>Est :limita intravilan ,str Dezrobirii<br>Sud :str Victoriei , str .<br>Vlaicii .<br>Vest : limita intravilan<br>c ) Z ona C 3 -vecinatati Nord : limita intravilan<br>Est :limita intravilan<br>Sud :str .Victoriei , str .Plopului si str .Gh Doja<br>Vest : str . E . Teodoroiu<br>d ) Zona C 4 –extindere intravilan si str .Rozelor |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | e ) Zona C 5 – (zona Hoancea vecinatati<br>Nord :limita intravilan<br>Est : limita intravilan<br>Sud : cale ferata<br>Vest : str . Izvor<br>f ) Zona C 6 –vecinatati :<br>Nord : B-dul Racoteanu<br>Est : str H . C.Crisan<br>Vest : limita intravilan<br>Sud :limita calea ferata<br>g ) Zona C 7 – limita incinta S .G .T .M .C .S .<br>h ) Z ona C 8 –limita incinta Uzina Mecanica<br>i ) Zona C 9 limita incinta Uzina Mecanica<br>j ) Zona C 10 limita incinta Statie 110/20 KV<br>k ) Zona C 11 -limita incinta fost I . A . S . Gaesti<br>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 :<br>Lunculita<br>Firoiu<br>Firoiu<br>Cotul Popii<br>Cotul Baltii<br>Stolojan-Bazdani – Teiu<br>Vladu 1<br>Vladu 11<br>Mitu<br>Moraru<br>Canton<br>Hoancea<br>Tarla IAS<br>Tarla IAS<br>Tarla IAS<br>Tarla IAS<br>Tarla IAS<br>Transformatoare<br>Fintana Mare<br>Negraia<br>Intre sosele<br>Izvor<br>Prunesti | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Cioranu<br>Cioranu<br>Dragaseni<br>Metereze<br>Rudari<br>Termocentrala<br>Maracini<br>Maracini<br>Maracini<br>Ruptura<br>Tabon<br>Urzicari<br>Tir<br>Bondoci<br>Poeni<br>Fintanile Reci<br>Cirnesti<br>Podul lui Sandita<br>Pamantul Mortilor<br><br>SATELE CE APARTIN DE FILIASI :<br>Almajel<br>Bilta<br>Braniste<br>Bratostita<br>Racarii de sus<br>Uscaci | | |
| 5 | ORASUL SEGARCEA | -Centru<br>-Rest Intravilan | | |
| 6 | ORASUL BECHET | - Centru<br>- 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<br>Chiasu | Cu exceptia celor de la zonele A,B si C. | |
| 8 | COMUNA AFUMATI | - AFUMATI ;<br>- BOURENI ;<br>- COVEI. | | Cat. II |
| 9 | COMUNA ALMAJ | - ALMAJ ;<br>- BEHARCA ;<br>- BOGEA ;<br>- MOSNENI ;<br>- SITOAIA. | | Cat. II |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 10 | COMUNA AMARASTII DE JOS | - AMRASTII DE JOS ;<br>- OCOLNA ;<br>- PRAPOR | | Cat. I |
| 11 | COMUNA AMARASTII DE SUS | - AMARASTII DE SUS ;<br>- ZVORSCA. | | Cat.II |
| 12 | COMUNA APELE VII | - APELE VII | | Cat. II |
| 13 | COMUNA ARGETOAIA | - ARGETOAIA ;<br>- BARANU ;<br>- BERBESU ;<br>- IORDACHESTI ;<br>- LEORDOASA ;<br>- MALUMIC ;<br>- NOVAC ;<br>- PIRIA ;<br>- POIANA FANTANII ;<br>- SALCIA ;<br>- TEASCU DIN DEAL<br>- URSOAIA. | | Cat. II |
| 14 | COMUNA BIRCA | - BIRCA | | Cat. II |
| 15 | COMUNA BISTRET | - BISTRET ;<br>- BISTRETUL NOU ;<br>- BRINDUSA ;<br>- PLOSCA. | | Cat. II |
| 16 | COMUNA BOTOSESTI PAIA | - BOTOSESTI PAIA | | Cat. II |
| 17 | COMUNA BRABOVA | - BRABOVA ;<br>- MOSNA ;<br>- RACHITA DE JOS ;<br>- URDINITA ;<br>- VOITA. | | Cat. II |
| 18 | COMUNA BRADESTI | - BRADESTI ;<br>- BRADESTII BATRANI ;<br>- METEU ;<br>- PISCANI ;<br>- RACARII DE JOS ;<br>- TATOMIRESTI | | Cat. II |
| 19 | COMUNA BRALOSTITA | - BRALOSTITA ;<br>- CIOCANELE ;<br>- RACOVITA ;<br>- SCHITU ;<br>- SFIRCEA ; | | Cat. II |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | - VALEA FINTINILOR. | | |
| 20 | COMUNA BRATOVOESTI | - BRATOVOESTI;<br>- BADOSI ;<br>- GIOROCUL MARE ;<br>- PRUNET ;<br>- TIMBURESTI ; | | Cat. II |
| 21 | COMUNA BREASTA | - BREASTA ;<br>- COTU ;<br>- CROVNA ;<br>- FAGET ;<br>- OBEDIN ;<br>- ROSIENI ;<br>- VALEA LUNGULUI | | Cat. II |
| 22 | COMUNA BUCOVAT | - BUCOVAT ;<br>- CARLIGEI ;<br>- LEAMNA DE JOS ;<br>- LEAMNA DE SUS ;<br>- PALILULA ;<br>- SARBATOAREA | | Cat. II |
| 23 | COMUNA BULZESTI | - BULZESTI ;<br>- PREJOI ;<br>- FRATILA ;<br>- GURA RACULUI ;<br>- INFRATIREA ;<br>- PISCU LUNG ;<br>- POIENILE ;<br>- SALISTE ;<br>- SECULESTI ;<br>- STOICESTI. | | Cat. II |
| 24 | COMUNA CALARASI | - CALARASI ;<br>- SARATA. | | Cat. I |
| 25 | COMUNA CARCEA | - CARCEA | | Cat. II |
| 26 | COMUNA CARNA | - CARNA | | Cat. II |
| 27 | COMUNA CALOPAR | - CALOPAR ;<br>- BELCINU ;<br>- BAZDANA ;<br>- PANAGHIA ;<br>- SALCUTA | | Cat.II |
| 28 | COMUNA CARAULA | - CARAULA | | Cat. II |
| 29 | COMUNA CARPEN | - CARPEN ;<br>- CLEANOV ; | | Cat. II |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | - GEBLESTI. | | |
| 30 | COMUNA CASTRANOVA | - CASTRANOVA ;<br>- PUTURI | | Cat.II |
| 31 | COMUNA CATANE | - CATANE ;<br>- CATANELE NOI. | | Cat.II |
| 32 | COMUNA CELARU | - CELARU ;<br>- GHIZDAVESTI ;<br>- MAROTINU DE JOS ;<br>- MAROTINU DE SUS ;<br>- SORENI. | | Cat. I |
| 33 | COMUNA CERAT | - CERAT. | | Cat. II |
| 34 | COMUNA CERNATESTI | - CERNATESTI ;<br>- CORNITA ;<br>- RASNICU BATRIN ;<br>- RASNICU OGHIAN ;<br>- TIU. | | Cat. II |
| 35 | COMUNA CETATE | - CETATE ;<br>- MORENI. | | Cat. II |
| 36 | COMUNA CIOROIASI | - CIOROIASI ;<br>- CETATUIA ;<br>- CIOROIU NOU. | | Cat. II |
| 37 | COMUNA CIUPERCENII NOI | - CIUPERCENII NOI ;<br>- SMARDAN . | | Cat. I |
| 38 | COMUNA COSOVENI | - COSOVENI . | | Cat.II |
| 39 | COMUNA COTOFENII DIN DOS | - COTOFENII DIN DOS ;<br>- MIHAITA ;<br>- POTMELTU. | | Cat. II |
| 40 | COMUNA COTOFENII DIN FATA | - COTOFENII DIN FATA | | Cat.II |
| 41 | COMUNA DANETI | - DANETI ;<br>- BRABETI ;<br>- BRANISTE ;<br>- LOCUSTENI | | Cat. I |
| 42 | COMUNA DESA | - DESA | | Cat.II |
| 43 | COMUNA DIOSTI | - DIOSTI ;<br>- CIOCANESTI ;<br>- RADOMIR | | Cat. II |
| 44 | COMUNA DOBRESTI | - DOBRESTI ;<br>- CACIULATESTI ;<br>- GEOROCEL ;<br>- MURTA ; | | Cat. II |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | - TOCENI. | | |
| 45 | COMUNA DOBROTESTI | - DOBROTESTI ;<br>- NISIPURI . | | Cat.II |
| 46 | COMUNA DRAGOTESTI | - DRAGOTESTI ;<br>- BENESTI ;<br>- BOBEANU ;<br>- BUZDUC ;<br>- POPINZALESTI<br>- VIISOARA. | | Cat. II |
| 47 | CONUMA DRANIC | - DRANIC ;<br>- BOOVENI ;<br>- FOISOR ;<br>- PADEA. | | Cat. II |
| 48 | COMUNA FARCAS | - FARCAS ;<br>- AMARASTI ;<br>- GOLUMBELU ;<br>- GOLUMBU ;<br>- PLOPU AMARA STI. | | Cat. II |
| 49 | COMUNA GALICEA MARE | - GALICEA MARE. | | Cat. II |
| 50 | COMUNA GALICIUICA | - GALICIUICA | | Cat. II |
| 51 | COMUNA GINGIOVA | - GINGIOVA ;<br>- COMOSTENI. | | Cat. II |
| 52 | COMUNA GHERCESTI | - GHERCESTI ;<br>- GIRLESTI ;<br>- LUCSORU ;<br>- UNGURENI ;<br>- UNGURENII MICI | | Cat. II |
| 53 | COMUNA GIGHERA | - GIGHERA<br>- NEDEIA ;<br>- ZAVAL | | Cat. II |
| 54 | COMUNA GIUBEGA | - GIUBEGA | | Cat. II |
| 55 | COMUNA GIURGITA | - GIURGITA ;<br>- CURMATURA ;<br>- FILARET | | Cat. II |
| 56 | COMUNA GHIDICI | - GHIDICI | | Cat. II |
| 57 | COMUNA GHINDENI | - GHINDENI | | Cat. II |
| 58 | COMUNA GOGOSU | - GOGOSU ;<br>- GOGOSITA ;<br>- STEFANEL. | | Cat. II |
| 59 | COMUNA GOICEA | - GOICEA . | | Cat. II |
| 60 | COMUNA GOIESTI | - GOIESTI ;<br>- ADANCATA ;<br>- FANTANI ;<br>- GRUITA ; | | Cat. II |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | - MALAIESTI ;<br>- MOGOSESTI ;<br>- MUIERENI ; PIORESTI<br>- POMETESTI ;<br>- POPEASA ;<br>- TANDARA ;<br>- VLADIMIR. | | |
| 61 | COMUNA GRECESTI | - GRECESTI ;<br>- BARBOI ;<br>- BUSU ;<br>- BUSULETU ;<br>- GRADISTEA ;<br>- GROPANELE. | | Cat. II |
| 62 | COMUNA ISALNITA | - ISLNITA | | Cat. II |
| 63 | COMUNA IZVOARE | - IZVOARE ;<br>- CORLATE ;<br>- DOMNU TUDOR. | | Cat. II |
| 64 | COMUNA INTORSURA | - INTORSURA | | Cat. II |
| 65 | COMUNA LEU | - LEU ;<br>- ZANOAGA | | Cat.I |
| 66 | COMUNA LIPOVU | - LIPOVU ;<br>- LIPOVU DE SUS | | Cat. II |
| 67 | COMUNA MAGLAVIT | - MAGLAVIT ;<br>- HUNIA | | Cat. II |
| 68 | COMUNA MALU MARE | - MALU MARE ;<br>- PREJBA. | | Cat. II |
| 69 | COMUNA MACESU DE JOS | - MACESU DE JOS ;<br>- SAPATA | | Cat. II |
| 70 | COMUNA MACESU DE SUS | - MACESU DE SUS | | Cat. II |
| 71 | COMUNA MARSANI | - MARSANI | | Cat. I |
| 72 | COMUNA MELEINESTI | - MELINESTI ;<br>- BODAIESTI ;<br>- BODAIESTII DE SUS ;<br>- GODENI ;<br>- MUIERUSU ;<br>- NEGOIESTI ;<br>- ODOLENI ;<br>- OHABA ;<br>- PLOSTINA ;<br>- POPESTI ;<br>- SPINENI ;<br>- VALEA MARE ;<br>- VALEA MUIERII | | Cat. II |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | DE JOS ; | | |
| 73 | COMUNA MISCHII | - MISCHII ;<br>- CALINESTI ;<br>- GOGOSESTI ;<br>- MLECANESTI ;<br>- MOTOCI ;<br>- URECHESTI. | | Cat. II |
| 74 | COMUNA MOTATEI | - MOTATEI ;<br>- DOBRIDOR ;<br>- MOTATEI GARA. | | Cat. I |
| 75 | COMUNA MURGASI | - MURGASI ;<br>- BALOTA DE JOS ;<br>- BALOTA DE SUS ;<br>- BUSTENI ;<br>- GAIA ;<br>- PICATURILE ;<br>- RUPTURILE ;<br>- VELESTI. | | Cat. II |
| 76 | COMUNA NEGOI | - NEGOI | | Cat. II |
| 77 | COMUNA ORODEL | - ORODEL ;<br>- BECHET ;<br>- CALUGAREI ;<br>- CORNU ;<br>- TEIU. | | Cat. II |
| 78 | COMUNA OSTOVENI | - OSTROVENI ;<br>- LISTEAVA | | Cat. I |
| 79 | COMUNA PERISOR | - PERISOR ;<br>- MARACINELE. | | Cat. II |
| 80 | COMUNA PIELESTI | - PIELESTI ;<br>- CAMPENI ;<br>- LANGA . | | Cat. II |
| 81 | COMUNA PISCU VECHI | - PISCU VECHI ;<br>- PISCULET. | | Cat. II |
| 82 | COMUNA PLENITA | - PLENITA ;<br>- CASTRELE TRAIANE. | | Cat. I |
| 83 | COMUNA PLESOI | - PLESOI ;<br>- CIRSTOVANI ;<br>- FRASIN ;<br>- MILOVAN | | Cat.II |
| 84 | COMUNA PODARI | - PODARI ;<br>- BALTA VERDE ;<br>- BRANISTE ;<br>- GURA VAII ;<br>LIVEZI. | | Cat. I |
| 85 | COMUNA POIANA MARE | - POIANA MARE<br>- TUNARII NOI ;<br>- TUNARII VECHI. | | Cat. I |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 86 | COMUNA PREDESTI | - PREDESTI ;<br>- BUCICANI ;<br>- PREDESTII MICI. | | Cat. II |
| 87 | COMUNA RADOVAN | - RADOVAN ;<br>- FINTANELE ;<br>- TIRNAVA. | | Cat. II |
| 88 | COMUNA RAST | - RAST | | Cat.II |
| 89 | COMUNA ROBANESTI | - ROBANESTII DE JOS ;<br>- BOJOIU ;<br>- GOLFIN ;<br>- LACRITA MARE ;<br>- LACRITA MICA ;<br>- ROBANESTII DE SUS. | | Cat. II |
| 90 | COMUNA ROJISTE | - ROJISTE ;<br>- TIMBURESTI ; | | Cat. II |
| 91 | COMUNA SADOVA | - SADOVA ;<br>- PISCUL SADOVEI | | Cat. I |
| 92 | COMUNA SALCUTA | - SALCUTA ;<br>- MARZA ;<br>- PLOPSOR ;<br>- TENCANAU | | Cat. II |
| 93 | COMUNA SCAESTI | - SCAESTI ;<br>- VALEA LUI PATRU | | Cat. II |
| 94 | COMUNA SEACA DE CIMP | - SEACA DE CIMP ;<br>- PISCU NOU. | | Cat. II |
| 95 | COMUNA SEACA DE PADURE | - SEACA DE PADURE ;<br>- RACHITA DE SUS ;<br>- VELENI | | Cat. II |
| 96 | COMUNA SECU | - SECU ;<br>- COMANICEA ;<br>- SMADOVICIOARA DE SECU ;<br>- SUMANDRA. | | Cat. II |
| 97 | COMUNA SILISTEA CRUCII | - SILISTEA CRUCII | | Cat. II |
| 98 | COMUNA SOPOT | - SOPOT ;<br>- BASCOV ;<br>- BELOT ;<br>- CERNAT ;<br>- PERENI ;<br>- PIETROAIA ;<br>- SIRSCA | | Cat. II |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 99 | COMUNA SIMNICU DE SUS | - SIMNICU DE SUS ;<br>- DUDOVICESTI ;<br>- ALBESTI ;<br>- CORNETU ;<br>- DELENI ;<br>- DUTULESTI ;<br>- FLORESTI ;<br>- IZVOR ;<br>- JIENI ;<br>- LESILE ;<br>- MILESTI ;<br>- ROMANESTI. | | Cat. II |
| 100 | COMUNA TALPAS | - TALPAS ;<br>- MOFLESTI ;<br>- NISTOI ;<br>- PUTINEI ;<br>- SOCENI. | | Cat. II |
| 101 | COMUNA TEASC | - TEASC ;<br>- SECUI. | | Cat. II |
| 102 | COMUNA TERPEZITA | - TERPEZITA ;<br>- CARUIA ;<br>- CACIULATU ;<br>- FLORAN ;<br>- LAZU | | Cat. II |
| 103 | COMUNA TESLUI | - TESLUI ;<br>- COSERENI ;<br>- FINTANELE ;<br>- PREJBA DE JOS ;<br>- PREJBA DE PADURE ;<br>- TARTAL ;<br>- URIENI ;<br>- VIISOARA MOSNENI. | | Cat. II |
| 104 | COMUNA TUGLUI | - TUGLUI ;<br>- JIUL. | | Cat. II |
| 105 | COMUNA UNIREA | - UNIREA | | Cat.II |
| 106 | COMUNA URZICUTA | - URZICUTA ;<br>- URZICA MARE. | | Cat.II |
| 107 | COMUNA VALEA STANCIULUI | - VALEA STANCIULUI ;<br>- HOREZU POENARI. | | Cat.II |
| 108 | COMUNA VELA | - VELA ;<br>- BUCOVICIOR ;<br>- CETATUIA ;<br>- DESNATUI ;<br>- GUBAUCEA ;<br>- SEGLET ; | | Cat.II |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | - SUHARU ;<br>- STIUBEI. | | |
| 109 | COMUNA VERBITA | - VERBITA ;<br>- VERBICIOARA. | | Cat.II |
| 110 | COMUNA VIRTOP | - VIRTOP | | Cat.II |
| 111 | COMUNA VIRVORU DE JOS | - VIRVORU DE JOS ;<br>- BUJOR ;<br>- CIUTURA ;<br>- CRIVA ;<br>- DOBROMIRA ;<br>- DRAGOAIA ;<br>- GABRU ;<br>- VIRVOR | | Cat.II |

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.

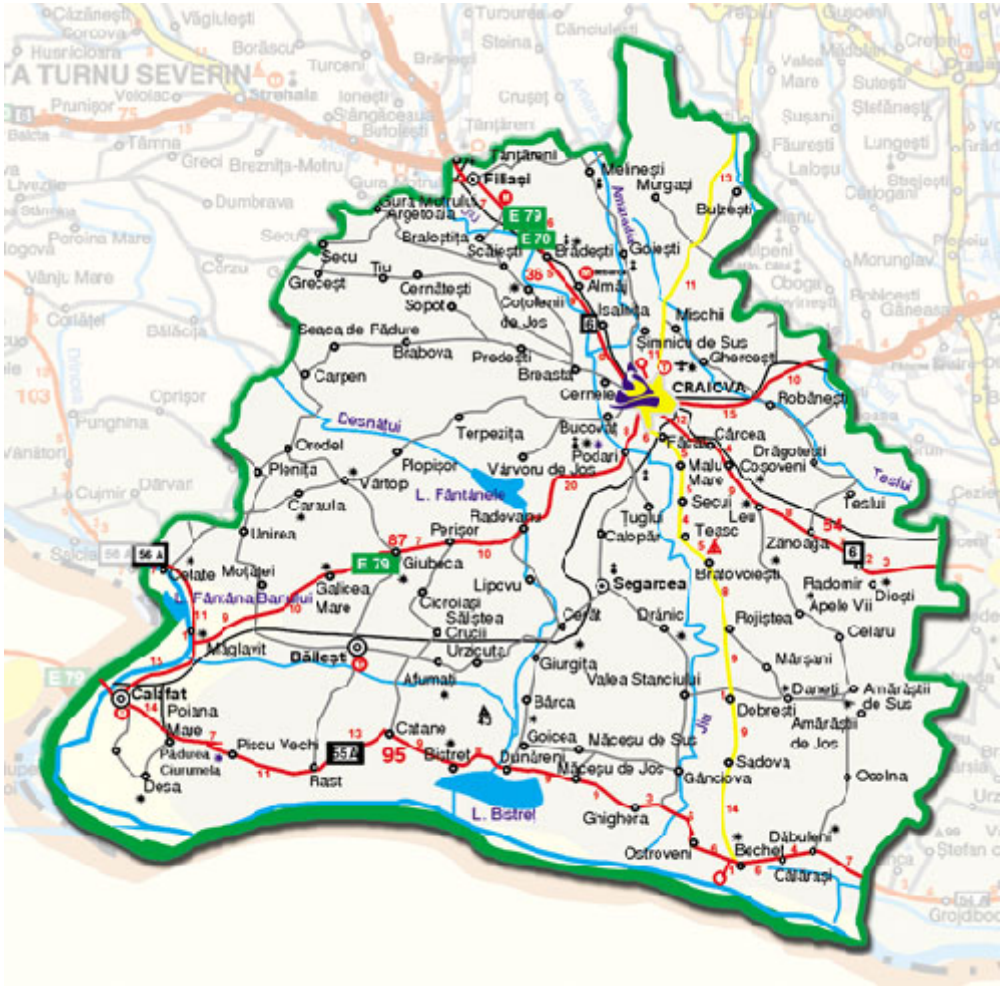
- in orasele Filiasi, Segarcea, Dabuleni si Bechet valorile medii unitare la imobile s-au stabilit dinstinct pentru zona A si pentru restul zonelor in ceea ce priveste apartamentele, in ceea ce priveste casele s-au stabilit valori pe fiecare zona in parte, iar in ceea ce priveste terenurile-pe zona A 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


CRAIOVA
Filiaşi
Calafat
Băileşti
Bechet
Dăbuleni
Segarcea
Craiova
Ostroveni
Gighera
Sadova
Ghercești
Robănești
Cârcea
Podari
Bucovăț
Cernele
Breasta
Brădești
Almăj
Isalnița
Mischi
Simnicu de Sus
Goiești
Murgași
Bulzești
Melinești
Fântânele
Argetoaia
Braloștița
Scăieți
Secu
Tiu
Greceşt
Cernăteşti
Sopot
Cotoleni de Jos
Seaca de Pădure
Brabova
Predești
Carpen
Cârcea
Drăgotești
Coșoveni
Malu Mare
Secui
Lea
Teasc
Zănoaga
Tuglui
Calopăr
Bratovoești
Radomir
Dioști
Apele Vii
Rojiștea
Celaru
Mărșani
Dăneți
Amărăștii de Sus
Amărăștii de Jos
Debrești
Ocolna
Băcioi
Cârcea
Terpezița
Vârvoru de Jos
Radovanu
Perișor
Giubeca
Lipovu
Cârcea
Drănic
Giurgița
Valea Stanciului
Bărca
Goicea
Măceșu de Sus
Măceșu de Jos
Dunăreni
Bistret
Catane
Afumați
Urzicuța
Sălștea
Cârcii
Cârcea
Galicea Mare
Mofleni
Celate
Unirea
Caraula
Plopșor
Vartop
Planița
Oreșel
Cernăți
Cârcea
Poiana Mare
Pădurea Ciurumela
Desa
Piscu Vechi
Rast
Moșteni
Malaiș
Cârcea
Teslui
Teslui
Cârcea
Cârcea
Cârcea

# 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 estimative 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: 23.12.2013

Data intocmirii studiului: 23.12.2013

Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 23.12.2013 este : 1EURO = 4,4754 lei.

PREMISELE EVALUARII: Echipa de evaluatori confirma ca Raportul de Evaluare a fost realizat in concordanta cu standardele profesionale recunoscute pe plan international:

IVS – Cadru general

IVS 101 Sfera misiuniide evaluare

IVS 102 Implementare

IVS 103 Raportarea evaluării

Standarde Internaţionale de Practică în Evaluare:

IVS 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare

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 Raportul de Evaluare final cu eventualele modificari care pot aparea ulterior datei de 23 Decembrie 2013.

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 Raport 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, Raport 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 piaţă* 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 piaţă liberă, la data evaluării, conform cerinţelor care corespund definiţiei *valorii de piaţă*.

***Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie cu preţul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.***

Fiecare parte a definiţiei are propriul ei cadru conceptual:

„*Suma estimată* …" se referă la un preţ exprimat în unităţi monetare (de obicei în moneda naţională) plătibil pentru proprietate într-o tranzacţie independentă (nepărtinitoare) de piaţă. *Valoarea de piaţă* este estimată ca fiind preţul cel mai probabil, care se poate obţine, în mod rezonabil, pe piaţă, la data evaluării, în conformitate cu definiţia *valorii de piaţă*. Acesta este cel mai bun preţ obtenabil, în mod rezonabil, de către vânzător şi cel mai avantajos preţ obtenabil, în mod rezonabil, de către cumpărător.

„…*o proprietate va fi schimbată* …" se referă la faptul că valoarea unei proprietăţi este mai degrabă o sumă de bani estimată decât un preţ de vânzare predeterminat sau preţul curent de vânzare. Este preţul la care piaţa aşteaptă ca o tranzacţie, care întruneşte toate celelalte părţi ale definiţiei *valorii de piaţă*, să poată fi încheiată la data evaluării.

„…*la data evaluării* …" impune faptul că *valoarea de piaţă* estimată este specifică unui moment, unei date precise. Deoarece pieţele şi condiţiile de piaţă se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea şi circumstanţele pieţei la data evaluării, şi nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiţia presupune şi realizarea simultană a schimbului şi definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuaţie a preţului 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 preţ. De asemenea, acesta este un cumpărător care achiziţionează mai degrabă în concordanţă cu realităţile pieţei curente şi cu aşteptările pieţei curente decât cu cele ale unei pieţe imaginare sau ipotetice, a cărei existenţă nu poate fi demonstrată sau anticipată. Presupusul cumpărător nu va plăti un preţ mai

mare decât preţul cerut pe piaţă. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piaţa”.

„…*un vânzător hotărât*…” nu este nici nerăbdător sau constrâns/ dispus să vândă la orice preţ, nici forţat să menţină un preţ care nu este considerat realist pe piaţa curentă. Acest vânzător hotărât este motivat să vândă proprietatea, în condiţiile pieţei, la cel mai bun preţ obtenabil pe piaţa liberă, după o activitate de marketing corespunzătoare, oricare ar fi acel preţ. Situaţiile faptice ale proprietarului curent nu sunt parte integrantă a acestei consideraţii, deoarece „vânzătorul hotărât” este un proprietar ipotetic.

„…*într-o tranzacţie cu preţul determinat obiectiv*…” înseamnă o tranzacţie încheiată de părţi între care nu există o relaţie particulară sau specială (de exemplu, compania mamă cu filiala sa, proprietarul cu chiriaşul), care ar face ca preţurile tranzacţiilor să nu fie caracteristice pieţei sau să fie majorate prin includerea unui element de *valoare specială*

„…*după o activitate de marketing adecvată*…“ înseamnă că proprietatea va fi prezentată pe piaţă în cel mai adecvat mod, care poate duce la cedarea ei la cel mai bun preţ, care se poate obţine în mod rezonabil, în acord cu definiţia *valorii de piaţă.* Durata timpului de expunere pe piaţă poate varia în funcţie de condiţiile pieţei, dar trebuie să fie suficientă pentru a permite ca proprietatea să fie adusă în atenţia unui număr corespunzător de potenţiali cumpărători. Perioada de expunere trebuie să înceapă înainte de data evaluării.

„…*în care părţile implicate au acţionat în cunoştinţă de cauză şi prudent*…” presupune că atât cumpărătorul decis, cât şi vânzătorul hotărât sunt informaţi, de o manieră rezonabilă, în legătură cu natura şi caracteristicile proprietăţii, cu utilizările existente şi potenţiale ale acesteia, precum şi asupra stadiului în care se află piaţa, la data evaluării. Se mai consideră că fiecare parte acţionează în propriul interes şi în mod prudent, dispunând de cunoştinţele necesare pentru a obţine cel mai bun preţ, corespunzător

poziţiei ocupate în tranzacţie. Prudenţa este măsurată prin referire la conjunctura pieţei, de la data evaluării şi neluând în considerare eventualele informaţii ulterioare acestei date. Nu este neapărat imprudent un vânzător care vinde proprietatea pe o piaţă cu preţuri în scădere, la un preţ mai mic decât cele anterioare. În asemenea cazuri, valabile şi pentru situaţii de vânzare şi cumpărare caracteristice pieţelor care înregistrează variaţii de preţuri, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acţiona în conformitate cu cele mai bune informaţii de piaţă, disponibile la data evaluării.

„…*şi fără constrângere*…" stabileşte faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacţia, dar niciuna nu este nici forţată, nici obligată în mod nejustificat să facă acest lucru.

*Valoarea de piaţă* este înţeleasă 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 proprietăţii, care este fizic posibilă, justificată în mod adecvat, permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietăţii evaluate.

**Conceptul de *valoare de piaţă* nu este dependent de o tranzacţie curentă, care are loc la data evaluării. Mai degrabă, *valoarea de piaţă* este o estimare a preţului care ar trebui obţinut la o vânzare, la data evaluării, în condiţiile definiţiei *valorii de piaţă*. *Valoarea de piaţă* este o reprezentare a preţului asupra căruia un cumpărător şi un vânzător ar trebui să cadă de acord, la acel moment, conform definiţiei *valorii de piaţă*, fiecare dintre ei având, în prealabil, timp pentru investigarea altor oportunităţi şi alternative ale pieţei, fără să nege faptul că pregătirea contractelor formale şi a documentaţiei 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 funcţie de scopul evaluării. Un *tip de valoare* nu reprezintă o precizare a metodei utilizate şi nici o descriere a condiţiei unui activ sau unor active când se vând. *Valoarea de piaţă* este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit şi analizat în IVS 1. Acest Standard prezintă definiţiile şi analizează alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse în trei categorii principale:

Prima categorie reflectă beneficiile pe care o entitate le obţine din deţinerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea entitate. Deşi, în anumite situaţii, valoarea specifică pentru acea entitate ar putea fi identică cu suma care ar putea fi obţinută din vânzarea activului, această valoare reflectă beneficiile încasabile din deţinerea activului şi, ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. Din această categorie face parte *valoarea de investiţie* sau *subiectivă*. Diferenţele dintre valoarea unui activ pentru o anumită entitate şi *valoarea lui de piaţă* exprimă motivaţia intrării pe piaţă a cumpărătorilor sau vânzătorilor.

**A doua categorie reprezintă preţul care, în mod rezonabil, ar fi convenit între două părţi anumite, care tranzacţionează un activ. Deşi părţile ar putea să fie independente şi ar putea să negocieze în condiţii nepărtinitoare, activul nu este în mod necesar expus pe piaţa largă, iar preţul convenit ar putea să reflecte mai degrabă avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietăţii pentru părţile implicate decât piaţa în ansamblul ei.**

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

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

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

*Valoarea justă* solicită estimarea unui preţ care este corect între două părţi specifice, luându-se în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare dintre părţi le-ar obţine din tranzacţie.

*Valoarea justă* este un concept mai larg decât *valoarea de piaţă*. Deşi în multe cazuri preţul, care ar fi corect între cele două părţi, ar putea să fie egal cu cel obtenabil pe piaţă, 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 piaţă*.

Termenul "vânzare forţată" se utilizează adesea în situaţiile în care un vânzător este obligat să vândă şi/sau nu există o perioadă de comercializare adecvată. Preţul obtenabil în această situaţie nu îndeplineşte cerinţele din definiţia *valorii de piaţă*. Preţul care ar putea fi obţinut în aceste situaţii 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 consecinţele pentru vânzător a nereuşitei vânzării într-o perioadă de timp specificată. Preţul obtenabil într-o vânzare forţată nu poate fi prezis în mod credibil, cu excepţia situaţiei în care sunt cunoscute natura presiunii de a vinde sau motivele comercializării neadecvate. Preţul pe care un vânzător îl va accepta, într-o vânzare forţată, va reflecta mai degrabă situaţiile particulare decât cele ale vânzătorului ipotetic decis din definiţia *valorii de piaţă*. Preţul obtenabil într-o vânzare forţată va avea numai o legătură întâmplătoare cu *valoarea de piaţă* 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 de piata.**

## 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.
- 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 raport 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 raport 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 raport 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 Raport de Evaluare nu contin T.V.A.**

# Capitolul 3. Descrierea si analiza bunurilor

## Identificarea si prezentarea bunurilor

Scopul Raportului de Evaluare este stabilirea unor **valori de piata** 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<br>- Pardoseli din mozaic pe holuri si covor pvc in camere<br>- Zugraveli obisnuite in culori de apa, vopsitorii obisnuite in ulei sau sau alchidal<br>- Obiecte sanitare la baie si bucatarie (cele montate de constructor) | - Tamplarie schimbata de lemn sau pvc<br>- Pardoseli parchet in camere si eventual gresie pe holuri<br>- Zugraveli in vopsea lavabila sau tapet<br>- Obiecte sanitare moderne<br>- Gresie si faianta in baie si bucatarie<br>- 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<br>-Pentru blocurile cu 4 etaje: etajul 2 si 3<br>- Pentru blocurile cu 7-10 etaje: etajul 2 - 6 | - Pentru blocurile cu 3 etaje: etajul 3<br>-Pentru blocurile cu 4 etaje: etajul 4<br>- 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 amplasate si nu in ultimul rand - zona, s-a procedat la stabilirea unei valorii medii unitare pe fiecare zona in parte.**

Suprafaţa utila a locuinţei este suma tuturor suprafeţelor utile ale încăperilor. Ea cuprinde: cameră de zi, dormitoare, băi, WC, duş, bucătărie, spaţii de depozitare şi de circulaţie din interiorul locuinţei. Nu se cuprind: suprafaţa logiilor şi a balcoanelor, pragurile golurilor de uşi, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nişele de radiatoare, precum şi suprafaţele 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 locuinţelor duplex, rampa, mai puţin palierele, nu se cuprinde în suprafaţa utila a locuinţei. (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<br>- Pardoseli din mozaic pe holuri scandura sau covor pvc in camere<br>- Zugraveli obisnuite in culori de apa, vopsitorii obisnuite in ulei sau sau alchidal<br>- Obiecte sanitare la baie si bucatarie (daca este cazul) | - Tamplarie schimbata de lemn sau pvc<br>- Pardoseli parchet in camere si eventual gresie pe holuri<br>- Zugraveli in vopsea lavabila sau tapet<br>- Obiecte sanitare<br>- Gresie si faianta in baie si bucatarie<br>- 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 locuintes, chelet 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 suprafeţelor secţiunilor tuturor nivelurilor clădirii, inclusiv ale balcoanelor, logiilor sau ale celor situate la subsol, exceptând suprafeţele podurilor care nu sunt utilizate ca locuinţă şi suprafeţele 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 înmulţirea suprafeţei 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 COMPARAŢIE DIRECTĂ

Această abordare utilizează procesul de lucru în care estimarea valorii de piaţă se face prin analizarea pieţei pentru a găsi proprietăţi similare, comparând apoi aceste proprietăţi cu cea de evaluat. Aplicarea acestei abordări porneşte de la premiza că valoarea de piaţă a unei proprietăţi este în relaţie directă cu preţurile de tranzacţie ale unor proprietăţi competitive şi comparabile. Această metodă se aplică la toate tipurile de proprietăţi imobiliare atunci când există suficiente tranzacţii recente, cu date sigure, care să indice caracteristicile valorii sau tendinţele de piaţă.

Analiza comparativă, a proprietăţilor se axează pe asemănările şi deosebirile între proprietăţi şi tranzacţii, care influenţează valoarea.

Elementele de comparaţie sunt caracteristici ale proprietăţilor şi tranzacţiilor imobiliare care au drept consecinţă variaţii ale preţurilor plătite pe piaţa imobiliară.

Etapele parcurse în cadrul abordării prin comparaţie directă sunt :

- cercetarea pieţei pentru obţinerea de informaţii asupra unor tranzacţii de proprietăţi similare cu cea evaluată, din punct de vedere al tipului de proprietate, data vânzării, dimensiunile, localizarea şi zonarea;
- confirmarea veridicităţii informaţiilor obţinute;
- selectarea unor criterii de comparaţie 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 informaţii (date reale şi concrete) privind tranzacţii de proprietăţi similare, prin analiza pieţei;
- identificarea elementelor de comparaţie relevante ce afectează valoarea tipului de proprietate şi efectuarea unei analize comparative pe fiecare element;
- compararea atributelor fiecărei proprietăţi comparabile cu cele ale proprietăţii de evaluat şi aprecierea diferenţelor pentru fiecare element de comparaţie, cantitativ şi calitativ (ajustarea corespunzătoare a preţului de vânzare a fiecărei proprietăţi comparabile);
- obţinerea corecţiei nete şi brute pentru fiecare tranzacţie comparabilă şi aplicarea ei asupra preţului;
- analiza rezultatelor evaluării şi alegerea valorii sau a intervalului de valori (efectuarea unei comparaţii globale a proprietăţilor comparabile corecte şi extragerea unei singure valori sau a unei marje de valori din gama rezultată).

Deoarece este cunoscut numai preţul tranzacţiilor comparabile, corecţia se face asupra acestui preţ, pentru a ajunge la estimarea valorii proprietăţii 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.

Intrucat pentru spatiile industriale din zona A nu am avut la dispozitie comparabile, am stabilit o proportie a valorii comparabilelor spatilori industriale gasite in zona C cu valorile comparabilelor spatiilor comerciale din zona C a municipiului Craiova si am concluzionat ca valoarea unui spatiu industrial din zona A reprezinta 24 % din valoarea unui spatiu comercial situat in zona A a Craiovei.

Pentru spatiile industriale din zonele B, C, D s-a luat in calcul oferta de vanzare a unui spatiu industrial din zona C a Craiovei in suprafata de cca 12.210 mp oferit spre vanzare pentru suma de 2.620.000 euro (215 euro/mp arie desfasurata). Scazand valoarea terenului de 134 euro/mp si aplicand o ajustare de 30 % (negocierea, calitatea, amplasamentul imobilului) se obtine o valoare de 57 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 50% 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 50% 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 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.

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 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 comparaţie directă.

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

Prin acestă metodă, preţurile şi informaţiile la terenuri similare sunt analizate, comparate şi corectate în funcţie 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

Pentru stabilirea valorii unitare a terenului s-au ales comparabile pentru terenuri extravilane arabile, tinand cont de amplasarea terenulurilor, dupa care s-au stabilit valori medii unitare in lei/m.p.

Preturile de oferta au fost ajustate tinand cont de negocierea dintre vanzator si cumparator practicata pe piata, diferentele calitate si cheltuielile de vanzare. Fiecare comparabila are ponderi egale in estimarea valorii unitare finale. Aceasta valoare se multiplica cu suprafata terenului care reiese din actul de vanzare cumparare.

**Municipiul Craiova** ANEXA A

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE**

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**ZONA A**

| | | | | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | garsoniera | 2 camere | 3 camere | 4 camere | 5 camere | |
| | | | | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 475 | 465 | 455 | 445 | 435 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 2.126 | 2.081 | 2.036 | 1.992 | 1.947 | **2.040** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | |

NOTA:
Pentru apartamentele cu finisaje ultramoderne se va majora valoarea finala cu 10%
Pentru camere de camin se va reduce valoarea finala cu 30%
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ IN BLOC DE LOCUINTE, BOXE, USCATORII, TERASE, LOGII, ETC.**
**ZONA A**

| VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|
| **200** |

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ INDEPENDENT**

| VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|
| **100** |

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI**
**ZONA A**

| | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|
| | | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(EURO)** | 520 | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(LEI)** | 2.327 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | **2.330** |

**Municipiul Craiova** ANEXA A1

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE**

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**ZONA B**

| | garsoniera | 2 camere | 3 camere | 4 camere | 5 camere | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 420 | 410 | 400 | 390 | 380 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 1.880 | 1.835 | 1.790 | 1.745 | 1.701 | **1.790** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | |

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%
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ IN BLOC DE LOCUINTE, BOXE, USCATORII, TERASE, LOGII, ETC.**
**ZONA B**

| VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|
| **180** |

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ INDEPENDENT**

| VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|
| **90** |

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI**
**ZONA B**

| | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|
| | | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(EURO)** | 460 | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(LEI)** | 2.059 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | **2.060** |

**Municipiul Craiova** ANEXA A2

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE**

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**ZONA C**

| | | | | | VALOARE FINALA (LEI)/MP (SUPRAFATA UTILA) |
|---|---|---|---|---|---|
| | garsoniera | 2 camere | 3 camere | 4 camere | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 370 | 360 | 350 | 340 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 1.656 | 1.611 | 1.566 | 1.522 | **1.590** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | |

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%
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ IN BLOC DE LOCUINTE, BOXE, USCATORII, TERASE, LOGII, ETC.**
**ZONA C**

| VALOARE FINALA (LEI)/MP (SUPRAFATA UTILA) |
|---|
| **160** |

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU GARAJ INDEPENDENT**

| VALOARE FINALA (LEI)/MP (SUPRAFATA UTILA) |
|---|
| **80** |

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI**
**ZONA C**

| | | VALOARE FINALA (LEI)/MP (SUPRAFATA UTILA) |
|---|---|---|
| **VALOARE FINALA UNITARA(EURO)** | 410 | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(LEI)** | 1.835 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | **1.830** |

**Municipiul Craiova** ANEXA B

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Case fara teren inclusiv anexe** **Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

| | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA |
|---|---|---|---|
| | casa parter | casa p+e | |
| **Zona A** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 205 | 230 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 917 | 1.029 | **970** |
| **Zona B** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 190 | 220 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 850 | 985 | **920** |
| **Zona C** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 120 | 205 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 537 | 917 | **730** |
| **Zona D** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 115 | 125 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 515 | 559 | **540** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | |

Pentru subsoluri nelocuibile, boxe, mansarde nelocuibile (poduri) valoarea este estimata la 10% din valoarea finala/suprafata desfasurata
Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata desfasurata

**Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.**

| | **EURO/M.P.A.D.** | | **LEI/M.P.A.D.** |
|---|---|---|---|
| **Case** | 25 | | **110** |
| **Anexe gospodaresti** | 12 | | **50** |

NOTA:
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Piscine si terase**

| | **EURO/M.P.A.D.** | | **LEI/M.P.A.D.** |
|---|---|---|---|
| **Piscine** | 72 | | **320** |
| **Terase, chioscuri de vara** | 20 | | **90** |

**Teren**

| | **EURO/M.P.** | | **LEI/M.P.A.D.** |
|---|---|---|---|
| **Zona A** | 150 | | **670** |
| **Zona B** | 90 | | **400** |
| **Zona C** | 25 | | **110** |
| **Zona D** | 12 | | **50** |
| **Extravilan** | 6 | | **30** |

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**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)**

| | 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** | 475 | **2.130** | 525 | **2.350** |
| **Zona B** | 315 | **1.410** | 360 | **1.610** |
| **Zona C** | | | 237 | **1.060** |
| **Zona D** | | | 161 | **720** |

1 euro / lei 4,4754

**Spatii de birouri**
Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

**Spatii industriale de productie**

| | EURO/M.P | LEI/M.P |
|---|---|---|
| **ZONA A** | 126 | **560** |
| **ZONA B,C,D** | 57 | **260** |

**Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)**
Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale d

**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.
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Municipiul Bailesti** ANEXA D

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE**

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**ZONA A**

| | | | | | | **VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | garsoniera | 2 camere | 3 camere | 4 camere | 5 camere | |
| | | | | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 105 | 102 | 100 | 98 | 96 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 468 | 458 | 448 | 438 | 428 | **450** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | |

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%
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI**
**ZONA A**

| | | **VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA** |
|---|---|---|
| | | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(EURO)** | 115 | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(LEI)** | 515 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | **510** |

**Municipiul Bailesti** ANEXA D1

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE**

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**ZONA B + C**

| | | | | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | garsoniera | 2 camere | 3 camere | 4 camere | 5 camere | |
| | | | | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 92 | 90 | 88 | 86 | 84 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 412 | 403 | 394 | 385 | 376 | **390** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | |

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%
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI**
**ZONA B+C**

| | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|
| | | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(EURO)** | 100 | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(LEI)** | 448 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | **450** |

**Municipiul Bailesti** ANEXA D2

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE**

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**ALEEA GENERAL GHENESCU**

| | | | | | **VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA** |
|---|---|---|---|---|---|
| | garsoniera | 2 camere | 3 camere | 4 camere | |
| | | | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 74 | 72 | 70 | 69 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 329 | 322 | 315 | 308 | **320** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | |

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%
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Municipiul Bailesti** ANEXA E

**Strict pentru uzul birourilor notariale**

**Case fara teren inclusiv anexe** **Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

| | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA |
|---|---|---|---|
| | casa parter | casa p+e | |
| **Zona A** | | | |
| VALOARE MEDIE UNITARA(EURO) | 45 | 51 | |
| VALOARE MEDIE UNITARA(LEI) | 202 | 226 | **210** |
| **Zona B+C** | | | |
| VALOARE MEDIE UNITARA(EURO) | 42 | 48 | |
| VALOARE MEDIE UNITARA(LEI) | 187 | 217 | **200** |
| **Zona D** | | | |
| VALOARE MEDIE UNITARA(EURO) | 25 | 28 | |
| VALOARE MEDIE UNITARA(LEI) | 113 | 123 | **120** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | |

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata desfasurata

**Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.**

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

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Piscine si terase**

| | **EURO/M.P.A.D.** | | **LEI/M.P.A.D.** |
|---|---|---|---|
| **Piscine** | 40 | | **180** |
| **Terase, chioscuri de vara** | 15 | | **70** |

**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**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)**

| | 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** | 105 | **470** | 116 | **520** |
| **Zona B** | 69 | **310** | 79 | **350** |
| **Zona C** | | | 52 | **230** |
| **Zona D** | | | 35 | **160** |

1 euro / lei 4,4754

**Spatii de birouri**

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

**Spatii industriale de productie**

| | EURO/M.P | LEI/M.P |
|---|---|---|
| **ZONA A** | 27 | **120** |
| **ZONA B,C,D** | 13 | **60** |

**Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)**

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale d

**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.
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Municipiul Calafat** ANEXA G

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE**

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**ZONA A**

| | | | | | | **VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | garsoniera | 2 camere | 3 camere | 4 camere | 5 camere | |
| | | | | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 238 | 233 | 228 | 223 | 218 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 1.063 | 1.041 | 1.018 | 996 | 973 | **1.020** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | |

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%
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI**
**ZONA A**

| | | **VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA** |
|---|---|---|
| | | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(EURO)** | 260 | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(LEI)** | 1.164 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | **1.160** |

**Municipiul Calafat** ANEXA G1

VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**ZONA B**

| | | | | | | **VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | garsoniera | 2 camere | 3 camere | 4 camere | 5 camere | |
| | | | | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 210 | 205 | 200 | 195 | 190 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 940 | 917 | 895 | 873 | 850 | **900** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | |

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%
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI**
**ZONA B**

| | | **VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA** |
|---|---|---|
| | | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(EURO)** | 230 | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(LEI)** | 1.029 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | **1.030** |

**Municipiul Calafat** ANEXA G2

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE**

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**ZONA C**

| | | | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|---|---|---|
| | garsoniera | 2 camere | 3 camere | 4 camere | |
| | | | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 185 | 180 | 175 | 170 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 828 | 806 | 783 | 761 | **790** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | |

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%
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI**
**ZONA C**

| | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|
| | | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(EURO)** | 205 | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(LEI)** | 917 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | **920** |

**Municipiul Calafat** ANEXA H

**Strict pentru uzul birourilor notariale**

**Case fara teren inclusiv anexe** **Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

| | casa parter | casa p+e | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA |
|---|---|---|---|
| **Zona A** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 103 | 115 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 459 | 515 | **490** |
| **Zona B** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 95 | 110 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 425 | 492 | **460** |
| **Zona C** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 60 | 103 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 269 | 459 | **360** |
| **Zona D** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 58 | 63 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 257 | 280 | **270** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | |

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata desfasurata

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

**Constructii din materiale neconventionale (paianta, chirpici, scandura, etc.) inclusiv magazii, patule, etc.**

| | EURO/M.P.A.D. | | LEI/M.P.A.D. |
|---|---|---|---|
| **Case** | 20 | | **90** |
| **Anexe gospodaresti** | 10 | | **40** |

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Piscine si terase**

| | EURO/M.P.A.D. | | LEI/M.P.A.D. |
|---|---|---|---|
| **Piscine** | 40 | | **180** |
| **Terase, chioscuri de vara** | 15 | | **70** |

**Teren**

| | EURO/M.P. | | LEI/M.P.A.D. |
|---|---|---|---|
| **Zona A** | 25 | | **110** |
| **Zona B** | 15 | | **70** |
| **Zona C** | 10 | | **40** |
| **Zona D** | 5 | | **20** |

**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**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)**

| | 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** | 238 | **1.060** | 263 | **1.170** |
| **Zona B** | 158 | **700** | 180 | **810** |
| **Zona C** | | | 119 | **530** |
| **Zona D** | | | 81 | **360** |

1 euro / lei 4,4754

**Spatii de birouri**

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

**Spatii industriale de productie**

| | EURO/M.P.A.D | LEI/M.P.A.D |
|---|---|---|
| **ZONA A** | 63 | **280** |
| **ZONA B,C,D** | 29 | **130** |

**Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)**

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale d

**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.
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Orasul Bechet** ANEXA J

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE**

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**ZONA A**

| | | | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|---|---|---|
| | garsoniera | 2 camere | 3 camere | 4 camere | |
| | | | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 86 | 84 | 82 | 80 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 383 | 375 | 367 | 358 | **370** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | |

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%
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI**
**ZONA A**

| | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|
| | | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(EURO)** | 95 | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(LEI)** | 425 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | **430** |

**Orasul Bechet** ANEXA K

**Strict pentru uzul birourilor notariale**

**Case fara teren inclusiv anexe** **Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

| | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA |
|---|---|---|---|
| | casa parter | casa p+e | |
| **Zona A** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 37 | 41 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 165 | 185 | **180** |
| **Zona B** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 34 | 40 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 153 | 177 | **170** |
| **Zona C** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 22 | 37 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 97 | 165 | **130** |
| **Zona D** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 21 | 23 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 93 | 101 | **100** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | |

**Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.**

| | **EURO/M.P.A.D.** | | **LEI/M.P.A.D.** |
|---|---|---|---|
| **Case** | 8 | | **40** |
| **Anexe gospodaresti** | 3 | | **10** |

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Piscine si terase**

| | **EURO/M.P.A.D.** | | **LEI/M.P.A.D.** |
|---|---|---|---|
| **Piscine** | 40 | | **170** |
| **Terase, chioscuri de vara** | 15 | | **70** |

**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 01/01/2014 - 31/12/2014**

**Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)**

| | 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** | 86 | **380** | 95 | **420** |
| **Restul zonelor** | 57 | **250** | 65 | **290** |

1 euro / lei 4,4754

**Spatii de birouri**

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

**Spatii industriale de productie**

| | EURO/M.P | LEI/M.P |
|---|---|---|
| **ZONA A** | 23 | **100** |
| **ZONA B,C,D** | 11 | **50** |

**Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)**

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale d

**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.
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Orasul Dabuleni** ANEXA M

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**ZONA A**

| | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|---|
| | 2 camere | 3 camere | |
| | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 93 | 91 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 416 | 407 | **410** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | |

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%
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI**
**ZONA A**

| | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|
| | | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(EURO)** | 105 | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(LEI)** | 470 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | **470** |

**Orasul Dabuleni** ANEXA N

**Strict pentru uzul birourilor notariale**

**Case fara teren inclusiv anexe** **Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

| | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA |
|---|---|---|---|
| | casa parter | casa p+e | |
| **Zona A** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 41 | 46 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 183 | 206 | **190** |
| **Zona B** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 38 | 44 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 170 | 197 | **180** |
| **Zona C** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 24 | 41 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 107 | 183 | **150** |
| **Zona D** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 23 | 25 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 103 | 112 | **110** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | |

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata desfasurata

**Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.**

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

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Piscine si terase**

| | **EURO/M.P.A.D.** | | **LEI/M.P.A.D.** |
|---|---|---|---|
| **Piscine** | 40 | | **170** |
| **Terase, chioscuri de vara** | 15 | | **70** |

**Teren**

| | **EURO/M.P.** | | **LEI/M.P.A.D.** |
|---|---|---|---|
| **Zona A** | 6 | | **30** |
| **Rest Zone** | 1 | | **4** |
| **Extravilan** | 0,16 | | **0,72** |

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.

**Orasul Dabuleni** ANEXA O

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)**

| | 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** | 95 | **430** | 105 | **470** |
| **Restul Zonelor** | 63 | **280** | 72 | **320** |

1 euro / lei 4,4754

**Spatii de birouri**

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

**Spatii industriale de productie**

| | EURO/M.P.A.D | LEI/M.P.A.D |
|---|---|---|
| **ZONA A** | 25 | **110** |
| **ZONA B,C,D** | 11 | **50** |

**Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)**

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale

**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.
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Orasul Filiasi** ANEXA P

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE**

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**ZONA A**

| | | | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|---|---|---|
| | garsoniera | 2 camere | 3 camere | 4 camere | |
| | | | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 190 | 186 | 182 | 178 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 850 | 832 | 815 | 797 | **820** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | |

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%
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI**
**ZONA A**

| | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|
| | | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(EURO)** | 210 | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(LEI)** | 940 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | **940** |

**Orasul Filiasi** ANEXA Q

**Strict pentru uzul birourilor notariale**

**Case fara teren inclusiv anexe** **Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

| | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA |
|---|---|---|---|
| | casa parter | casa p+e | |
| **Zona A** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 82 | 92 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 357 | 401 | **380** |
| **Zona B** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 76 | 88 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 331 | 383 | **360** |
| **Zona C** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 48 | 82 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 209 | 357 | **280** |
| **Zona D** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 46 | 50 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 200 | 218 | **210** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,3535 | 4,3535 | |

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata desfasurata

**Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.**

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

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Piscine si terase**

| | **EURO/M.P.A.D.** | | **LEI/M.P.A.D.** |
|---|---|---|---|
| **Piscine** | 40 | | **170** |
| **Terase, chioscuri de vara** | 15 | | **70** |
| **Teren** | | | |
| **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**

**Pentru satele apartinatoare valoarea va fi preluata din ANEXA V**

**Orasul Filiasi** ANEXA R

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)**

| | 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 | **850** | 210 | **940** |
| **Restul Zonelor** | 126 | **560** | 144 | **640** |

1 euro / lei 4,4754

**Spatii de birouri**

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

**Spatii industriale de productie**

| | EURO/M.P.A.D | LEI/M.P.A.D |
|---|---|---|
| **ZONA A** | 50 | **230** |
| **ZONA B,C,D** | 23 | **100** |

**Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)**

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale de

**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.
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Orasul Segarcea** ANEXA S

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE**

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**ZONA A**

| | | | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|---|---|---|
| | garsoniera | 2 camere | 3 camere | 4 camere | |
| | | | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 95 | 93 | 91 | 89 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 425 | 416 | 407 | 398 | **410** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | 4,4754 | |

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%
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI**
**ZONA A**

| | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|
| | | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(EURO)** | 105 | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(LEI)** | 470 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | **470** |

**Orasul Segarcea** ANEXA T

**Strict pentru uzul birourilor notariale**

**Case fara teren inclusiv anexe** **Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

| | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA PE TOATE ZONELE |
|---|---|---|---|
| | casa parter | casa p+e | |
| **Zona A** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 41 | 46 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 183 | 206 | |
| **Zona B** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 38 | 44 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 170 | 197 | **160** |
| **Zona C** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 24 | 41 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 107 | 183 | |
| **Zona D** | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 23 | 25 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 103 | 112 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | |

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata desfasurata

**Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.**

| | **EURO/M.P.A.D.** | | **LEI/M.P.A.D.** |
|---|---|---|---|
| **Case** | 18 | | **80** |
| **Anexe gospodaresti** | 8 | | **40** |

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Piscine si terase**

| | **EURO/M.P.A.D.** | | **LEI/M.P.A.D.** |
|---|---|---|---|
| **Piscine** | 40 | | **170** |
| **Terase, chioscuri de vara** | 15 | | **70** |

**Teren**

| | **EURO/M.P.** | | **LEI/M.P.A.D.** |
|---|---|---|---|
| **Zona A** | 6 | | **27** |
| **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**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)**

| | 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** | 95 | **430** | 105 | **470** |
| **Restul Zonelor** | 63 | **280** | 72 | **320** |

1 euro / lei 4,4754

**Spatii de birouri**

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

**Spatii industriale de productie**

| | EURO/M.P.A.D | LEI/M.P.A.D |
|---|---|---|
| **ZONA A** | 25 | **110** |
| **ZONA B,C,D** | 12 | **50** |

**Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)**

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale de

**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.
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Comune** ANEXA V

**Strict pentru uzul birourilor notariale**

**Case fara teren inclusiv anexe** **Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

| | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA |
|---|---|---|---|
| | casa parter | casa p+e | |
| **CATEGORIA I-SAT RESEDINTA** | | | |
| VALOARE MEDIE UNITARA(EURO) | 21 | 23 | |
| VALOARE MEDIE UNITARA(LEI) | 89 | 100 | |
| **CATEGORIA I-SATE APARTINATOARE** | | | |
| VALOARE MEDIE UNITARA(EURO) | 19 | 22 | |
| VALOARE MEDIE UNITARA(LEI) | 83 | 96 | **80** |
| **CATEGORIA II-SAT RESEDINTA** | | | |
| VALOARE MEDIE UNITARA(EURO) | 12 | 21 | |
| VALOARE MEDIE UNITARA(LEI) | 52 | 89 | |
| **CATEGORIA II-SATE APARTINATOARE** | | | |
| VALOARE MEDIE UNITARA(EURO) | 12 | 13 | |
| VALOARE MEDIE UNITARA(LEI) | 50 | 54 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,3535 | 4,3535 | |

Pentru apartamente in case de locuit se utilizeaza aceleasi valori tinand cont de suprafata desfasurata

**Constructii din materiale neconventionale inclusiv magazii, patule, etc.**

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

Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Piscine si terase**

| | EURO/M.P.A.D. | | LEI/M.P.A.D. |
|---|---|---|---|
| **Piscine** | 40 | | **170** |
| **Terase, chioscuri de vara** | 15 | | **70** |

**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**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**Spatii comerciale (spatii de vanzare si depozitare)**

| | 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 | 48 | 210 | 53 | 230 | |
| COMUNE CAT II | 32 | 140 | 36 | 160 | 190 |

1 euro / lei 4,4754

**Spatii de birouri**

Pentru spatiile de birouri se vor majora cu 20% valorile unitare ale spatiilor de vanzare

**Spatii industriale de productie**

| | EURO/M.P.A.D | LEI/M.P.A.D |
|---|---|---|
| ZONA A | 13 | 60 |
| ZONA B,C,D | 6 | 30 |

**Constructii speciale industriale (cantare, platforme, etc.)**

Pentru constructiile speciale industriale se vor diminua cu 20% valorile unitare ale spatiilor industriale de productie

**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.
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**Comune**

ANEXA Y

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU APARTAMENTE**

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**ZONA A**

| | | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|---|
| | 2 camere | 3 camere | |
| | | | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(EURO)** | 47 | 46 | |
| **VALOARE MEDIE UNITARA(LEI)** | 208 | 204 | **210** |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | 4,4754 | |

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%
Pentru imobilele mai vechi de 50 ani se va reduce valoarea finala cu 20%

**VALOAREA UNITARA ESTIMATA PENTRU HOTELURI SI MOTELURI**
**ZONA A**

| | | VALOARE FINALA (LEI)/ SUPRAFATA UTILA |
|---|---|---|
| | | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(EURO)** | 50 | |
| **VALOARE FINALA UNITARA(LEI)** | 224 | |
| **CURS EURO/LEI** | 4,4754 | **220** |

Tamaño papel:

**Marca pendiente/ Marca pendiente**
**Modelo pendiente/ Modelo pendiente**

| Cantidad | Consumo a 1 minuto | Consumo a 1 minuto | Consumo a 1 minuto | Consumo a 1 minuto | Consumo a 1 minuto | Consumo a 1 minuto |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Color | Negro | Color | Negro | Color | Negro |
| | 800 | 1500 | 1100 | 1700 | 1870 | 2800 |

**COMUNE LIMITROFE CRAIOVA-SATE RESEDINTA/SATE VECINE** ANEXA W

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**Teren**

| | EURO/M.P. | LEI/M.P. |
|---|---|---|
| **Intravilan** | 1,7 | **7** |
| **Extravilan** | 0,4 | **2** |

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

ANEXA Z

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**Terenuri arabile**

| | | | | **EURO** | **LEI** |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Comparabila nr. 1 (pret/ha)** | **Comparabila nr. 2 (pret/ha)** | **Comparabila nr. 3 (pret/ha)** | Valoarea medie euro/ha | Valoarea medie lei/ha |
| **Teren arabil** | **900** | **1000** | **1120** | **1010** | **4520** |

ANEXA Z1

**Strict pentru uzul birourilor notariale**
**Valabil 01/01/2014 - 31/12/2014**

**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)** | 3900 | 4100 | 5450 | 3490 | 3300 | 2530 | 2290 | 2440 |
| **Valoare medie teren ocupat de vegetatie forestiera (LEI/HA)** | **3440** | | | | | | | |