

G H I D

**PRIVIND VALORILE MINIME ORIENTATIVE ALE
PROPRIETATILOR IMOBILIARE IN**

JUDETUL CALARASI

– *STUDIU DE PIATA* –

- 2016 -

CUPRINS

Capitolul 1. Prezentare generala	9
Capitolul 2. Corectii	15
Capitolul 3. Circumscripția JUDECATORIEI CALARASI	19
3.1. Apartamente situate in blocuri de locuit	21
3.1.1. Zonarea Municipiului Calarasi	22
3.1.2. Valori minime orientative pentru apartamente in blocuri de locuit	27
3.2. Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural	29
3.2.1. Valori minime orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN	29
3.2.2. Zonarea localitatilor rurale	30
3.2.3. Valori minime orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL	31
3.3.1 Terenuri intravilane situate in mediul URBAN	31
3.3.2 Terenuri intravilane situate in mediul RURAL	31
3.4. Spatii (<i>comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare</i>)	32
3.4.1 Spatii in mediul URBAN (<i>Comerciale, de Birouri, Industriale, de depozitare</i>)	32
3.4.2 Spatii in mediul RURAL (<i>Comerciale/Birouri, Industriale, Agrozootehnice, de Depozitare</i>)	32
3.5. Terenuri agricole	33
3.5.1 Procedura de lucru	33
3.5.2 Sinteza valorilor minime orientative pentru terenurilor extravilane folosinta agricola	33
3.5.3 Terenuri cu destinatia exclusiv agricola	34
Capitolul 4. Circumscripția JUDECATORIEI OLTENITA	35
4.1. Valori minime orientative ale apartamentelor situate in blocurile din municipiul Oltenita	37
4.1.1. Zonarea strazilor din municipiul Oltenita	38
4.1.2. Valori minime orientative ale apartamentelor situate in blocurile din orasul Budesti	39
4.2. Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural	40
4.2.1. Valori minime orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN	40
4.2.2 Zonarea localitatilor rurale	41
4.2.3. Valori minime orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL	42
4.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN	42
4.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL	42
4.4. Spatii (<i>comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare</i>)	43
4.4.1. Spatii in mediul URBAN (<i>Comerciale, de Birouri, Industriale, de depozitare</i>)	43
4.4.2. Spatii in mediul RURAL (<i>Comerciale/Birouri, Industriale, Agrozootehnice, de Depozitare</i>)	44
4.5. Terenuri agricole	45
4.5.1. Procedura de lucru	45
4.5.2. Sinteza valorilor minime orientative pentru terenurilor extravilane folosinta agricola	45
4.5.3. Terenuri cu destinatia exclusiv agricola	46
Capitolul 5. Circumscripția JUDECATORIEI LEHLIU–GARA	47
5.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte	49
5.1.1. Valori minime orientative ale apartamentelor situate in blocurile din Orasul Lehliu Gara	50
5.1.2. Valori minime orientative ale apartamentelor situate in blocurile din Orasul Fundulea	50
5.2. Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural	51
5.2.1. Zonarea orasului Lehliu Gara	51
5.2.2. Zonarea orasului Fundulea	51

5.2.3. Valori minime orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN	52
5.2.4. Zonarea localitatilor rurale	53
5.2.5. Valori minime orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL	55
5.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN	56
5.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL	56
5.4. Spatii (<i>comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare</i>)	57
5.4.1. Spatii cu destinatie comerciala si de birouri in mediul URBAN	58
5.4.2. Spatii cu destinatie comerciala si de birouri in mediul RURAL	58
5.5. Terenuri agricole	59
5.5.1 Procedura de lucru	59
5.5.2 Sinteza valorilor minime orientative pentru terenurilor extravilane folosinta agricola	59
5.5.3 Terenuri cu destinatia exclusiv agricola	59
Capitolul 6. TERENURI OCUPATE CU PADURI	61

Capitolul 1. PREZENTARE GENERALA

1.1. BENEFICIARUL LUCRARIII

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

1.2. AUTORUL LUCRARIII

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

1.3. OBIECTUL LUCRARIII

“GHID PRIVIND VALORILE MINIME ORIENTATIVE
ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DIN JUDE UL CALARASI
pentru ANUL 2016”
- STUDIU DE PIATA -

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

1.4. 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. 63 din data de 10.11.2015, incheiat intre beneficiar si autorul 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.

1.5. 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.

1.6. METODOLOGIA

Autorul lucrarii, studiind terminologia specifica aflata in vigoare la data elaborarii acesteia au constatat ca in Standardele de Evaluare nu se regaseste termenul de “*valoare de circulatie*” mentionat in Codul Fiscal.

Cea mai apropiata definitie a “*valorii de circulatie*”, avand in vedere ca in Codul Fiscal se face referire la “*veniturile din transferul proprietatilor imobiliare*” ar fi cea cuprinsa in Standardul Interna ional de Evaluare - Cadrul General – Valoarea de piata, astfel :

“Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere”.

Actele normative si de reglementare, în principal din domeniul imobiliar, precum și bibliografia ce a fost avut în vedere, se referă la :

- Legea nr.114/1996 – Legea locuinței, republicată în dec. 1997;
- Metodologia pentru Evaluarea Căminurilor și Construcțiilor, aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.32/N/1995;
- Legea nr.18/1991 – Fond funciar, republicată în 1998;
- S.T.A.S. 4908-85 – Aree și volume convenționale;
- Decretul-Lege nr.61/1990;
- Normativul P 135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru căminuri și construcții speciale;
- Indicii de actualizare întocmiți de INCERC și aprobați prin Ordin MCTL, publicați în Buletinele de Expertiză Tehnică editate de Corpul Expertilor Tehnici din România.
- Evaluarea proprietății imobiliare – Appraisal Institute, ed. română 2011;
- Standarde Internaționale de Evaluare – IVSC;
- Inspecția proprietăților în scopul evaluării, ing. C. Chiopu, Ed.IROVAL 2008;
- Ghid practic de evaluare imobiliară – Ed. Tribuna Economică ;
- Colecția: Buletine Tehnice Documentare – EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Experților Tehnici din România – C.E.T.-R., revista „Valoarea, oriunde este ea” – publicat de ANEVAR;

La stabilirea valorilor minime orientative s-au avut în vedere principiile “anticipării” și “substituirii”, așa cum sunt ele prezentate în Standardele Internaționale de Evaluare și în literatura de specialitate.

1.7 STRUCTURA LUCRĂRII

Lucrarea a fost structurată pe circumscriptii judecătorești - în cadrul cărora au fost detaliate mai multe secțiuni, dintre care :

- Apartamente situate în blocuri de locuit ;
- Cladiri individuale, anexe, terenuri intravilane – în mediu urban și rural ;
- Spații (comerciale, birouri, industriale, de depozitare) – în mediu urban și rural ;
- Terenuri în extravilanul localităților urbane.

Pe întregul județ au mai fost stabilite și valori minime orientative pentru:

- Terenuri agricole (în extravilanul localităților rurale) ;
- Terenuri ocupate cu vegetație forestieră.

Pentru apartamentele situate în blocuri de locuit, valorile minime orientative au fost exprimate în **Euro** pentru **un apartament conventional**, în funcție de numărul de camere, anul construirii, starea tehnică, etajul, zona în care este situat.

Pentru cladirile individuale și anexele acestora, spațiile comerciale și de birouri și pentru spațiile industriale și de depozitare, valorile minime orientative au fost exprimate în **Euro** pentru **un mp arie construită desfasurată**, în funcție de structura constructivă, anul construirii, zona de amplasament.

1.8 PIATA IMOBILIARA

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

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

Specificul pietei imobiliare este determinat, in principal, de doua elemente:

- caracteristicile proprietatilor si
- comportamentul participantilor la piata.

Datorita acestor factori, piata imobiliara se distinge prin: asimetrii informationale, preturi rigide, fluctuatii semnificative de lichiditate, lipsa de transparenta si ineficienta economica.

Pentru anul 2016, studiile de piata consultate pana la data redactarii lucrarii arata urmatoarele tendinte :

Pentru segmentul rezidential :

- cresterea preturilor la apartamentele cu una sau doua camere ;
- cresterea numarului de tranzactii ;
- stabilizarea pietei ;
- cresterea increderii populatiei in investitiile de tip imobiliar ;
- cresterea cererii pe segmentul vile, case cu confort sporit, apartamente in vile si apartamente cu confort sporit in imobile nou construite.

Pentru segmentul de birouri :

- trend usor descendent, in special pe zona spatiilor mari de birouri ;
- reducerea nivelului chiriilor.

Pentru segmentul spatii comerciale :

- cerere de cumparare in crestere ;
- tendinta chiriilor de a renunta la inchiriere si a opta pentru cumparare.

Pentru segmentul spatii industriale :

- cererea in usoara scadere.

Pentru segmentul terenuri :

- piata relativ stabilizata ;
- cresterea preturilor pentru terenuri extravilane ;
- reconsolidarea increderii investitorilor.

1.9 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 1,00 m, nisele de radiatoare, precum si suprafetele ocupate de sobe si cazane de baie (cate 0,50 m² 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-partii din suprafetele partilor comune ale cladirilor (spalatorii, uscatorii, casa scarii, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea si evacuarea deseurilor menajere, casa liftului, etc.), 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** - 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 1 m 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, pantru care se intocmesc o carte funciara colectiva si cate o carte funciara individuala pentru fiecare unitate individuala afla 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 print-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 capitale.

-**Abordare prin piata** – O cale generala de estimare a valorii unei proprietati, intreprinderi, participatii sau unei actiuni prin folosirea uneia sau mai multor metode care compara subiectul evaluat cu alte proprietati (sau intreprinderi, participatii, actiuni) similare care au fost vandute.

1.10 CONDITII LIMITATIVE

Datorita lipsei de transparenta a unor piete (de exemplu : piata serviciilor de intermediere), precum si absentei multor informatii statistice (dintre care cele mai importante sunt legate de volumul total al pietei imobiliare si evolutia preturilor reale de tranzactionare), pe parcursul lucrarii sunt folosite estimari, calcule proprii si scenarii standardizate.

1.11 CONSIDERATII FINALE

Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei.

Valorile orientative obtinute sunt valori orientative minime, rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor obiective ce se impun si au fost estimate in conditiile aferente perioadei in care a fost elaborata lucrarea.

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

Capitolul 2. CORECTII

2.1. Corectii suplimentare aplicabile valorilor din ghid pentru apartamente in blocuri de locuinte

Corectiile suplimentare pot fi aplicate valorilor din ghid in situatii diferite fata de cele normale prevazute in acesta si anume :

- Constructie complet terminata, cu toate lucrarile legate de anvelopa cladirii, instalatiile functionale, finisaje, logii, balcoane si trotuare ;
- Apartament confort 1;
- Finisaje medii;
- Stare tehnica buna ;
- Bransamente la retele de utilitati.

Pentru apartamente, in cazul unor abateri de la aceste ipoteze, se aplica urmatoarele corectii :

Tabel 2.1.1.

Nr. crt.	Tipul corectiei	Coefficient de corectie
1.	Lipsa instalatiilor	0,90
2.	Lipsa finisajelor	0,75
3.	Lipsa anvelopei (inchideri, compartimentari, invelitoare etc.)	0,85
4.	Finisaje inferioare	0,90
5.	Finisaje superioare	1,15
6.	Incadrare in cladire cu risc seism ridicat	0,70
7.	Stare tehnica foarte buna	1,10
8.	Stare tehnica satisfacatoare	0,95
9.	Apartamente situate la demisol/subsol	0,70
10.	Apartamente situate la mansarda	0,75
11.	Apartamente situate in blocuri reabilitate termic	1,05
12.	Apartamente confort sport	1,10
13.	Apartament confort II	0,8
14.	Apartament confort III	0,7

NOTA 1. Incadrarea apartamentelor in limitele de confort se determina in functie de suprafata utila S_u a acestora, conform urmatorului extras din D.L.nr.61/1990 :

CONFORT	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Sport	$S_u < 37$ mp	$S_u < 55$ mp	$S_u < 78$ mp	$S_u < 100$ mp
I	30mp $S_u < 37$ mp	50mp $S_u < 55$ mp	65mp $S_u < 78$ mp	80mp $S_u < 100$ mp
II	23mp $S_u < 30$ mp	36mp $S_u < 50$ mp	48mp $S_u < 65$ mp	60mp $S_u < 80$ mp
III	$S_u < 23$ mp	$S_u < 36$ mp	$S_u < 48$ mp	$S_u < 60$ mp

NOTA 2. Diferentierea intre **etaj intermediar** si **etaj superior** este conforma tabelului urmator :

	P+4	P+6	P+8	P+10
Etaje intermediare	1-2	1-3	1-4	1-4
Etaje superioare	3	4-5	5-7	5-9

NOTA 3. Valori minime orientative pentru **anexe la apartamente** :**Tabel 2.1.2.**

Valoarea minima orientativa a garajelor supraterane*	100 euro/mp
Valoarea minima orientativa a garajelor subterane	150 euro/mp
Valoarea minima orientativa a boxelor	90 euro/mp

*Valoarea minima orientativa pt garaje supraterane cu structura BCA. Pentru celelalte tipuri de garaje cu structura usoara metalica, se aplica o corectie (reducere) de 50%.

2.2. Corectii suplimentare aplicabile valorilor din ghid pentru locuinte individuale, spatii comerciale, de birouri, industriale**Tabel 2.2.1.**

Nr. crt.	Tipul corectiei	Coefficient de corectie
1.	Lipsa instalatiilor	0,90
2.	Lipsa finisajelor	0,75
3.	Lipsa anvelopei (inchideri, compartimentari, invelitoare etc)	0,85
4.	Finisaje inferioare	0,90
5.	Finisaje superioare	1,15
6.	Incadrare in cladire cu risc seism ridicat	0,70
7.	Stare tehnica foarte buna	1,10
8.	Stare tehnica satisfacatoare	0,95
9.	Spa ii situate la demisol / subsol	0,70
10.	Spa ii situate la mansard	0,75
11.	Cl diri reabilitate termic	1,05

NOTA 4. Valori minime orientative pentru anexe la locuinte individuale :**Tabel 2.2.2.**

Nr. crt.	Anexe la locuinte individuale	Valoare orientativa (euro/mp Ad)
1.	Garaj subteran	180
2.	Boxa/Pivnita	100
3.	Garaj suprateran	100
4.	Piscine/bazin inot	253
5.	Terase amenajate	70
6.	Foisoare din lemn	85

*Valoarea minima orientativa pt garaje supraterane cu structura BCA. Pentru celelalte tipuri de garaje cu structura usoara metalica, se aplica o corectie (reducere) de 50%.

Observatii :

1. Pentru alte tipuri de constructii-anexa ale locuintelor individuale se vor utiliza valorile unitare orientative minime inscrise in tabele;
2. Calculul se va realiza in functie de Ad (aria desfasurata - mp) .

2.3. Corectii suplimentare aplicate valorilor din ghid pentru terenuri intravilane

Terenurile din intravilan reprezinta acea grupa care cuprinde terenurile situate in interiorul perimetrului constructibil al localitatii, pe care sunt amplasate cladiri, constructii si alte amenajari, dar si terenuri cu folosinta agricola sau forestiera.

- prin teren liber se intelege suprafata de teren pe care nu exista nici o constructie;
- prin teren ocupat de constructie se intelege intreaga suprafata de teren pe care exista o constructie (V Toc).

a) Corectii pentru categoria de folosinta:

Tabel 2.3.1.

Nr. crt.	Categorie teren intravilan	Coeficient de corectie
1.	Curti-constructii	Valorile sunt cele prevazute in ghid pentru terenurile ocupate de constructii (V Toc)
2.	Arabil	0,5 x (V Toc)
3.	Vii, livezi, etc.	1,1 x 0,5 x (V Toc)
4.	Pasuni, fanete	0,8 x 0,5 x (V Toc)

b) Corectii pentru lipsa unor dotari edilitare si alte criterii

Tabel 2.3.2.

Nr. Crt.	Tipul corectiei	Coeficient de corectie
1.	Lipsa apa/canalizare	0,95
2.	Lipsa gaze naturale	0,95
3.	Lipsa electricitate	0,96
4.	Lipsa acces la drum public modernizat	0,85
5.	Existenta pe amplasament a unei retele electrice aeriene	0,60
6.	Existenta pe amplasament a unei magistrale de gaze	0,60
7.	Amplasare in vecinatatea lacurilor	1,20
8.	Amplasare in vecinatatea padurilor	1,15

2.4. Corectii suplimentare aplicate valorilor din ghid pentru terenuri extratravilane

Terenurile din extratravilan reprezinta acea grupa care cuprinde terenurile situate in exteriorul perimetrului constructibil al localitatii, pe care sunt amplasate cladiri, constructii si alte amenajari, dar si terenuri cu folosinta agricola sau forestiera.

- **Terenuri cu destinatie agricola**

Tabel 2.4.1.

Nr. crt.	Categorie teren extravilan	Coeficient de corectie
1.	Arabil	Valori prevazute in Ghid
2.	Vii sau Livezi	1,1 x valoarea terenului arabil
3.	Pasuni, Fanete	0,8 x valoarea terenului arabil
4.	Amenajari piscicole	1,4 x valoarea terenului arabil
5.	Drumuri tehnologice si de exploatare agricola	0,7 x valoarea terenului arabil
6.	Terenuri neproductive	0,5 x valoarea terenului arabil

- **Terenuri aflate permanent sub ape**

- Albiile minore ale cursurilor de ape: 0,4 x (V Tea) ;
- Cuvele lacurilor: 0,4 x (V Tea).

- **Terenuri cu destinatie speciala (*) :** 0,5 x (V Tea).

(*) Terenuri ocupate pentru transporturi, constructii hidrotehnice, constructii si instalatii pentru telecomunicatii, constructii pentru exploatare, constructii destinate apararii, monumente ale naturii, ansambluri si situri arheologice si istorice .

NOTA : (V Tea) reprezinta valoarea terenului extravilan arabil.

❖ **Observatie**

În cazul constatarii mai multor tipuri de corectii, acestea vor fi aplicate cumulativ la valoarea de baza, prin înmulțirea cu trenul de indici corespunzător corecțiilor de mai sus, astfel:

$$\text{Valoarea corectat} = \text{Valoarea de bază} \times k_1 \times k_2 \times \dots \times k_n$$

Capitolul 3.

Circumscriptia JUDECATORIEI CALARASI

3.1. Apartamente situate in blocuri de locuit

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

Zonarea si informatii din piata imobiliara

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

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

La stabilirea preturilor pentru anul 2016 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR , precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Modul de folosire a ghidului

Pentru a determina valoarea minima orientativa a apartamentului este necesar cunoasterea urmatoarelor :

Informatii din contractul de vanzare-cumparare

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

Cu aceste date se determina valoarea minima orientativa a apartamentului :

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

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

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. Libert ii pân la Prel. Bucuresti)
9.	Fdt.Toamnei
10.	Bdul Nicolae Titulescu
11.	Intr.Grivitei
12.	Prel.Bucuresti (de la str.Panduri pâna la cap t i de la Calea ferata pâna la cap t)
13.	Prel.Dobrogeanu Gherea
14.	Str.1848
15.	Str.Atelierului
16.	Str.Aurora
17.	Str.Nicolae Balcescu
18.	Str.Belsugului
19.	Str.Borcea
20.	Str.Bucuresti (de la str.Libertatii pana la Prel. Bucure ti)
21.	Str.Caragiale
22.	Str.Cornisei (dela str.Crisana-str.Panduri)
23.	Str.Crinului
24.	Str.Crisana
25.	Str.Dobrogeanu Gherea Ctin
26.	Str.Doja Gh.
27.	Str.Dumbravei
28.	Str.Dunarea
29.	Str.Eminescu Mihai
30.	Str.Florilor
31.	Str.Frunzelor
32.	Str.Gradistea
33.	Str.Grivitei (dela str.Libertatii pana la capat)
34.	Str.Ialomitei
35.	Str.Iezerului
36.	Str.Jirlau
37.	Str.Lalelelor
38.	Str.Libertatii
39.	Str.Luceafarului
40.	Str.Magnoliei
41.	Str.Marasesti
42.	Str.Marasti
43.	Str.Mircea Voda
44.	Str.Navodari
45.	Str.Nuferilor
46.	Str.Oituz
47.	Str.Panduri
48.	Str.Parcului

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

Zona III

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

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

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

3.1.2. VALORI MINIME ORIENTATIVE PENTRU APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUIT

(EURO)

Zona I - Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	10.700	15.000	18.900	24.700
Apartment construit in perioada 1978-1983	12.500	17.600	22.000	29.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	14.000	19.100	23.800	31.400
Apartment construit dupa 1990	14.600	20.600	25.600	33.800
Apartment situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartment construit inainte de 1977	11.400	16.200	20.200	26.700
Apartment construit in perioada 1978-1983	13.500	19.200	23.800	31.400
Apartment construit in perioada 1984-1989	14.700	20.800	25.600	33.900
Apartment construit dupa 1990	15.700	22.100	27.600	36.500
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	10.900	15.400	19.100	25.300
Apartment construit in perioada 1978-1983	12.900	17.900	22.600	29.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	14.100	19.500	24.100	32.200
Apartment construit dupa 1990	15.000	21.000	26.200	34.700
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	10.400	14.700	18.100	23.900
Apartment construit in perioada 1978-1983	12.300	17.300	21.800	28.800
Apartment construit in perioada 1984-1989	13.400	18.800	23.100	30.500
Apartment construit dupa 1990	14.300	20.100	25.000	33.000

(EURO)

Zona II - Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartment situat la PARTER				
Apartment construit inainte de 1977	6.300	9.300	15.600	20.400
Apartment construit in perioada 1978-1983	7.300	10.900	18.500	24.000
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.200	12.000	19.800	25.900
Apartment construit dupa 1990	8.700	12.800	21.400	27.900
Apartment situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartment construit inainte de 1977	6.800	10.100	16.900	21.900
Apartment construit in perioada 1978-1983	8.100	11.900	19.2800	25.900
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.800	12.800	21.400	27.900
Apartment construit dupa 1990	9.300	13.900	23.200	30.100
Apartment situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartment construit inainte de 1977	6.400	9.700	16.000	20.800
Apartment construit in perioada 1978-1983	7.700	11.200	18.900	24.600
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.300	12.100	20.400	26.600
Apartment construit dupa 1990	8.900	13.100	22.100	28.700
Apartment situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartment construit inainte de 1977	6.200	9.100	15.300	20.000
Apartment construit in perioada 1978-1983	7.200	10.800	18.100	21.200
Apartment construit in perioada 1984-1989	8.000	11.700	19.500	25.500
Apartment construit dupa 1990	8.500	12.600	21.100	27.400

(EURO)

Zona III -Calarasi	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	5.500	8.300	13.900	15.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.400	9.800	16.400	18.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.000	10.600	17.600	19.400
Apartament construit dupa 1990	7.500	11.300	19.000	20.900
Apartament situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	5.900	9.100	15.000	16.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.900	10.500	17.600	19.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.700	11.200	19.000	21.000
Apartament construit dupa 1990	8.200	12.300	20.600	22.700
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	5.700	8.500	14.200	15.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.600	10.000	16.800	18.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.200	10.700	18.100	20.000
Apartament construit dupa 1990	7.800	11.600	19.500	21.400
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	5.400	8.200	13.800	14.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.300	9.500	16.100	17.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.900	10.300	17.400	19.000
Apartament construit dupa 1990	7.300	11.100	18.600	20.600

**** Blocuri IMC**

(EURO)

	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Valoare minima orientativa	3.200	4.500	6.800	9.000

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

(EURO)

Valoare minima orientativa apartament cu o camera	2.300
--	--------------

Valori minime orientative ale apartamentelor conventionale situate in blocurile din mediu rural

(EURO)

Numar de camere	1 camera	2 camere	3 camere	4 camere
Valoare minima orientativa	2.700	3.800	5.600	7.200

3.2. Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural

Pentru imobilele reprezentate de cladiri – locuinte individuale si anexe ale acestora – valorile minime orientative au fost exprimate in euro/mp Ad (arie desfasurata).

Atat pentru cele din mediul urban cat si cele din mediul rural, diferentierea s-a facut in functie de amplasament (zona) si structura.

Valorile minime orientative din tabele sunt pentru imobile cu bransamente la utilitati, grad de finisare mediu si o stare normala de intretinere. Pentru cazuri diferite de acestea se vor folosi coeficienti de corectie conform Capitolul 2, pct 2.2., tabel 2.2.1.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

In mediul urban, valorile minime orientative ale imobilelor au fost departajate corespunzator interesului imobiliar si in functie de zonarea fiscala existenta (Municipiul Calarasi - 3 zone).

In mediul rural imobilele au fost impartite ca apartinand uneia din cele 2 categorii de localitati rurale.

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

La stabilirea valorilor minime orientative pentru anul 2016 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

3.2.1. Valori minime orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN

(euro/mp)

Localitatea	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
CALARASI						
ZONA I	170	28	76	16	235	66
ZONA II	125	19	57	10	190	57
ZONA III	95	10	42	10	170	47

Observatie : Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

3.2.2. Zonarea localitatilor rurale

CATEGORIA I

Sate

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

CATEGORIA II

Sate

1. Alexandru Odobescu
2. Bosneagu –com. Dorobantu
3. Calarasii Vechi-com. Cuza-Voda
4. Chirnogi –com. Ulmu
5. Constantin Brancoveanu-com. Dragalina
6. Coslogeni-com Dichiseni
7. Dorobantu
8. Dichiseni
9. Dragalina
10. Drajna – com. Dragalina
11. Faurei – com. Ulmu
12. Floroaica – com. Valcelele
13. Galatui –com. Alexandru Odobescu
14. Galdau – com. Jegalia
15. Iezerul – com. Jegalia
16. Independenta
17. Jegalia
18. N. Balcescu –com. Al. Odobescu
19. Oltina –com. Unirea
20. Perisoru
21. Potcoava – com. Independenta
22. Radu Negru – com. Modelu
23. Satnoieni – com. Dichiseni
24. Stefan cel Mare
25. Stefan Voda
26. Ulmu
27. Unirea
28. Tonea – com. Modelu
29. Tudor Vladimirescu – com. Perisoru
30. Visinii – com. Independenta
31. Varasti – com. Dorobantu
32. Vlad Tepes
33. Valcelele
34. Zimbru – com. Ulmu

3.2.3. Valori minime orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL

(euro/mp)

Categorie localitate rurala	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
Categoria I	71	15	47	10	150	34
Categoria II	57	10	34	8	130	28

Observatie : Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

3.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN

Euro/mp

Teren Calarasi	Zona I	Zona II	Zona III
Valoare minima orientativa	53	26	17

3.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Euro/mp

Categorie localitate rurala	Categoria I-a	Categoria a II-a
Valoare minima orientativa	4	3

Valorile inscrise in cele doua tabele sunt pentru terenuri libere avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

Pentru terenurile ocupate de constructii valorile inscrise in tabele se diminueaza cu 30%.

In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor aplica indici de corectie conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

3.4. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare).

Pentru spatiile cu diverse functiuni (altele decat cele de locuinta), valorile minime orientative au fost exprimate in euro/mp Ad (arie desfasurata).

Atat pentru spatiile din mediul urban (comerciale, de birouri, industriale sau de depozitare) cat si pentru cele din mediul rural (comerciale/birouri, industriale, agrozootehnice sau de depozitare), diferentierea s-a facut in functie de amplasament (zona), specificul activitatii predominante precum si in functie de structura de rezistenta a constructiei aferente.

Valorile unitare minime orientative inscrise in anexele urmatoare sunt pentru cladiri cu finisaje normale si stare tehnica buna. In cazuri diferite de acestea se vor utiliza corectii, conform Capitolul 2, pct.2.2., Tabel 2.2.1.

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

La stabilirea valorilor minime orientative pentru anul 2016 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Anexa nr.3.4.1

SPATII IN MEDIUL URBAN (Comerciale, de Birouri, Industriale, de Depozitare)

- Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA	Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
	Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
Calarasi				
Zona I	120	65	105	30
Zona II	100	60	85	30
Zona III	80	55	70	30

Anexa nr.3.4.2.

SPATII IN MEDIUL RURAL (Comerciale/Birouri, Industriale, Agrozootehnice, de Depozitare)

- Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME	Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	80	65	60	50	69	56	52	43
Categoria II-a	70	57	52	44	60	49	45	38

Euro/mp

Cladiri (si anexe) ale fostelor CAP-uri si IAS-uri, ferme, grajduri, saivane, platforme, etc. aflate intr-o stare avansata de degradare si improprii folosintei

30

3.5. TERENURI AGRICOLE

3.5.1. Procedura de lucru

Pentru fundamentarea valorilor prezentate au fost utilizate atât datele de sinteză înregistrate la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cât și ofertele majorității agenților imobiliari ce operează pe piața terenurilor extravilane.

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă căilor rutiere importante
- o Extravilanul localităților

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

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

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

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

3.5.2. Sinteză valorilor minime orientative pentru terenurile extravilane, folosință agricolă

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

Nr crt.	Calea rutieră	Amplasament	Euro/ha
1.	DN 3 Varianta Nord Rocada Prel. București	Calarasi	12.000

3.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr.crt.	Amplasament	Euro/ha
1	Alexandru Odobescu	2.000
2	Borcea	2.000
3	Ciocanesti	2.000
4	Cuza-Voda	2.500
5	Dichiseni	2.000
6	Dorobantu	2.000
7	Dragalina	2.500
8	Gradistea	2.000
9	Independenta	2.000
10	Jegalia	2.000
11	Modelu	2.500
12	Perisoru	2.500
13	Roseti	2.000
14	Stefan cel Mare	2.000
15	Stefan Voda	2.000
16	Ulmu	2.000
17	Unirea	2.000
18	Valcelele	2.000
19	Vlad Tepes	2.000
20	Municipiul Calarasi	3.800

Capitolul 4.

Circumscripția JUDECĂTORIEI OLTENITA

4.1. Valori minime orientative ale apartamentelor situate in blocurile din municipiul Oltenita

(EURO)

Zona I - Oltenita	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	8.600	9.500	12.000	16.500
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.900	11.800	15.300	19.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.700	12.200	15.000	20.200
Apartament construit dupa 1990	9.500	13.300	16.500	21.800
Apartament situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	7.100	10.500	13.000	17.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.600	12.200	15.200	20.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	9.300	13.800	16.500	21.800
Apartament construit dupa 1990	10.000	14.400	17.800	23.600
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	6.800	9.800	12.300	16.400
Apartament construit in perioada 1978-1983	8.200	11.400	14.600	19.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.800	12.500	15.700	20.900
Apartament construit dupa 1990	9.500	13.500	17.000	22.400
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	6.400	9.300	11.600	15.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.900	11.000	13.800	18.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.500	11.800	15.000	19.800
Apartament construit dupa 1990	9.000	12.900	16.400	21.600

(EURO)

Zona II Oltenita	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	6.000	8.300	10.600	14.000
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.100	9.800	12.400	16.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.800	10.600	13.300	17.600
Apartament construit dupa 1990	8.000	11.300	14.400	19.100
Apartament situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	6.400	8.900	11.300	15.100
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.700	10.500	13.300	17.600
Apartament construit in perioada 1984-1989	8.200	11.300	14.400	19.200
Apartament construit dupa 1990	8.800	12.300	15.600	20.600
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	6.200	8.500	10.800	14.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.200	10.000	12.700	16.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.900	10.800	13.800	18.200
Apartament construit dupa 1990	8.300	11.700	14.900	19.600
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	5.900	8.100	10.300	13.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	7.000	9.600	12.200	16.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	7.600	10.300	13.100	17.300
Apartament construit dupa 1990	8.100	11.000	14.200	18.700

4.1.1. Zonarea Municipiului Oltenita

Nr. crt.	Zona amplasament
1.	<p>Zona A :Bd Marasesti inclusiv intre Bd.1Decembrie si str.Pescarilor; str.M.Eminescu exclusiv, intre Bd 1Decembrie si str.Pescarilor; Bd 1Decembrie inclusiv,intre str.M.Eminescu si Bd.Marasesti;str.Pescarilor exclusiv , intre Bd.Marasesti si str.M.Eminescu; Bd.Tineretului inclusiv, intre Bd.Marasesti si sos.Calarasi,str.Argesului, intre Bd.Marasesti si Bd.Tineretului</p>
2.	<p>Zona B :Bd Marasesti inclusiv intre str.Pescarilor si sos.Chirnogi, str.M.Eminescu inclusiv, str.Pescarilor si Bd 1Decembrie ; Str.Gral Manu exclusiv,intre Bd 1Decembrie si str.Dunarea; Str.Pescarilor inclusiv,intre str.Bd Marasesti si str.Eminescu, Bd 1Decembrie inclusiv, intre str.M.Eminescu si str.Gral Manu; Sos.Calarasi inclusiv , intre str.Viilor si Bd.22Decembrie; Bd Marasesti exclusiv, intre bd.1Decembrie si str.Argesului; Bd.1Decembrie exclusiv intre nr1-25.2-24H si inclusiv celelalte nr.pana in Bd.Marasesti; Bd.Tineretului inclusiv intre sos.Calarasi si Bd.Marasesti</p>
3	<p>Zona C :fostul dig de aparare (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; 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>

4.1.2. Valori minime orientative ale apartamentelor situate in blocurile din orasul Budesti (EURO)

Zona centrala Budesti				
	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	4.100	5.900	7.600	9.900
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.800	6.800	8.900	11.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.300	7.300	9.500	12.600
Apartament construit dupa 1990	5.700	8.000	10.300	13.500
Apartament situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	4.400	6.300	8.100	10.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.000	7.200	9.500	12.500
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.600	8.000	10.300	13.500
Apartament construit dupa 1990	6.000	8.600	11.000	14.700
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	4.200	6.000	7.700	10.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.900	6.900	9.000	12.000
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.400	7.400	9.700	12.900
Apartament construit dupa 1990	5.800	8.300	10.500	13.900
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	4.000	5.700	7.300	9.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.800	6.700	8.600	11.300
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.000	7.100	9.200	12.400
Apartament construit dupa 1990	5.400	7.900	10.100	13.400

4.2. Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural

Pentru imobilele reprezentate de cladiri – locuinte individuale si anexe ale acestora – valorile minime orientative au fost exprimate in euro/mp Ad (arie desfasurata).

Atat pentru cele din mediul urban cat si cele din mediul rural, diferentierea s-a facut in functie de amplasament (zona) si structura.

Valorile minime orientative din tabele sunt pentru imobile cu bransamente la utilitati, grad de finisare mediu si o stare normala de intretinere. Pentru cazuri diferite de acestea se vor folosi coeficienti de corectie conform Capitolul 2, pct 2.2., tabel 2.2.1.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

In mediul urban, valorile minime orientative ale imobilelor au fost departajate corespunzator interesului imobiliar si in functie de zonarea fiscala existenta (Municipiul Oltenita - 3 zone, Orasul Budesti – o zona).

In mediul rural imobilele au fost impartite ca apartinand uneia din cele 3 categorii de localitati rurale.

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

La stabilirea valorilor minime orientative pentru anul 2016 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

4.2.1. Valori minime orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN

(euro/mp)

Localitatea	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
OLTENITA						
Zona A	95	19	47	10	235	118
Zona B	67	15	38	7	190	95
Zona C	58	10	28	7	165	70
Zona D	47	10	23	7	140	58
BUDESTI	47	10	23	7	225	95

Observatie : Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

4.2.2. 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. Criv
3. Spantov
4. Luica
5. Vasilati
6. G lbina i
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

4.2.3. Valori minime orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL

(euro/mp)

Categorie localitate rurala	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
* Frumusani	95	19	58	15	190	95
Categoria I	95	19	39	10	190	95
Categoria II	67	15	28	10	170	80
Categoria III	38	10	19	10	140	70

Observatie : Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

4.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN

Euro/mp

Localitatea, Zona	Oltenita Zona A	Oltenita Zona B	Oltenita Zona C	Oltenita Zona D	Oras Budesti
Valoare minima orientativa	32	13	10	10	10

4.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Euro/mp

Categorie localitate rurala	Frumusani	Categoria I	Categoria II-a	Categoria III-a
Valoare minima orientativa	4	3	2	1,5

Valorile inscrise in cele doua tabele sunt pentru terenuri libere avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

Pentru terenurile ocupate de constructii valorile inscrise in tabele se diminueaza cu 30%.

In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor aplica indici de corectie conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

4.4. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare).

Pentru spatiile cu diverse functiuni (altele decat cele de locuinta), valorile minime orientative au fost exprimate in euro/mp Ad (arie desfasurata).

Atat pentru spatiile din mediul urban (comerciale, de birouri, industriale sau de depozitare) cat si pentru cele din mediul rural (comerciale/birouri, industriale, agrozootehnice sau de depozitare), diferentierea s-a facut in functie de amplasament (zona), specificul activitatii predominante precum si in functie de structura de rezistenta a constructiei aferente.

Valorile unitare minime orientative inscrise in anexele urmatoare sunt pentru cladiri cu finisaje normale si stare tehnica buna. In cazuri diferite de acestea se vor utiliza corectii, conform Capitolul 2, pct.2.2., Tabel 2.2.1.

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

La stabilirea valorilor minime orientative pentru anul 2016 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Anexa nr.4.4.1

SPATII IN MEDIUL URBAN (Comerciale, de Birouri, Industriale, de Depozitare)

-Valori in Euro/mp-

LOCALITATEA SI ZONA	Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
	Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
Oltenita, Zona A	175	65	135	30
Oltenita, Zona B	125	60	95	30
Oltenita, Zona C	50	45	40	30
Oltenita, Zona D	30	30	30	30
Oras Budesti	100	50	75	30

Anexa nr. 4.4.2.

SPATII IN MEDIUL RURAL
(Comerciale/Birouri, Industriale, Agrozootehnice, de Depozitare)

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME	Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	80	65	60	50	69	56	52	43
Categoria II-a	70	57	52	44	60	49	45	38
Categoria II-a	62	50	46	39	53	43	40	34

-Valori in
Euro/mp-

Cladiri (si anexe) ale fostelor CAP-uri si IAS-uri, ferme, grajduri, saivane, platforme, etc. aflate intr-o stare avansata de degradare si improprii folosintei	30
---	----

4.5. TERENURI AGRICOLE

4.5.1. PROCEDURA DE LUCRU

Pentru fundamentarea valorilor prezentate au fost utilizate atât datele de sintez înregistrate la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cât și ofertele majorității agenților imobiliari ce operează pe piața terenurilor extravilane.

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

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- o Zona adiacentă căilor rutiere importante
- o Extravilanul localităților

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

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

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

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

4.5.2. Sinteză valorilor minime orientative pentru terenuri extravilane, folosință agricolă

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 4	Oltenița	25.000
2	DN 4	Frumușani	25.000
3	DN 4	Budești	25.000

4.5.3. Terenuri cu destinatie exclusiv agricola

Nr. crt.	Amplasament	Euro/ha
1	Budesti	2.500
2	Cascioarele	2.000
3	Chirnogi	2.000
4	Chiselet	2.000
5	Crivat	2.000
6	Curcani	2.000
7	Frumusani	3.800
8	Fundeni	2.000
9	Galbinasi	2.000
10	Luica	2.000
11	Manastirea	2.000
12	Mitreni	2.000
13	Nana	2.500
14	Oltenita	2.800
15	Plataresti	2.000
16	Radovanu	2.000
17	Sohatu	2.000
18	Soldanu	2.000
19	Spantov	2.000
20	Vasilati	2.000
21	Ulmeni	2.000

Capitolul 5.

Circumscripția JUDECĂTORIEI LEHLIU GARA

5.1. Apartamente situate in blocuri de locuinte

Pentru apartamentele situate in blocuri de locuit, valorile minime orientative au fost exprimate in Euro pentru un apartament conventional, in functie de numarul de camere, gradul de confort – determinat de suprafata utila a acestuia conform anexa nr.1 din Decret-Lege nr.61/1990 (vezi Capitolul 2.Corectii, NOTA nr.1) anul construirii, starea tehnica, etajul si zona in care este situat.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

In cadrul Circumsriptiei JUDECATORIEI LEHLIU GARA blocurile de apartamente se regasesc in Orasul Lehliu Gara si orasul Fundulea.

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

La stabilirea valorilor minimeorientative pentru anul 2016 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

5.1.1. Valorile minime orientative ale apartamentelor conventionale situate in blocurile din orasul Lehliu Gara

(EURO)

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	3.500	6.500	10.000	12.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.500	7.800	11.800	14.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.800	8.500	12.700	16.100
Apartament construit dupa 1990	5.200	9.000	13.800	17.300
Apartament situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	4.200	7.200	12.900	13.700
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.800	8.400	12.700	15.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.200	9.100	13.800	17.100
Apartament construit dupa 1990	5.600	9.900	14.700	18.500
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	3.900	6.800	10.200	12.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.600	8.000	12.100	15.200
Apartament construit in perioada 1984-1989	5.000	8.500	12.900	16.300
Apartament construit dupa 1990	5.200	9.200	14.000	17.500
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	3.700	8.400	9.900	12.300
Apartament construit in perioada 1978-1983	4.400	7.700	11.600	14.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	4.700	8.300	12.500	15.500
Apartament construit dupa 1990	5.100	9.000	13.400	16.800

5.1.2. Valorile minime orientative ale apartamentelor conventionale, situate in blocurile din orasul Fundulea

(EURO)

	1 Camera	2 Camere	3 Camere	4 Camere
Apartament situat la PARTER				
Apartament construit inainte de 1977	4.400	6.400	8.500	10.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.000	8.900	11.800	14.700
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.500	9.700	12.700	15.800
Apartament construit dupa 1990	6.900	10.500	13.800	17.100
Apartament situat la ETAJ INTERIMAR				
Apartament construit inainte de 1977	5.700	8.300	10.800	14.600
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.300	9.700	12.700	15.800
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.900	10.400	13.800	17.100
Apartament construit dupa 1990	7.300	11.200	14.700	18.500
Apartament situat la ETAJ SUPERIOR				
Apartament construit inainte de 1977	5.200	7.900	10.200	12.800
Apartament construit in perioada 1978-1983	6.200	9.100	12.100	15.100
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.600	9.900	12.900	16.300
Apartament construit dupa 1990	7.000	10.700	14.000	17.500
Apartament situat la ULTIMUL ETAJ				
Apartament construit inainte de 1977	4.900	7.300	9.900	12.200
Apartament construit in perioada 1978-1983	5.800	8.800	11.600	14.400
Apartament construit in perioada 1984-1989	6.300	9.500	12.500	15.600
Apartament construit dupa 1990	6.700	10.100	13.400	16.800

5.2. Imobile (cladiri, anexe) in mediul urban si rural

Pentru imobilele reprezentate de cladiri – locuinte individuale si anexe ale acestora – valorile minime orientative au fost exprimate in euro/mp Ad (arie desfasurata).

Atat pentru cele din mediul urban cat si cele din mediul rural, diferentierea s-a facut in functie de amplasament (zona) si structura.

Valorile minime orientative din tabele sunt pentru imobile cu bransamente la utilitati, grad de finisare mediu si o stare normala de intretinere. Pentru cazuri diferite de acestea se vor folosi coeficienti de corectie conform Capitolul 2, pct 2.2., tabel 2.2.1.

Zonarea si informatii din piata imobiliara

In mediul urban, valorile minime orientative ale imobilelor au fost departajate corespunzator interesului imobiliar si in functie de zonarea fiscala existenta (Orasul Lehliu Gara – 3 zone, Orasul Fundulea – 3 zone).

In mediul rural imobilele au fost impartite ca apartinand uneia din cele 3 categorii de localitati rurale.

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

La stabilirea valorilor minime orientative pentru anul 2016 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

5.2.1 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.

5.2.2 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. Tufanelor, str. Lalelelor, str. Dinicu Golescu, str. A.I. Cuza, str. Nicolae Titulescu.

ZONA III: toate celelalte strazi.

5.2.3. Valori minime orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul URBAN

(euro/mp)

Localitatea	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paianta, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
Lehliu Gara Fundulea						
Zona I						
Pana in 1977	120	23	50	10	190	120
1978 - 1990	130	26	57	12	235	130
dupa 1990	160	32	71	14	285	160
Zona II						
Pana in 1977	80	16	34	7	155	80
1978 - 1990	95	19	38	8	180	95
dupa 1990	120	23	47	10	210	120
Zona III						
Pana in 1977	53	11	23	7	115	53
1978 - 1990	63	13	28	8	133	63
dupa 1990	73	16	38	10	170	73

Observatie : Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

5.2.4. 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 – ora 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. Candeașca – com. Belciugatele
17. Paicu – com. N. Balcescu
18. Rasurile – com. Ileana
19. Razoarele – com. Ileana
20. Tamadaul Mic – com. Tamadaul
21. Seinoiu – com Tamadau
22. Sacele – com. Tamadau
23. Plumbuita – com. Tamadau
24. 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

5.2.5. Valori minime orientative pentru imobile (cladiri, anexe) situate in mediul RURAL**(euro/mp)**

Categorie localitate rurala	Pereti structurali din beton armat, caramida sau inlocuitori (BCA, piatra, etc.)		Pereti din paimana, chirpici, valatuci, pamant batut, lemn, sau inlocuitori		Constructii tip vila	
	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa	Cladire	Anexa
Categoria I						
Pana in 1977	73	9	29	6	104	72
1978 - 1990	95	12	38	8	135	95
dupa 1990	123	16	47	10	170	123
Categoria II						
Pana in 1977	57	7	26	5	95	57
1978 - 1990	70	8	30	7	113	70
dupa 1990	85	10	38	8	142	85
Categoria III						
Pana in 1977	47	5	19	3	85	47
1978 - 1990	51	7	23	4	100	51
dupa 1990	65	8	28	5	123	65

Observatie : Valorile minime orientative ale anexelor la cladiri inscrise in tabel sunt pentru alte tipuri de constructii-anexa la cladiri decat cele precizate in Capitolul 2, Nota 4, Tabel 2.2.2.

5.3.1. Terenuri intravilane situate in mediul URBAN

Valori unitare in Euro/mp

Lehliu Gara Fundulea	Zona I	Zona II	Zona III
Valoare minima orientativa	19	15	10

5.3.2. Terenuri intravilane situate in mediul RURAL

Valori unitare in Euro/mp

Categorie localitate rurala	Categoria I	Categoria II-a	Categoria III-a
Valoare minima orientativa	4	2	2

Valorile inscrise in cele doua tabele sunt pentru terenuri libere avand categoria de folosinta curti-constructii si dotarile edilitare complete.

Pentru terenurile ocupate de constructii valorile inscrise in tabele se diminueaza cu 30%.

In cazuri diferite (alte categorii de folosinta, lipsa unora dintre utilitati, etc.) se vor aplica indici de corectie conform Capitolul 2, pct.2.3., Tabel 2.3.1 respectiv 2.3.2.

5.4. Spatii (comerciale, de birouri, industriale, agrozootehnice, de depozitare).

Pentru spatiile cu diverse functiuni (altele decat cele de locuinta), valorile orientative au fost exprimate in euro/mp Ad (arie desfasurata).

Atat pentru spatiile din mediul urban (comerciale, de birouri, industriale sau de depozitare) cat si pentru cele din mediul rural (comerciale/birouri, industriale, agrozootehnice sau de depozitare), diferentierea s-a facut in functie de amplasament (zona), specificul activitatii predominante precum si in functie de structura de rezistenta a constructiei aferente.

Valorile unitare orientative inscrise in anexele urmatoare sunt pentru cladiri cu finisaje normale si stare tehnica buna. In cazuri diferite de acestea se vor utiliza corectii, conform Capitolul 2, pct.2.2., Tabel 2.2.1.

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

La stabilirea valorilor minime orientative pentru anul 2016 s-a avut in vedere si nivelul inflatiei prognozat de BNR, precum si previzionarea cursului leu-EURO de catre aceeasi institutie.

Anexa nr.5.4.1

SPATII IN MEDIUL URBAN
(Comerciale, de Birouri, Industriale, de Depozitare)

-Valori in Euro/mp-

Lehliu Gara Fundulea	Constructii cu structura din beton armat, metalica, zidarie portanta		Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si inlocuitori	
	Comert/Birouri	Depozit/Industrie	Comert/Birouri	Depozit/Industrie
Zona I	60	45	50	30
Zona II	50	30	40	25
Zona III	30	30	30	25

Anexa nr. 5.4.2.

SPATII IN MEDIUL RURAL
(Comerciale/Birouri, Industriale, Agrozootehnice, de Depozitare)

-Valori in Euro/mp-

CATEGORIE LOCALITATE RURALA FUNCTIE DE SITUAREA IN JUDET/ VECHIME	Constructii cu structura din beton armat, caramida si/sau inlocuitori				Constructii usoare cu structura metalica, lemn, mase plastice si/sau inlocuitori			
	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare	Spatii comerciale / birouri	Spatii industriale	Spatii agrozo.	Spatii depozitare
Categoria I-a	50	45	39	31	43	39	31	28
Categoria II-a	40	36	31	25	34	31	25	22
Categoria II-a	30	27	23	18	26	23	18	16

-Valori in
Euro/mp-

Cladiri (si anexe) ale fostelor CAP-uri si IAS-uri, ferme, grajduri, saivane, platforme, etc. aflate intr-o stare avansata de degradare si improprii folosintei	15
---	----

5.5. TERENURI AGRICOLE

5.5.1. PROCEDURA DE LUCRU

Pentru fundamentarea valorilor prezentate au fost utilizate atât datele de sintez înregistrate la Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale cât și ofertele majorității agenților imobiliari ce operează pe piața terenurilor extravilane.

Întrucât cererea și oferta de terenuri extravilane este caracterizată de o mare varietate și-a operat o selecție funcțională de particularități de amplasament și utilitate.

Astfel, amplasamentul în teritoriu studiat a fost sectorizat astfel:

- Zona adiacentă căilor rutiere importante ;
- Extravilanul localităților.

5.5.2. Sinteza valorilor minime orientative pentru terenurile extravilane, folosință agricolă 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	22.000
		Lehliu Gara	22.000

5.5.3. Terenuri cu destinație exclusiv agricolă

Nr.crt.	Amplasament	Euro/ha
1.	Belciugatele	3.300
2.	Dor Marunt	2.500
3.	Dragos Voda	2.400
4.	Frasinet	2.200
5.	Fundulea	3.800
6.	Gurbanesti	2.200
7.	Ileana	2.200
8.	Lehliu Sat	2.800
9.	Lehliu Gara	2.800
10.	Lupsanu	2.200
11.	Nicolae Balcescu (Lehliu)	2.400
12.	Sarulesti	2.200
13.	Tamadau	2.200
14.	Valea Argovei	2.200

Capitolul 6. TERENURI OCUPATE CU PADURI

Padurea este un **ecosistem terestru** alcătuit din asociații vegetale forestiere.

In sens juridic, padurea ocupa o suprafata de **cel puțin 0,25 ha**, acoperita cu arbori, care ating la maturitate, in conditii normale de vegetatie, o **inaltime minima de 5 metri**.

Categoriile de terenuri ocupate cu vegetatie forestiera si valorile minime orientative pe hectar sunt:

- **Padure de conifere**, cu vegetatie forestiera predominanta de brad si/sau molid **5.200 euro/ha;**
- **Padure de conifere**, cu vegetatie forestiera predominanta de pin **4.800 euro/ha;**
- **Padure de conifere**, cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii **4.600 euro/ha;**
- **Padure de foioase**, cu vegetatie forestiera predominanta de stejar si/sau gorun **7.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase**, cu vegetatie forestiera predominanta de fag **6.400 euro/ha;**
- **Padure de foioase**, cu vegetatie forestiera predominanta de tei, plop, salcie si/sau anin **3.800 euro/ha;**
- **Padure de foioase**, cu vegetatie forestiera predominanta de alte specii **3.600 euro/ha;**
- **Padure** cu vegetatie forestiera predominant mixta (foioase si conifere) **3.600 euro/ha;**
- **Plantatii** de duzi, tei, salcami si/sau plop **2.600 euro/ha;**
- **Lastarisuri** **2.000 euro/ha.**

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



