

G H I D

**PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE
PROPRIETATILOR IMOBILIARE**

JUDETUL CALARASI

- 2012 -

CUPRINS

1.GHID PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI CALARASI.....	5
1.1. Introducere.....	6
1.2. Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara – apartamente situate in blocuri de locuit	11
1.2.1. Zonarea Municipiului Calarasi	13
1.2.2. Preturile apartamentelor conventionale , situate in blocurile din municipiul Calarasi	18
1.3. Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara - cladiri, anexe,terenuri.....	20
1.3.1. Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe,terenuri) situate in mediul URBAN.....	21
1.3.2. Zonarea localitatilor rurale	23
1.3.3. Preturi informative pentru imobile (cladiri,anexe,teren) situate in mediul RURAL.....	25
1.4. Documentatie privind stabilirea preturilor informative de pe piata imobiliara- spatii comerciale si industriale	27
1.4.1. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in municipiul Calarasi	28
1.4.2. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in mediul RURAL.....	28
1.5. Terenuri agricole	29
1.5.1. Procedura de lucru	29
1.5.2. Sinteza valorilor de piata pentru terenuri extravilane , folosinta agricola	30
1.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola	30
1.6. Terenuri ocupate cu paduri	31
1.6.1. In cazul in care potrivit Legii nr.46/2008 – Codul silvic , statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura ,isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.....	31
1.6.2. In cazul in care potrivit Legii nr.46/2008 – Codul silvic , statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura , nu isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.....	32
2.GHID PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI OLTENITA	33
2.1. Introducere.....	35

2.2.	Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara – apartamente situate in blocuri de locuit	38
2.2.1.	Preturile apartamentelor conventionale , situate in blocurile din orasul Oltenita	40
2.2.2.	Zonarea orasului Oltenita	42
2.2.3.	Preturile apartamentelor conventionale, situate in blocurile din orasul Budesti..	45
2.3.	Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara cladiri, anexe, terenuri.....	46
2.3.1.	Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, terenuri) situate in mediul URBAN.....	47
2.3.2.	Zonarea localitatilor rurale	49
2.3.3.	Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul RURAL.....	52
2.4.	Documentatie privind stabilirea preturilor informative de pe piata imobiliara- spatii comerciale si industriale	53
2.4.1.	Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in municipiul Oltenita	54
2.4.2.	Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in orasul Budesti	55
2.4.3.	Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in mediul RURAL.....	56
2.5.	Terenuri agricole	57
2.5.1.	Procedura de lucru	57
2.5.2.	Sinteza valorilor de piata pentru terenuri extravilane , folosinta agricola	57
2.5.3.	Terenuri cu destinatie exclusiv agricola	58
2.6.	Terenuri ocupate cu paduri	59
2.6.1.	In cazul in care potrivit Legii nr.46/2008 – Codul silvic , statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura , isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.....	59
2.6.2.	In cazul in care potrivit Legii nr.46/2008 – Codul silvic , statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura , nu isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.....	60
3.	GHID PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI LEHLIU –GARA	61
3.1.	Introducere.....	63
3.2.	Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara – apartamente situate in blocuri de locuit	68
3.2.1.	Preturile apartamentelor conventionale , situate in blocurile din orasul Lehliu Gara	69
3.2.2.	Preturile apartamentelor conventionale , situate in blocurile din orasul Fundulea	70
3.3.	Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara - cladiri anexe, terenuri.....	71

3.3.1. Zonarea orasului Lehliu Gara	72
3.3.2. Zonarea localitatii Fundulea	72
3.3.3. Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, terenuri) situate in mediul URBAN.....	73
3.3.4. Zonarea localitatilor rurale	74
3.3.5. Preturi informative pentru imobile (cladiri, anexe, teren) situate in mediul RURAL.....	77
3.4. Documentatie privind stabilirea preturilor informative de pe piata imobiliara- spatii comerciale si industriale	78
3.4.1. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in orasul Lehliu Gara	79
3.5. Terenuri agricole	81
3.5.1. Procedura de lucru	81
3.5.2. Sinteza valorilor de piata pentru terenuri extravilane, folosinta agricola	82
3.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola	83
3.6. Terenuri ocupate cu paduri	84
3.6.1. In cazul in care potrivit Legii nr.46/2008 – Codul silvic , statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura , isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.....	85
3.6.2. In cazul in care potrivit Legii nr.46/2008 – Codul silvic , statul prin autoritatea publica centrala care raspunde de silvicultura , nu isi exercita dreptul de preemtiune la vanzarile suprafetelor cu vegetatie forestiera proprietate privata.....	86

1 GHID PRIVIND VALORILE
ORIENTATIVE ALE
PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE
CIRCUMSCRIȚIA
JUDECĂTORIEI CALARASI

- 2012 -

1.1. INTRODUCERE

BENEFICIARUL LUCRARI

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

AUTORII LUCRARI

S.C. EURO-EXPERT S.R.L., cu sediul în București, sectorul 6, str. Ion Urdareanu nr. 1, bl. P 29, ap. 5, J40/16994/1993, CIF RO 4312889;

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

OBIECTUL LUCRARI

“GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE pentru anul 2012” - Judetul CALARASI.

Lucrarea urmărește stabilirea valorilor orientative pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial, comercial și industrial, pentru uzul Birourilor Notariale, având în vedere respectarea prevederilor din Codul Fiscal, reprezentând **un studiu al pietei imobiliare locale**, bazat pe analiza tranzacțiilor efectuate în anii anteriori și a anticipării evoluției viitoare.

SCOPUL LUCRARI

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

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

BAZA LEGALA

- Codul Fiscal, care prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza cel puțin odată pe an expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile;
- Acte normative și de reglementare în domeniul proprietăților imobiliare din România;

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

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

- Cataloagele elaborate de Comisia Centrala de Inventariere si Reevaluare a Fondurilor Fixe- editia 1964 ;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT, cuprinzand coeficientii de uzura fizica pentru cladiri si constructii speciale ;
- Indicii de actualizare intocmiti de INCERC si aprobati prin Ordinul MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania ;
- Evaluarea proprietatii imobiliare – Appraisal Institute,ed.romana,2004 ;
- Standardele Internationale de Evaluare – IVSC,2011(valabile de la data de 01.01.2012) ;
- Standardele Internationale de Practica in Evaluare : GN1 – Evaluarea proprietatii imobiliare si GN8 – Costul de inlocuire net (CIN),(valabile la data elaborarii lucrarii) ;
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii – ing.C.Schiopu,IROVAL 2008 ;
- Ghid practic de evaluare imobiliara – Ed.Tribuna Economica ;
- Colectia :Buletine Tehnice Documentare EXPERTIZA TEHNICA,editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania C.E.T.-R.

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

STRUCTURA LUCRARI

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

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

Pentru apartamentele situate in blocuri de locuit, valorile orientative au fost exprimate in Euro pentru un apartament conventional, in functie de numarul de camere, gradul de confort, suprafata utila a acestuia (Au, conform anexa nr.1 - Decret-Lege nr.61/1990), anul construirii, etajul, zona in care este situat.

Suprafete utile (mp)

Grad de confort	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere	5 Camere
Confort sporit	37	55	78	100	118
Confort I	30	50	65	80	-
Confort II	23	36	48	60	-
Confort III	orice suprafata	mai mica decat	suprafetele	de la	Confort II

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

PIATA IMOBILIARA

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

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

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

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

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

CONSIDERENTE FINALE

Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei, valorile obtinute fiind valori medii rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor ce se impun, **tinand seama de principiul anticiparii**, in conditiile crizei economice mondiale aflata in plina desfasurare in perioada in care a fost elaborata lucrarea.

Intrucat tendintele pietei imobiliare sunt dificil de estimat, in cazul unei evolutii atipice a acesteia, autorii lucrarii propun o revizuire a valorilor prezentate in lucrare.

TERMENI UTILIZATI

- **Locuinta** : Constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, care satisface cerintele de locuit ale unei persoane sau familii.
- **Suprafata locuibila** este suprafata desfasurata a incaperilor de locuit. Ea cuprinde suprafata dormitoarelor si a camerei de zi.
- **Suprafata utila** este suprafata desfasurata, mai putin suprafata aferenta peretilor. Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde : camera de zi, dormitoare, bai, WC, dus, bucatarie, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei. Nu se cuprind :suprafata logiilor si a balcoanelor, pragurile golurilor de usi, ale trecerilor cu deschideri pana la 1 m, nisele de radiatoare, precum si suprafetele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 mp pentru fiecare soba si cazan de baie) in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palieretele, nu se cuprind in suprafata utila a locuintei.
- **Suprafata construita pe locuinta** este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-parti din suprafetele partilor comune ale cladirilor (spalatorii, uscatorii, casa scarii, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea si evacuarea deseurilor menajere, casa liftului) la care se adauga suprafata aferenta peretilor interiori si exteriori ai locuintei ; in cazul incalzirii cu combustibil solid se adauga suprafata aferenta sobelor si cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafetele aferente boxelor de la subsol si ale garajelor care pot fi prevazute distinct.
- **Suprafata construita desfasurata** este suma suprafetelor sectiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuintei, delimitate de conturul exterior al peretilor exteriori inclusiv al peretilor balcoanelor si al logiilor.
- **Aria desfasurata-Ad** care in cazul cladirilor cu un singur nivel (parter) este suprafata orizontala a cladirii, masurata imediat deasupra soclului, pe conturul exterior al obiectului. In cazul constructiilor cu mai multe niveluri, aria desfasurata (Ad) este egala cu suma ariilor fiecarui nivel, masurata pe conturul exterior la 1m deasupra pardoselii nivelului respectiv.
- **Condominiu** : Imobilul format din teren cu una sau mai multe constructii din care unele proprietati sunt comune iar restul sunt proprietati individuale, pentru care se intocmeste o carte funciara colectiva si cate o carte funciara individuala pentru fiecare unitate individuala aflata in proprietate exclusiva care poate fi reprezentata de locuinte sau spatii cu alta destinatie.
- **Constituie condominiu** un corp de cladire sau un tronson cu una sau mai multe scari din cadrul cladirii de locuit multietajate, in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna.
- un ansamblu rezidential format din locuinte individuale, amplasate izolat, insiruit sau cuplat, in care exista proprietati comune si proprietati individuale.

- **Unitate individuala** :unitate functionala, componenta a unui condominiu, formata din una sau mai multe camere de locuit situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, avand acces direct si intrare separata si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita de regula de o singura gospodarie, pentru satisfacerea cerintelor de locuit.In cazul in care accesul la locuinta individuala sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public, acesta se va asigura printr-o cale de acces sau servitute de trecere mentionate obligatoriu in actele juridice si inscrise in cartea funciara.
- **Starea tehnica** :
- **Foarte buna**, situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere, reparatii curente, reparatii capitale ;
- **Buna**, situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente, la timp si in conditii acceptabile, dar nu s-au efectuat reparatii capitale ;
- **Satisfacatoare**, situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere, neglijandu-se complet lucrarile de reparatii curente si/sau capitale.
- **Abordare prin piata** : O cale generala de estimare a valorii unui activ corporal sau necorporal prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara activul in cauza cu active similare care au fost vandute.
- **Evaluare** : Procesul de estimare a valorii.
- **Pret** : O suma ceruta, oferita sau platita pentru un bun sau serviciu.
- **Valoare** : Pretul cel mai probabil convenit de cumparatorii si vanzatorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumparare. Valoarea stabileste pretul ipotetic pe care cumparatorii si vanzatorii il vor conveni pentru un bun sau serviciu .Deci valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil prēt care va fi platit pentru un bun sau serviciu la un anumit moment dat.

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

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

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

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

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

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

Modul de folosire a ghidului

Pentru a determina valoarea apartamentului este necesar cunoasterea urmatoarelor :

Informatii din contractul de vanzare-cumparare

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

Cu aceste date se determina valoarea apartamentului :

- se deschide anexa cu preturile din zona si cunoscand **etajul , anul construirii** se detemina valoare

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

Valorile orientative determinate au fost calculate in urmatoarele ipoteze :

- Finisaj : mediu
- Stare tehnica : buna
- Cladirea complet terminata, cu toate lucrarile de finisaj necesare, inclusiv balcoanele si trotuarul inconjurator;

In cazul unor abateri de la aceste ipoteze se aplica urmatoarele corectii :

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

1.2.1. Zonarea Municipiului Calarasi

Zona 1

1.	B-dul 1 Mai
2.	Bdul Cuza Voda
3.	Bdul Garii
4.	Bdul Republicii (de la b- dul Nicolae Titulescu pana la str. Liberatatii)
5.	Bdul Titulescu Nicolae
6.	Intr.Zorilor
7.	Prel.Bucuresti (Bd.Cuza – str.Panduri)
8.	Str.13 Decembrie
9.	Str.Berzei
10.	Str.Bucuresti(Bd.Cuza Voda - str.Libertatii)
11.	Str.Calugareni
12.	Str.Cornisei(str.A.Sahia- str.Crisana)
13.	Str.Decembrie 1918
14.	Str.Dobrogei
15.	Str.Dorobanti
16.	Str.Eroilor
17.	Str.Flacara
18.	Str.Grivita(Bd.Cuza Voda- str.Libertatii)
19.	Str.Heliade Radulescu
20.	Str.Independentei
21.	Str.Lazar Gheorghe
22.	Str.Pietei
23.	Str.Plevna
24.	Str.Pompieri
25.	Str.Progresului
26.	Str.Rahova
27.	Str. Sahia Alexandru
28.	Str.Sf.Nicolae
29.	Str.Sloboziei
30.	Str.Traian
31.	Str.Viitor
32.	Str. Vladimirescu Tudor

Zona II

1.	Aleea 1 Calarasi
2.	Aleea 2 Calarasi
3.	Aleea 3 Calarasi
4.	Aleea 4 Calarasi
5.	Aleea Gradinitei
6.	Aleea Transformatorului
7.	Aleea X
8.	Bdul Republicii (de la str. Libertății până la Prel. Bucuresti)
9.	Fdt.Toamnei
10.	Intr.Grivitei
11.	Prel.Bucuresti (de la str.Panduri pâna la capăt și de la Calea ferata pâna la capăt)
12.	Prel.Dobrogeanu Gherea
13.	Str.1848
14.	Str.Atelierului
15.	Str.Aurora
16.	Str.Nicolae Balcescu
17.	Str.Belsugului
18.	Str.Borcea
19.	Str.Bucuresti (de la str.Libertatii pana la Prel. București)
20.	Str.Caragiale
21.	Str.Cornisei (dela str.Crisana-str.Panduri)
22.	Str.Crinului
23.	Str.Crisana
24.	Str.Dobrogeanu Gherea Ctin
25.	Str.Doja Gh.
26.	Str.Dumbravei
27.	Str.Dunarea
28.	Str.Eminescu Mihai
29.	Str.Florilor
30.	Str.Frunzelor
31.	Str.Gradistea
32.	Str.Grivitei (dela str.Libertatii pana la capat)
33.	Str.Ialomitei
34.	Str.Iezerului
35.	Str.Jirlau
36.	Str.Lalelelor
37.	Str.Libertatii
38.	Str.Luceafarului
39.	Str.Magnoliei
40.	Str.Marasesti
41.	Str.Marasti
42.	Str.Mircea Voda

43.	Str.Navodari
44.	Str.Nuferilor
45.	Str.Oituz
46.	Str.Panduri
47.	Str.Parcului
48.	Str.Pescarusi
49.	Str.Portului
50.	Str.Primaverii
51.	Str.Rasaritului
52.	Str.Rozelor
53.	Str.Scortaru Ion
54.	Str.Silozului
55.	Str.Sperantei
56.	Str.Stadionului
57.	Str.Stejarului
58.	Str.Sulfinei
59.	Str.Scolii
60.	Str.Stirbei Voda
61.	Str.Teilor
62.	Str.Toamnei
63.	Str.Trandafirilor
64.	Str.Unirii
65.	Str.Victoriei
66.	Str.Zavoiului
67.	Str.Zefirului
68.	Str.Zorilor
69.	Cartierul Rezidențial

Zona III

1.	Aleea 5 Calarasi
2.	Aleea Bujorului
3.	Aleea Centralei
4.	Aleea Constructorului
5.	Aleea Craitelor
6.	Aleea Garajului I
7.	Aleea Garajului II
8.	Aleea IAS Mircea Voda
9.	Fdt.Cazarmii I
10.	Fdt.Cazarmii II
11.	Fdt.Cazarmii III
12.	Fdt.Cazarmii IV
13.	Intr.Caisilor
14.	Intr.Dacia
15.	Intr.Fantanelelor
16.	Intr.Magura
17.	Intr.Petrosani
18.	Intr.Romana
19.	Intr.Stanjeneilor
20.	Intr.Visinilor
21.	Prel.Caragiale I.L.

SC EURO EXPERT & SC EXPERT VALUATION

22.	Prel.Dobrogei
23.	Prel.Independentei
24.	Prel.Luceafarului
25.	Prel.Mihai Viteazu
26.	Prel.Panduri
27.	Prel.Sloboziei
28.	Str.Aeroportului
29.	Str.Agricultori
30.	Str.Aviator Diaconu
31.	Str.Avram Iancu
32.	Str.Babes Victor
33.	Str.Banatului
34.	Str.Baraganului
35.	Str.Barsei
36.	Str.Bistritei
37.	Str.Bobalna
38.	Str.Bolintineanu Dimitrie
39.	Str.Bucovinei
40.	Str.Buzaului
41.	Str.Canalului
42.	Str.Cantemir Dimitrie
43.	Str.Caramidari
44.	Str.Campului
45.	Str.Celulozei
46.	Str.Ceremac
47.	Str.Cernei
48.	Str.Ciocarliei
49.	Str.Ciresoia
50.	Str.Ciresilor
51.	Str.Closca
52.	Str.Conta Vasile
53.	Str.Cornisei(dela str.Panduri)
54.	Str.Costin Miron
55.	Str.Cosbuc George
56.	Str.Crangului
57.	Str.Creanga Ion
58.	Str.Cuza Voda
59.	Str.Dacia
60.	Str.Diaconu Coresi
61.	Str.Digului
62.	Str.Doina
63.	Str.Dropiei
64.	Str.Garajului
65.	Str.Grigorescu Eremia
66.	Str.Horia
67.	Str.Iorga Nicolae
68.	Str.Jiului
69.	Str.Kogalniceanu Mihail
70.	Str.Liliacului
71.	Str.Locomotivei
72.	Str.Lotrului
73.	Str.Lupeni
74.	Str.Lupu Vasile

SC EURO EXPERT & SC EXPERT VALUATION

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

1.2.2. Preturile apartamentelor conventionale, situate in blocurile din municipiul Calarasi

Zona I -Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	10.500	14.700	18.900	24.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.300	17.300	22.000	29.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.700	18.700	23.800	31.400
Apartament construit dupa 1990	14.300	20.200	25.600	33.800
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	11.200	15.900	20.200	26.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	13.200	18.800	23.800	31.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	14.400	20.200	25.600	33.900
Apartament construit dupa 1990	15.400	21.700	27.600	36.500
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	10.700	15.100	19.100	25.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.600	17.600	22.600	29.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.800	19.100	24.100	32.200
Apartament construit dupa 1990	14.700	20.600	26.200	34.700
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	10.200	14.400	18.100	23.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	12.100	17.000	21.800	28.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	13.100	18.400	23.100	30.500
Apartament construit dupa 1990	14.000	19.700	25.000	33.000

Zona II -Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	6.200	9.300	15.600	20.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.200	10.900	18.500	24.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.000	12.000	19.800	25.900
Apartament construit dupa 1990	8.500	12.800	21.400	27.900
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.700	10.100	16.900	21.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.900	11.900	19.800	25.900
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.600	12.800	21.400	27.900
Apartament construit dupa 1990	9.100	13.900	23.200	30.100
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.300	9.700	16.000	20.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.500	11.200	18.900	24.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.100	12.100	20.400	26.600
Apartament construit dupa 1990	8.700	13.100	22.100	28.700
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	6.100	9.100	15.300	20.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.100	10.800	18.100	21.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.800	11.700	19.500	25.500
Apartament construit dupa 1990	8.300	12.600	21.100	27.400

Zona III -Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.400	8.100	13.900	15.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.300	9.600	16.400	18.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.900	10.400	17.600	19.400
Apartament construit dupa 1990	7.400	11.100	19.000	20.900
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	5.800	8.900	15.000	16.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.800	10.300	17.600	19.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.500	11.000	19.000	21.000
Apartament construit dupa 1990	8.000	12.100	20.600	22.700
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	5.600	8.300	14.200	15.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.500	9.800	16.800	18.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.100	10.500	18.100	20.000
Apartament construit dupa 1990	7.600	11.400	19.500	21.400
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.300	8.000	13.800	14.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.200	9.300	16.100	17.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.800	10.100	17.400	19.000
Apartament construit dupa 1990	7.200	10.900	18.600	20.600

**** Blocuri IMC**

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

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

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

Preturile apartamentelor conventionale , situate in blocurile din mediul rural

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

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

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

Preturile informative pentru cladiri, anexele acestora si terenurile intravilane, sunt date in EURO/mp suprafata construita arie desfasurata pentru 3 grupe de cladiri conventionale:

- tip vila cu structura si planseele din beton armat ;
- tip vila cu pereti portanti din caramida si plansee din beton armat ;
- cladiri parter cu pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut.

. Metodologia si etapele parcurse de expertii tehnici pentru stabilirea acestora , cat si pentru aducerea de corectii acestor preturi, se prezinta in continuare.

Anexele fac parte integranta din prezenta documentatie.

SC EURO EXPERT & SC EXPERT VALUATION

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

Localitatea	Pereti structurali din caramida sau inlocuitori(beton,BCA,piatra)		Pereti din paianta,chirpici,valatuci,pamant batut ,lemn,inlocuitori sau alte materiale		Constructii tip vila			Teren		EURO/mp Ad
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Curti-constructii	Alte destinatii		
CALARASI										
ZONA I	170	28	76	16	235	66	53	21		
ZONA II	125	19	57	10	190	57	26	11		
ZONA III	95	10	42	10	170	47	17	6		

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

1.3.2. Zonarea localitatilor rurale

CATEGORIA I

Sate

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

CATEGORIA II

Sate

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

15. Iezerul – com. Jegalia
16. Independenta
17. Jegalia
18. N. Balcescu – com. Al. Odobescu
19. Oltina – com. Unirea
20. Perisoru
21. Potcoava – com. Independenta
22. Radu Negru – com. Modelu
23. Satnoieni – com. Dichiseni
24. Stefan cel Mare
25. Stefan Voda
26. Ilmu
27. Unirea
28. Tonea – com. Modelu
29. Tudor Vladimirescu – com. Perisoru
30. Visinii – com. Independenta
31. Varasti – com. Dorobantu
32. Vlad Tepes
33. Valcelele
34. Zimbru – com. Ilmu

SC EURO EXPERT & SC EXPERT VALUATION

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

EURO/mp Ad

Categorie localitate rurala, functie de situarea in judet	Pereti structurali din caramida sau Inlocuitori(beton,BCA,piatra)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, inlocuitori sau alte materiale		Constructii tip vila		Teren	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Curti-constructii	Alte destinatii
Zona I	71	15	47	10	150	34	4	2
Zona II	57	10	34	8	130	28	3	2

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

SC EURO EXPERT & SC EXPERT VALUATION

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

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

- spatii cu destinatie comerciala
- spatii cu destinatie industrială

1.4.1. Preturile spatiilor comerciale si industriale situate in municipiul Calarasi

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

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

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

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

1.5.TERENURI AGRICOLE

1.5.1. PROCEDURA DE LUCRU

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

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă cailor rutiere importante
- o Extravilanul localitatilor

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

- Terenurile cu destinație exclusiv agricolă
 - o Arabile
 - o Plantații (pomi fructiferi)

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

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

Nr crt.	Calea rutiera	Amplasament	Euro/ha
1	DN 3 Varianta Nord Rocada Prel Bucuresti	Calarasi	11.000

1.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr.crt.	Amplasament	Valori de piata Euro/ha
1	Alexandru Odobescu	1.000
2	Borcea	1.000
3	Ciocanesti	1.000
4	Cuza-Voda	1.500
5	Dichiseni	1.000
6	Dorobantu	1.000
7	Dragalina	1.500
8	Gradistea	1.000
9	Independenta	1.000
10	Jegalia	1.000
11	Modelu	1.500
12	Perisoru	1.500
13	Roseti	1.000
14	Stefan cel Mare	1.000
15	Stefan Voda	1.000
16	Ulmu	1.000
17	Unirea	1.000
18	Valcelele	1.000
19	Vlad Tepes	1.000
20	Municipiul Calarasi	1.800

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

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

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

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

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

NOTA:

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

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

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

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

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

- 2012-

2.1. INTRODUCERE

BENEFICIARUL LUCRARIII

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

AUTORII LUCRARIII

S.C. EURO-EXPERT S.R.L., cu sediul in Bucuresti, sectorul 6, str.Ion Urdareanu nr. 1, bl. P 29, ap. 5, J40/16994/1993, CIF RO 4312889;

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

OBIECTUL LUCRARIII

“GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE pentru anul 2012” - Judetul CALARASI.

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

SCOPUL LUCRARIII

Lucrarea mentionata a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, in conformitate cu prevederile Contractului de Prestari Servicii nr.1524 din data de 04.10.2011, incheiat intre beneficiar si autorii lucrarii.

Utilizarea valorilor cuprinse in ghid ca referinta in rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice,de drept public sau privat **nu se recomanda**,deoarece abaterile pot fi semnificative,avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare,in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare,presupune identificarea proprietatii imobiliare si efectuarea inspectiei tehnice a acesteia.

BAZA LEGALA

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

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

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

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

- Cataloagele elaborate de Comisia Centrala de Inventariere si Reevaluare a Fondurilor Fixe- editia 1964 ;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT, cuprinzand coeficientii de uzura fizica pentru cladiri si constructii speciale ;
- Indicii de actualizare intocmiti de INCERC si aprobati prin Ordinul MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania ;
- Evaluarea proprietatii imobiliare – Appraisal Institute,ed.romana,2004 ;
- Standardele Internationale de Evaluare – IVSC,2011(valabile de la data de 01.01.2012) ;
- Standardele Internationale de Practica in Evaluare : GN1 – Evaluarea proprietatii imobiliare si GN8 – Costul de inlocuire net (CIN),(valabile la data elaborarii lucrarii) ;
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii – ing.C.Schiopu,IROVAL 2008 ;
- Ghid practic de evaluare imobiliara – Ed.Tribuna Economica ;
- Colectia :Buletine Tehnice Documentare EXPERTIZA TEHNICA,editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania C.E.T.-R.

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

STRUCTURA LUCRARIII

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

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

Pentru apartamentele situate in blocuri de locuit, valorile orientative au fost exprimate in Euro pentru un apartament conventional, in functie de numarul de camere, gradul de confort, suprafata utila a acestuia (Au) (conform anexa nr. 1- Decret-Lege nr. 61/1990), anul construirii, etajul, zona in care este situat.

Suprafete utile (mp)

Grad de confort	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere	5 Camere
Confort sporit	37	55	78	100	118
Confort I	30	50	65	80	-
Confort II	23	36	48	60	-
Confort III	orice suprafata	mai mica decat	suprafetele	de la	Confort II

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

PIATA IMOBILIARA

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

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

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

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

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

CONSIDERENTE FINALE

Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei, valorile obtinute fiind valori medii, rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor ce se impun, tinand seama de principiul anticiparii, in conditiile crizei economice mondiale, aflata in plina desfasurare in perioada in care a fost elaborata.

Intrucat tendintele pietei imobiliare sunt dificil de estimat in prezent, in cazul unei evolutii atipice, autorii lucrarii propun o revizuire a valorilor prezentate in Ghidul 2012.

2.2. Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara - apartamente conventionale situate in blocuri de locuit -

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

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

ZONAREA APARTAMENTELOR PE STRAZI , care cuprinde 3 zone (zona I-zona centrala , zona II –mediana si periferica)

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

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

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

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

Modul de folosire a ghidului

Pentru a determina valoarea apartamentului este necesar cunoasterea urmatoarelor :

Informatii din contractul de vanzare-cumparare

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

Cu aceste date se determina valoarea apartamentului :

- se deschide anexa cu preturile din zona si cunoscand **etajul , anul construirii** se detemina valoare

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

Valorile informative determinate au fost calculate in urmatoarele ipoteze :

- Finisaj :mediu
- Stare tehnica : buna
- Cladirea complet terminata,cu toate lucrarile de finisaj necesare,inclusiv balcoanele si trotuarul inconjurator;

In cazul unor abateri de la aceste ipoteze se aplica urmatoarele corectii :

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

2.2.1. Preturile apartamentelor situate in blocurile din municipiul Oltenita

Zona I - Oltenita	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	8.000	9.100	11.600	15.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.600	10.700	13.800	18.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.200	11.600	14.500	19.400
Apartament construit dupa 1990	9.000	12.600	15.900	21.000
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.900	10.000	12.600	16.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.200	11.600	14.700	19.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.900	13.000	15.900	21.000
Apartament construit dupa 1990	9.500	13.500	17.200	22.700
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.600	9.300	11.900	15.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.800	10.900	14.100	18.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.400	11.900	15.100	20.100
Apartament construit dupa 1990	9.000	12.800	16.400	21.500
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	6.200	8.900	11.300	15.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.500	10.500	13.400	17.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.100	11.300	14.500	19.000
Apartament construit dupa 1990	8.600	12.300	15.800	20.600

Zona II Oltenita	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	5.800	8.300	10.600	14.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.800	9.800	12.400	16.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.600	10.600	13.300	17.600
Apartament construit dupa 1990	8.000	11.300	14.400	19.100
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	6.200	8.900	11.300	15.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.500	10.500	13.300	17.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.000	11.300	14.400	19.200
Apartament construit dupa 1990	8.600	12.300	15.600	20.600
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	6.000	8.500	10.800	14.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.000	10.000	12.700	16.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.700	10.800	13.800	18.200
Apartament construit dupa 1990	8.100	11.700	14.900	19.600
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	5.800	8.100	10.300	13.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.800	9.600	12.200	16.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.400	10.300	13.100	17.300
Apartament construit dupa 1990	7.900	11.000	14.200	18.700

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

SC EURO EXPERT & SC EXPERT VALUATION

2.2.2 Zonarea strazilor din Oltenita

Nr.crt	Zona amplasament
1.	<p>Zona A :Bd Marasesti inclusiv intre Bd.1Decembrie si str.Pescarilor; str.M.Eminescu exclusiv,intre Bd 1Decembrie si str.Pescarilor; Bd 1Decembrie inclusiv,intre str.M. Eminescu si Bd.Marasesti;str.Pescarilor exclusiv , intre Bd.Marasesti si str.M.Eminescu; Bd.Tineretului inclusiv, intre Bd.Marasesti si sos.Calarasi,str.Argesului, intre Bd.Marasesti si Bd.Tineretului</p>
2.	<p>Zona B :Bd Marasesti inclusiv intre str.Pescarilor si sos.Chirnoji, str.M.Eminescu inclusiv, str.Pescarilor si Bd 1Decembrie ; Str.Gral Manu exclusiv,intre Bd 1Decembrie si str.Dunarea; Str.Pescarilor inclusiv,intre str.Bd Marasesti si str.Eminescu, Bd 1Decembrie inclusiv, intre str.M.Eminescu si str.Gral Manu; Sos.Calarasi inclusiv , intre str.Viilor si Bd.22Decembrie; Bd Marasesti exclusiv, intre bd.1Decembrie si str.Argesului; Bd.1Decembrie exclusiv intre nr1-25.2-24H si inclusiv celelalte nr.pana in Bd.Marasesti; Bd.Tineretului inclusiv intre sos.Calarasi si Bd.Marasesti</p>
3	<p>Zona C :fostul dig de aparare (rauArges) si str.Gral Manu inclusiv, intre Bd 1Decembrie si str.Dunarea; Str.Dr.Lucian Popescu inclusiv , intre bd.1Decembrie si str.Digului ; Bd.1Decembrie inclusiv , intre str.Gral Manu si str.Dr.Lucian Popescu; Str.Dunarea inclusiv,intre fostul dig de aparare si str.Gral Manu; Str.Digului inclusiv , intre fostul dig si str.L.Popescu; Str.8 Martie inclusiv , str.Pacii inclusiv str.9 Mai, exclusiv intre str.Viilor si Calea Ferata; Sos.Calarasi exclusiv si str.Gradinari inclusiv; Str.Viilor inclusiv,intre str.Pacii inclusiv si sos.Calarasi , Calea Ferata si SC Montana SRL; Bd.22 Decembrie inclusiv intre str.viilor si str.Intrarea Calarasi;</p>

SC EURO EXPERT & SC EXPERT VALUATION

	<p>Str.Intrarea Calarasi inclusiv si Calea Ferata ; Str.Intrarea Calarasi inclusiv; Bd.1 Decembrie exclusiv intre str.Barierei si str.M.Eminescu; Bd.1 Decembrie inclusiv intre 1-25.2-24H str.Barierei inclusiv , str.Aurel Vlaicu inclusiv.</p>
4.	<p>Zona D :SC OLFIL SA ; Str.Pacii exclusiv si str.9 Mai inclusiv , intre str.Viilor si Calea Ferata; Calea Ferata ; Fostul dig de aparare; Fostul dig de aparare(rau Arges) str.Dr.L.Popescu, exclusiv intre Bd.1 Decembrie si str.Digului –str.Intrarea Calarasi exclusiv ; Calea Ferata Oltenita.Oltenita Port; Str.Digului exclusiv si Calea Ferata Oltenita-Oltenita Port; Fostul dig de aparare</p>

2.2.3. Preturile apartamentelor conventionale, situate in blocurile din orasul Budesti

Zona centrala Budesti				
	Apartament conventional			
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.900	5.600	7.400	9.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.600	6.500	8.600	11.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.000	7.000	9.200	12.200
Apartament construit dupa 1990	5.400	7.700	10.000	13.200
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.200	6.000	7.900	10.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.800	6.900	9.300	12.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.400	7.600	10.000	13.200
Apartament construit dupa 1990	5.800	8.200	10.800	14.300
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	5.800	7.500	10.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.700	6.600	8.800	11.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.100	7.100	9.500	12.600
Apartament construit dupa 1990	5.500	7.900	10.200	13.500
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.800	5.500	7.100	9.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.600	6.400	8.400	11.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.800	6.800	9.000	12.100
Apartament construit dupa 1990	5.100	7.500	9.900	13.000

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

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

Preturile informative pentru cladiri, anexele acestora si terenurile intravilane, sunt date in EURO/mp suprafata construita arie desfasurata pentru 3 grupe de cladiri conventionale:

- tip vila cu structura si planseele din beton armat ;
- tip vila cu pereti portanti din caramida si plansee din beton armat ;
- cladiri parter cu pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut.

. Metodologia si etapele parcurse de expertii tehnici pentru stabilirea acestora , cat si pentru aducerea de corectii acestor preturi, se prezinta in continuare.

Anexele fac parte integranta din prezenta documentatie.

SC EURO EXPERT & SC EXPERT VALUATION

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

- EURO/mp Ad

Localitatea	Pereti structurali din caramida sau inlocuitori(beton,BCA,piatra)		Pereti din paianta,chirpici,valatuci,pamant batut,lemn,inlocuitori ,alte materiale		Constructii tip vila		Teren	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Curti-constructii	Alte destinatii
OLTENITA								
Zona A	95	19	47	10	235	118	32	6
Zona B	67	15	38	7	190	95	13	5
Zona C	58	10	28	7	165	70	10	4
Zona D	47	10	23	7	140	58	10	4
BUDESTI	47	10	23	7	225	95	10	4

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

2.3.2. Zonarea localitatilor rurale

CATEGORIA I

Sate

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

CATEGORIA II

Sate

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

CATEGORIA III

Sate

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

SC EURO EXPERT & SC EXPERT VALUATION

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

Euro/mp Ad

Categorie localitate rurala, functie de situarea in judet	Pereti structurali din caramida sau Inlocuitori(beton,BCA,piatra)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut alte materiale		Constructii tip vila			Teren	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Curtii constructii	Alte destinatii	
Frumusani									
	95	19	58	15	190	95	7	3	
Categoria I- cu acces la artere rutiere DN ; DJ ; CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane									
	95	19	39	10	190	95	5	2	
Categoria II-artere de circulatie locale cu acces la cele din categ.I									
	67	15	28	10	170	80	4	2	
Categoria III-artere greu accesibile – localitati izolate									
	38	10	19	10	140	70	3	2	

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

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

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

2.4.1.Preturile spatiilor comerciale si industriale, situate in municipiul Oltenita

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

2.4.2. Preturile spatiilor comerciale si industriale, situate in orasul Budesti

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

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

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

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

2.5.TERENURI AGRICOLE

2.5.1. PROCEDURA DE LUCRU

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

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă cailor rutiere importante
- o Extravilanul localitatilor

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

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

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

2.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr.crt.	Amplasament	Valori de piata Euro/ha
1	Budesti	1.500
2	Cascioarele	1.000
3	Chirnogi	1.000
4	Chiselet	1.000
5	Crivat	1.000
6	Curcani	1.000
7	Frumusani	3.000
8	Fundeni	1.000
9	Galbinasi	1.000
10	Luica	1.000
11	Manastirea	1.000
12	Mitreani	1.000
13	Nana	1.500
14	Oltenita	2.000
15	Plataresti	1.000
16	Radovanu	1.000
17	Sohatu	1.000
18	Soldanu	1.000
19	Spantov	1.000
20	Vasilati	1.000
21	Ulmeni	1.000

2.6. TERENURI OCUPATE CU PADURI

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

VALOAREA ORIENTATIVA A UNUI HECTAR DE TEREN CU VEGETATIE FORESTIERA

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

NOTA:

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

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

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

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

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

- 2012 -

3.1. INTRODUCERE

BENEFICIARUL LUCRARI

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

AUTORII LUCRARI

S.C. EURO-EXPERT S.R.L., cu sediul in Bucuresti, sectorul 6, str.Ion Urdareanu nr. 1, bl. P 29, ap. 5, J40/16994/1993, CIF RO 4312889;

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

OBIECTUL LUCRARI

“GHIDUL VALORILOR ORIENTATIVE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE pentru anul 2012” - Judetul CALARASI.

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

SCOPUL LUCRARI

Lucrarea mentionata a fost intocmita **numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege**, in conformitate cu prevederile Contractului de Prestari Servicii nr.1524 din data de 04.10.2011, incheiat intre beneficiar si autorii lucrarii.

Utilizarea valorilor cuprinse in ghid ca referinta in rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice,de drept public sau privat **nu se recomanda**,deoarece abaterile pot fi semnificative,avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare,in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare,presupune identificarea proprietatii imobiliare si efectuarea inspectiei tehnice a acesteia.

BAZA LEGALA

- Codul Fiscal, care prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza cel putin odata pe an expertizele privind valoarea de circulatie a bunurilor imobile ;
- Acte normative si de reglementare in domeniul proprietatilor imobiliare din Romania ;
- Standardele Internationale de Evaluare - 2011, care reglementeaza metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare.

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

METODOLOGIA

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

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

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

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

- Cataloagele elaborate de Comisia Centrala de Inventariere si Reevaluare a Fondurilor Fixe- editia 1964 ;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordinul MLPAT, cuprinzand coeficientii de uzura fizica pentru cladiri si constructii speciale ;
- Indicii de actualizare intocmiti de INCERC si aprobati prin Ordinul MCTL, publicati in Buletinele de Expertiza Tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania ;
- Evaluarea proprietatii imobiliare – Appraisal Institute,ed.romana,2004 ;
- Standardele Internationale de Evaluare – IVSC,2011(valabile de la data de 01.01.2012) ;
- Standardele Internationale de Practica in Evaluare : GN1 – Evaluarea proprietatii imobiliare si GN8 – Costul de inlocuire net (CIN),(valabile la data elaborarii lucrarii) ;
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii – ing.C.Schiopu,IROVAL 2008 ;
- Ghid practic de evaluare imobiliara – Ed.Tribuna Economica ;
- Colectia :Buletine Tehnice Documentare EXPERTIZA TEHNICA,editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania C.E.T.-R.

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

STRUCTURA LUCRARI

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

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

Pentru apartamentele situate in blocuri de locuit, valorile orientative au fost exprimate in Euro pentru un apartament conventional, in functie de numarul de camere, gradul de confort, suprafata utila a acestuia (Au)(conform anexa nr.1-Decret-Lege nr.61/1990), anul construirii, etajul, zona in care este situat.

Suprafete utile (mp)

Grad de confort	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere	5 Camere
Confort sporit	37	55	78	100	118
Confort I	30	50	65	80	-
Confort II	23	36	48	60	-
Confort III	orice suprafata	mai mica decat	suprafetele	de la	Confort II

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

PIATA IMOBILIARA

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

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

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

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

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

CONSIDERENTE FINALE

Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei, valorile obtinute fiind valori medii, rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor ce se impun ,tinand seama de principiul anticiparii, in conditiile crizei economice mondiale, aflata in plina desfasurare in perioada in care a fost elaborata .

Intrucat tendintele pietei imobiliare sunt dificil de estimat in prezent, in cazul unei evolutii atipice, autorii lucrarii propun o revizuire a valorilor prezentate in Ghidul 2012.

TERMENI UTILIZATI

- **Locuinta** : Constructie alcatuita din una sau mai multe camere de locuit, cu dependintele, dotarile si utilitatile necesare, care satisface cerintele de locuit ale unei persoane sau familii.
- **Suprafata locuibila** : este suprafata desfasurata a incaperilor de locuit. Ea cuprinde suprafata dormitoarelor si a camerei de zi.
- **Suprafata utila** : este suprafata desfasurata, mai putin suprafata aferenta peretilor. Suprafata utila a locuintei este suma tuturor suprafetelor utile ale incaperilor. Ea cuprinde : camera de zi, dormitoare, bai, WC, dus, bucatarie, spatii de depozitare si de circulatie din interiorul locuintei. Nu se cuprind : suprafata logiilor si a balcoanelor, pragurile golurilor de usi, ale trecerilor cu deschideri pana la 1,00m, nisele de radiatoare, precum si suprafetele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 mp pentru fiecare soba si cazan de baie), in cazul in care incalzirea se face cu sobe. In cazul locuintelor duplex, rampa, mai putin palieretele, nu se cuprind in suprafata utila a locuintei.
- **Suprafata construita pe locuinta** : este suma suprafetelor utile ale incaperilor, logiilor, balcoanelor, precum si a cotei-parti din suprafetele partilor comune ale cladirilor (spalatorii, uscatorii, casa scarii, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea si evacuarea deseurilor menajere, casa liftului), la care se adauga suprafata aferenta peretilor interiori si exteriori ai locuintei ; in cazul incalzirii cu combustibil solid , se adauga suprafata aferenta sobelor si cazanelor de baie. Nu sunt cuprinse suprafetele aferente boxelor de la subsol si ale garajelor care pot fi prevazute distinct.
- **Suprafata construita desfasurata** : este suma suprafetelor sectiunilor orizontale ale tuturor nivelurilor locuintei, delimitate de conturul exterior al peretilor exteriori, inclusiv al peretilor balcoanelor si al logiilor.
- **Aria desfasurata –Ad** : care in cazul cladirilor cu un singur nivel (parter) este suprafata orizontala a cladirii, masurata imediat deasupra soclului, pe conturul exterior al obiectului. In cazul constructiilor cu mai multe niveluri , aria desfasurata (Ad) este egala cu suma ariilor fiecarui nivel, masurata pe conturul exterior la 1m deasupra pardoselii nivelului respective.
- **Condominiu** : Imobilul format din teren cu una sau mai multe constructii, din care unele proprietati sunt comune, iar restul sunt proprietati individuale, pentru care se intocmesc o carte funciara colectiva si cate o carte funciara individuala pentru fiecare unitate individuala aflata in proprietate exclusiva , care poate fi reprezentata de locuinte si spatii cu alta destinatie, dupa caz.
- **Constituie condominiu** : un corp de cladire sau un tronson cu una sau mai multe scari din cadrul cladirii de locuit multietajate , in conditiile in care se poate delimita proprietatea comuna.
- un ansamblu rezidential format din locuinte individuale, amplasate izolat, insiruit sau cuplat , in care exista proprietati comune si proprietati individuale.

- **Unitate individuala** :unitate functionala,componenta a unui condominiu,formata din una sau mai multe camere de locuit situate la acelasi nivel al cladirii sau la niveluri diferite,cu dependintele,dotarile si utilitatile necesare,avand acces direct si intrare separata si care a fost construita sau transformata in scopul de a fi folosita,de regula ,de o singura gospodarie,pentru satisfacerea cerintelor de locuit.In cazul in care accesul la locuinta individuala sau la condominiu nu se face direct dintr-un drum public ,acesta se va asigura printr-o cale de acces sau servitute de trecere,mentionate obligatoriu in actele juridice si inscrise in cartea funciara.
- **Stare tehnica** : Foarte buna ,situatie in care s-au efectuat la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere,reparatii curente ,reparatii capitale
- **Buna**,situatie in care s-au efectuat lucrari de intretinere si de reparatii curente,la timp si in conditii acceptabile,dar nu s-au efectuat reparatii capitale.
- **Satisfacatoare** ,situatie in care s-au efectuat cel mult unele lucrari de intretinere,neglijandu-se complet lucrarile de reparatii curente capitale.
- **Abordare prin piata** : O cale generala de estimare a valorii unui activ corporal sau necorporal prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara activul in cauza cu active similare care au fost vandute.
- **Evaluare** : Procesul de estimare a valorii.
- **Pret** : O suma ceruta ,oferita sau platita pentru un bun sau serviciu.
- **Valoare** : Pretul cel mai probabil convenit de cumparatorii si vanzatorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumparare.Valoarea stabileste pretul ipotetic pe care cumparatorii si vanzatorii il vor conveni pentru un bun sau serviciu .Deci valoarea nu reprezinta un fapt,ci o estimare a celui mai probabil pr t care va fi platit pentru un bun sau serviciu,la un anumit moment dat.

3.2. Documentatie privind stabilirea valorilor informative de pe piata imobiliara - apartamente situate in blocuri de locuit

Lucrarea a urmarit sa puna la dispozitia birourilor notariale un instrument practic pentru stabilirea preturilor apartamentelor, in functie de care sa se aplice taxele notariale, la perfectarea actului de vanzare-cumparare.

Preturile informative prezentate in lucrare sunt date in EURO pentru un apartament conventional, in raport cu numarul de camere si zona in care acesta este situat.

Valorile orientative determinate au fost calculate in urmatoarele ipoteze :

- Finisaj : mediu
- Stare tehnica : buna
- Cladirea complet terminata, cu toate lucrarile de finisaj necesare, inclusiv balcoanele si trotuarul inconjurator;

In cazul unor abateri de la aceste ipoteze se aplica urmatoarele corectii :

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

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

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la parter				
Apartament construit inainte de 1977	3.400	6.400	10.000	12.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.400	7.700	11.800	14.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.700	8.300	12.700	16.100
Apartament construit dupa 1990	5.100	8.900	13.800	17.300
Apartament situat la etaj intermediar				
Apartament construit inainte de 1977	4.100	7.100	12.900	13.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.700	8.200	12.700	15.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.100	8.900	13.800	17.100
Apartament construit dupa 1990	5.500	9.700	14.700	18.500
Apartament situat la etaj superior				
Apartament construit inainte de 1977	3.800	6.700	10.200	12.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.500	7.800	12.100	15.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.900	8.300	12.900	16.300
Apartament construit dupa 1990	5.100	9.000	14.000	17.500
Apartament situat la ultimul etaj				
Apartament construit inainte de 1977	3.600	8.200	9.900	12.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.300	7.500	11.600	14.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.600	8.100	12.500	15.500
Apartament construit dupa 1990	5.000	8.800	13.400	16.800

3.2.2.Preturile apartamentelor conventionale, situate in blocurile din orasul Fundulea

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la parter				
Apartment construit inainte de 1977	4.300	6.300	8.500	10.600
Apartment construit in perioada 1978-1983	5.900	8.800	11.800	14.700
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.300	9.500	12.700	15.800
Apartment construit dupa 1990	6.800	10.300	13.800	17.100
Apartment situat la etaj intermediar				
Apartment construit inainte de 1977	5.600	8.100	10.800	14.600
Apartment construit in perioada 1978-1983	6.200	9.500	12.700	15.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.800	10.200	13.800	17.100
Apartment construit dupa 1990	7.200	11.000	14.700	18.500
Apartment situat la etaj superior				
Apartment construit inainte de 1977	5.100	7.800	10.200	12.800
Apartment construit in perioada 1978-1983	6.100	8.900	12.100	15.100
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.500	9.700	12.900	16.300
Apartment construit dupa 1990	6.900	10.500	14.000	17.500
Apartment situat la ultimul etaj				
Apartment construit inainte de 1977	4.800	7.200	9.900	12.200
Apartment construit in perioada 1978-1983	5.700	8.600	11.600	14.400
Apartment construit in perioada 1984-1989	6.200	9.300	12.500	15.600
Apartment construit dupa 1990	6.600	9.900	13.400	16.800

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

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

Preturile informative pentru cladiri, anexele acestora si terenurile intravilane, sunt date in EURO/mp suprafata construita arie desfasurata pentru 3 grupe de cladiri conventionale:

- tip vila cu structura si planseele din beton armat ;
- tip vila cu pereti portanti din caramida si plansee din beton armat ;
- cladiri parter cu pereti din paianta,chirpici,valatuci,pamant batut.

. Metodologia si etapele parcurse de expertii tehnici pentru stabilirea acestora , cat si pentru aducerea de corectii acestor preturi, se prezinta in continuare.

Anexele fac parte integranta din prezenta documentatie.

3.3.1. Zonarea localitatii Lehliu Gara

ZONA I: str. Nicolae Titulescu, str. Competrol

ZONA II: str. Tufanele, str. Soarelui, str. Pompieri, bd. Garii, str. Crinului, str. Policlinicii, DN 3 Rasvani

ZONA III: toate celelalte strazi din Lehliu Gara

3.3.2. Zonarea localitatii Fundulea

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

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

ZONA III: toate celelalte strazi

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

Localitatea	Pereti structurali din caramida sau Inlocuitori(beton,BCA,piatra)		Pereti din paianta,chirpici,valatuci,pamant batut,lemn,inlocuitoro sau alte materiale		Constructii tip vila		Teren		EURO/mp Ad
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Curti-constructii	Alte destinatii	
LEHLIU GARA SI FUNDULEA									
ZONA I									
inainte de 1975	120	23	50	10	190	43	19	10	10
1975-1990	130	26	57	12	235	47	19	10	10
dupa 1990	160	32	71	14	285	60	19	10	10
ZONA II									
inainte de 1975	80	16	34	7	155	28	15	8	8
1975-1990	95	19	38	8	180	33	15	8	8
dupa 1990	120	23	47	10	210	43	15	8	8
ZONA III									
inainte de 1975	53	11	23	7	115	19	10	5	5
1975-1990	63	13	28	8	133	23	10	5	5
dupa 1990	73	16	38	10	170	28	10	5	5

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

3.3.4.Zonarea localitatilor rurale

CATEGORIA I

Sate

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

CATEGORIA II

Sate

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

CATEGORIA III

Sate

1. Frasinet
2. Valea Argovei
3. Gurbanesti
4. Danesti – com. Frasinet
5. Curatesti – com. Frasinet
6. Frasinetul de Jos – com. Frasinet
7. Tariceni – com. Frasinet
8. Luptatori – com. Frasinet
9. Valadieasca – com. Valea Argovei
10. Ostrovu – com. Valea Argovei
11. Lunca – com. Valea Argovei
12. Cotofanca – com. Gurbanesti
13. Preasna – com. Gurbanesti
14. Valea Presnei – com. Gurbanesti
15. Matarava – com. Belcugatele
16. Artari – com. Ileana
17. Vlaiculesti – com. Ileana
18. Infratirea – com. Dor Marunt
19. Socoalele – com. Dragos Voda
20. Satucu – com. Sarulesti
21. Solacolu – com. Sarulesti
22. Sandulita – com. Sarulesti
23. Magureni – com. Sarulesti
24. Polcesti – com. Sarulesti
25. Fantana Doamnei – com. N. Balcescu
26. Valea Rusului – com. Lupsanu

SC EURO EXPERT & SC EXPERT VALUATION

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

EURO/mp Ad

Categorie localitate rurala, functie de situarea in judet	Pereti structurali din caramida sau Inlocuitori(beton,BCA,piatra)		Pereti din paianta,chirpici, valatuci,pamant batut		Construcții tip vila		Teren	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Curti-construcții	Alte destinatii
Categoria I- cu acces la artere rutiere DN ;DJ ;CF sau apropiere de pana la 10 km de localitatile urbane								
inante de 1975	85	10	33	7	118	23	6	3
1975-1990	95	12	38	8	135	28	6	3
dupa 1990	123	16	47	10	170	34	6	3
Categoria II-artere de circulatie locale cu acces la cele din categ.I								
inante de 1975	57	7	26	5	95	19	4	2
1975-1990	70	8	30	7	113	23	4	2
dupa 1990	85	10	38	8	142	28	4	2
Categoria III-artere greu accesibile – localitati izolate 90								
inante de 1975	47	5	19	3	85	17	3	2
1975-1990	51	7	23	4	100	19	3	2
dupa 1990	65	8	28	5	123	23	3	2

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

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

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

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

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

3.5.TERENURI AGRICOLE

3.5.1. PROCEDURA DE LUCRU

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

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă cailor rutiere importante
- o Extravilanul localitatilor

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

- Terenurile cu destinație exclusiv agricolă
 - o Arabile
 - o Plantații (pomi fructiferi)

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

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

**Sinteza valorilor de piață pentru terenuri extravilane, folosinta agricola
Teren adiacent căilor rutiere majore sau la limita construită a localităților (posibil de transferat în intravilan)**

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

3.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr.crt.	Amplasament	Valori de piata Euro/ha
1.	Belciugatele	2.200
2.	Dor Marunt	1.000
3.	Dragos Voda	1.000
4.	Frasinet	1.000
5.	Fundulea	3.000
6.	Gurbanesti	1.500
7.	Ileana	1.500
8.	Lehliu Sat	1.500
9.	Lehliu Gara	2.200
10.	Lupsanu	1.500
11.	Nicolae Balcescu (Lehliu)	1.500
12.	Sarulesti	1.500
13.	Tamadau	1.500
14.	Valea Argovei	1.500

3.6. TERENURI OCUPATE CU PADURI

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

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

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

- Legea nr. 18 din 19.02.1991;
- Leahu, I., 1994 – Dendrometrie – Editura Didactica si Pedagogica, Bucuresti;
- Revista padurilor – colectie 2000 – 2008;
- Calarasi, V., 1979 – Dendrometrie si anologie forestiera;
- Legea nr. 46/2008, Codul silvic;

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

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

NOTA:

Determinarea valorii orientative din tabel s-a facut utilizand informatii din , Ordinele MAAP nr. 58/2003, 635/2002, HG nr. 796/2002 si informatii referitoare la valoarea masei lemnoase la varsta exploatabilitatii si preturile medii de piata ale unui metru cub de masa lemnoasa pe picior, cheltuielile de instalare a vegetatiei forestiere si de ingrijirea acesteia pana la realizarea starii de masiv.

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

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

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

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