

**STUDIU DE PIATA
PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE MINIMALE
DE TARIFARE A TRANZACTIILOR IMOBILIARE
PENTRU ANUL 2017 - ARGES**



SOLICITAT DE: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI

BENEFICIAR: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI



CUPRINS

Pagina de titlu
Cuprins
Sinteza lucrării, obiectul, scopul și utilizarea lucrării
Moneda utilizată:
Data estimării valorii:
Formatul lucrării
Tipuri de de valoare și definierea acestora:
Certificare
Prezentarea autorului
Condiții și ipoteze limitative
Sursele de informații utilizate
Clauza de nepublicare
Date despre județ, amplasare, vecinătăți, economie și cultura:
Analiza pieței imobiliare
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
Cea mai bună utilizare
Estimarea valorilor terenurilor
Criterii de departajare folosite
Unități de măsură folosite
Aria de aplicabilitate
Măsurarea construcțiilor
Măsurarea terenului
Grile anexe:
Circumscripția Judecatoriei Pitești - tabele 1-11
Circumscripția Judecatoriei Campulung - tabele 1-7
Circumscripția Judecatoriei Curtea de Argeș - tabele 1-7
Circumscripția Judecatoriei Topoloveni - tabele 1-7
Circumscripția Judecatoriei Costești - tabele 1-7



Sinteza lucrării, obiectul, scopul și utilizarea lucrării

În vederea aplicării dispozițiilor Legii nr. 571/2003, privind Codul fiscal cu modificările ulterioare, CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI a solicitat realizarea unui studiu de piață pentru determinarea unor valori orientative minimale de tarifyare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2017, pentru uzul exclusiv al birourilor notariale în activitatea notarială, în temeiul art. 51, lit. n, din Legea nr. 36/1995 republicată, art. 148 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995 republicată și art. 33 din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Conform ultimelor actualizări legislative, "Cod Fiscal, Art. 111 alinea (5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F."

Studiul de piață pentru determinarea unor valori orientative minimale de tarifyare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2017, nu mai reprezintă expertize sau rapoarte de evaluare, nu mai necesită calcule, ci înseamnă, așa cum le spune numele, studii de piață care să conțină "valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent".

Nu există un anumit tip de specialiști care să fie indicați de către Codul fiscal pentru realizarea acestor studii.

Valorile cuprinse în studiul de piață nu reprezintă valorile de piață actuale ale imobilelor, ci numai valori de referință pentru calculul impozitului, în condițiile Legii.

Conform Noului cod fiscal art 111 alin 4:

"Impozitul (...) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție"

Modificările de fond aduse de noile prevederi, care au intrat în vigoare începând cu anul 2016, sunt următoarele:

Impozitul pe tranzacție nu se mai calculează la valoarea maximă dintre "valoarea declarată" și "expertiza notarială";

A dispărut noțiunea de "expertiză notarială", fiind înlocuită cu un nou studiu de piață, numit "studiu de piață", despre care Normele la Codul fiscal spun: "Acesta trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității";

Studiul de piață cu privire la valorile orientative minimale ale proprietății imobiliare consemnate pe raza circumscripțiilor Judetului Arges, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifyare în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2017



În cazul în care valoarea declarată se situează sub nivelul minim din studiul de piață, notarii vor notifica organul fiscal;

O altă modificare "de ordin tehnic", este eliminarea noțiunii de "valoare de circulație", care rămăsese din vechime și care ar fi trebuit să dispară odată cu noțiunea de "Impozit pe circulația mărfurilor", care a fost înlocuită cu "taxa pe valoarea adăugată" (TVA), noțiunea corectă înlocuitoare a "valorii de circulație" este "valoarea de piață".

În normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal se prevede, de asemenea, că:

"În cazul în care valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață, notarul public transmite o notificare organului fiscal competent cu privire la respectiva tranzacție, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare trimestrului în care a avut loc aceasta. Notificarea trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. a) părțile contractante;
2. b) numărul actului notarial;
3. c) valoarea înscrisă în actul de transfer;
4. d) valoarea stabilită în studiul de piață"

Conform extras din codul fiscal Cap IX, art. 111 (5) " Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, și le comunică direcțiilor generale ale finanțelor publice din cadrul ANAF"

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, vă prezentăm rezultatele aferente Studiului de piață cu valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare terenuri și construcții de pe raza Județului Argeș, elaborat în vederea calculării impozitului, pentru transferul dreptului de proprietate și dezmembrămintelor acestuia, pentru anul 2017, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială în procesul de impozitare a tranzacțiilor ce se vor efectua în anul 2017, după aprobarea acestora de către Camera Notarilor Publici Pitesti.

Studiul de piață al valorilor orientative, minime fost întocmit la cererea și numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege, în conformitate cu prevederile Contractului de Prestări Servicii, încheiat între beneficiar și autorul lucrării.

Utilizarea valorilor cuprinse în studiul de piață 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 parcurgerea tuturor etapelor obligatorii efectuării unui studiu de piață de evaluare inclusiv inspectia tehnică în totalitate a fiecărei proprietăți în parte evaluate, fapt ce s-a prezentat



studiul de piata nu a fost posibil de realizat, informatiile cuprinse in prezentul studiu de piata, privitor la valori fiind exclusiv cele raportate de catre birourile notariale de pe raza judetului Arges catre Camera Notarilor Publici Pitesti si apoi transmise catre autor.

Studiul de piata se bazeaza in special pe informatiile primite din partea beneficiarului, prin Birourile Notariale ce functioneaza pe raza Judetului Arges cat si pe rezultatele investigatiilor efectuate de catre autor.

Studiul de piata privind valorile orientative minimale de tranzactionare nu se poate asimila unui raport de evaluare imobilara si nu este intocmit conform Standardelor Internationale de Evaluare emise de A.N.E.V.A.R.

Studiul de piata privind valorile minimi de tranzactionare pentru anul 2017 este intocmit fara respectarea recomandarilor Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR si nu poate fi considerat un raport de evaluare,

Scopul prezentului studiu de piata, este estimarea unei valori de piață orientativa minimala pentru fiecare tip de proprietate imobiliara, așa cum au fost enumerate mai sus, pentru stabilirea valorii de bază a proprietăților imobiliare de către Camera Notarilor Publici Pitesti în vederea calculării venitului impozabil rezultat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, pentru calculul tarifului ANCPI și a onorariul notarilor.

Obiectul lucrării îl constituie proprietățile imobiliare situate în localitățile aflate în Circumscripțiile Judecătorești: Pitesti, Curtea de Arges, Campulung, Topoloveni si Costesti.

Studiul de piata cuprinde analiza pieței pentru fiecare tip de proprietate: case cu gospodărie și teren aferente, apartamente (cu 1...5 camere), spații comerciale, inclusive spații pentru birouri, spații cu destinație industrială, hale, construcții agricole, grajduri, terenuri intravilane pentru construcții și agricole, terenuri extravilane, terenuri agricole și neagricole, păduri, vii și livezi.

Nota: pentru toate proprietatile cu sau fara caracter special, care nu se regasesc descrise in acest studiu de piata, anume acele tipuri de proprietati care nu au fost tranzactionate cu regularitate pe parcursul anului 2016, sau se afla intr-o stare fizica avansata de degradare, cu finisaje diferite de cele descrise in ghid, inclusiv in acele cazuri in care nu se cunoaste varsta cladirii, trebuie sa se intocmeasca un Raport de Evaluare, personalizat pe caracteristicile proprietatii in cauza.

Moneda utilizata:

Având în vedere că, în cauzistica prezentă, prevederile instituțiilor de credit referitoare la TVA sunt nuanțate în funcție de mai mulți factori, de exemplu, client persoană fizica sau persoana juridica, valoarea propusa in prezentul studiu de piata este in lei si nu contine TVA.

Data estimarii valorii:

decembrie 2016

Data elaborarii studiului de piata:

decembrie 2016

Prezentul studiu de piata a fost realizat în perioada: noiembrie – decembrie 2016

Formatul lucrarii

La solicitarea Beneficiarului lucrarii, pentru o mai eficienta consultare a sa, autorul a pastrat formatul lucrarii folosite anterior de Utilizator ca si proprietar de drept al sau, precum si modul de impartire pe categorii a localitatilor, proprietatilor si caracteristicilor acestora.



Tipuri de de valoare si definirea acestora:

Valoarea de piață este valoare estimată de un evaluator autorizat și raportată de acesta prin intermediul raportului de evaluare, care este definită conform Standardelor Internaționale de Evaluare. Se utilizează de regulă la raportarea în scopul garantării unui credit, cu excepția cazului în care evaluatorului i se solicită în mod expres raportarea unui alt tip de valoare.

Definiția valorii de piață, în conformitate cu Standardul Internațional de evaluare IVS1, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde -IVSC – editia VIII- a este:

“ Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumparator decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu prețul determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”

Valoarea justă este definită ca fiind prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Valoarea justă este valoarea atribuită garanțiilor, definită conform Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) și reglementărilor BNR.

Valoarea justă este definită ca fiind prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți, pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită: (2) În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar putea fi primit din vânzarea unui activ sau care ar fi plătit pentru transferarea unei datorii în cadrul unei tranzacții normale între participanții pe piață la data evaluării.”

Valoarea de lichidare este valoare estimată de evaluator și raportată de acesta prin intermediul raportului de evaluare și care este definită conform Standardelor Internaționale de Evaluare. Se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrans să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să aibă o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă.

Prețul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri de valori definite în acest standard.

Definiția valorii de lichidare, în conformitate cu Standardul Internațional de evaluare IVS1, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde -IVSC – editia VIII- a este:

“ Valoarea de lichidare sau valoarea de vânzare forțată este suma care ar putea fi primită, în mod rezonabil, din vânzarea unei proprietăți, într-o perioadă de timp prea scurtă pentru a fi conformă cu perioada de marketing necesară, specificată în definiția valorii de piață.”

Tipul de valoare, pentru evaluarea globală, este valoarea de piață, concept care poate fi subiectul oricăror modificări specificate în instrucțiuni sau legislație. Dacă acestea stipulează o altă bază de evaluare, diferită de valoarea de piață, așa cum este definită, evaluatorii trebuie să aplice metode de evaluare adecvate, pentru a realiza obiectivele conform standardelor de evaluare ANEVAR.



Obiectivul acestui Standard Internațional de Practică în Evaluare constă în asigurarea unui cadru pentru realizarea misiunii evaluării globale în vederea impozitării proprietății în funcție de valoare, aplicabil tuturor statelor membre ale IVSC.

Ghidul de Practică în Evaluare reprezintă un suport pentru înțelegerea metodelor recunoscute ale evaluării globale, pentru crearea și implementarea sistemelor de impozitare a proprietății și pentru ralierea evaluării globale cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Procesul de evaluare globală poate fi utilizat ca o metodologie pentru impozitarea proprietății în funcție de valoarea acesteia sau ca studii statistice și economice subordonate programelor Administrațiilor Financiare. Efectele evaluării facilitează impozitarea veniturilor și echitatea în impozitare, repartizarea beneficiilor financiare sau a subvențiilor acordate administrației de stat. În acest Standard de Practică în Evaluare, care se referă la evaluarea globală, se prezintă utilizarea acesteia pentru toate scopurile de mai sus.

Procesul de evaluare globală include: identificarea proprietăților de evaluat; definirea ariei de piață în termenii consecvenței comportamentale dintre proprietari și cumpărătorii potențiali; identificarea caracteristicilor ofertei și ale cererii, care influențează crearea valorii în aria de piață definită; crearea unei structuri a modelului care să reflecte relația dintre caracteristicile care influențează valoarea, în aria de piață definită; calibrarea structurii modelului pentru a determina, printre alte atribute, contribuția caracteristicilor individuale ale proprietății, care influențează valoarea; aplicarea concluziilor evidențiate în model la caracteristicile proprietății (proprietăților) ce vor fi evaluate; validarea procesului de evaluare globală, a modelului, a cuantificărilor sau a altor rezultate, incluzând indicatorii de performanță pe bază de continuitate și/sau în diverse faze distincte ale procesului; verificarea și reconcilierea rezultatelor evaluării globale. Tipul de valoare, pentru evaluarea globală, este valoarea de piață, valoare care a fost definită mai sus.

Devierea de la cerințele din Standardul Internațional de Practică în Evaluare (GN 13) rezulta din menținerea consecvenței cerute cu prevederile legale obligatorii, cu instrucțiunile administrative sau cu termenii acceptați din contractul de evaluare.

Având în vedere, specificul prezentului raport a fost estimată o valoare de tranzacționare orientativă minimală, întocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici Pitești, pe baza informațiilor primite de la birourile notariale privind tranzacțiile notariale efectuate în anii precedenți, prezintă **valorile orientative minimale** ale proprietăților imobiliare de tarifare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2017, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifare a bunurilor imobile de pe raza județului Argeș în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate, în temeiul art. 51, lit.n, din Legea nr. 36/1995 republicată, art. 148 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995 republicată și art. 33 din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Valoarea orientativă minimală ale proprietăților imobiliare de tarifare a tranzacțiilor imobiliare este o valoare ce nu se regăsește în Standardul Internațional de Evaluare și nu respectă Standardul Internațional de Evaluare a proprietăților imobiliare

Valoarea orientativă minimală a proprietăților imobiliare de tarifare a tranzacțiilor imobiliare nu trebuie asimilată în mod determinant cu valoarea de piață.

Tipul proprietăților analizate: - proprietăți imobiliare – terenuri și clădiri.



CERTIFICARE

Certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.

In plus, autorul certifica ca nu are nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului studiu de piata si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce revine drept plata pentru realizarea prezentului studiu de piata nu are nici o legatura cu declararea în studiu de piata a unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile si concluziile exprimate nu au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Autorul nu a efectuat inspectia proprietatilor;

Prezentul studiu de piata nu a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare impuse de ANEVAR membrilor asociatiei profesionale si nu poate fi considerat un raport de evaluare.

La data elaborarii acestui studiu de piata, autorul care semneaza mai jos este: expert tehnic judiciar, avand specializarile evaluarea proprietatilor imobiliare si evaluarea bunurilor mobile economice, topografie, cadastru si geodezie, este persona fizica autorizata ANCPI sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie, categoria B, este agent imobiliar, este evaluator membru ANEVAR specializarile EPI si EBM, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are incheiata asigurare de raspundere profesionala.



PREZENTAREA AUTORULUI

Forma juridical - CĂPĂȚÎNĂ GEORGE-TIBERIUS - Expert Evaluator de Bunuri Mobile / "Evaluarea Proprietatilor Imobiliare", activitati secundare: "Autorizat cadastru, geodezie, cartografie si Expert Tehnic Judiciar", cu sediul în Localitatea Pitești, Bulevardul Nicolae Bălcescu, Bl L4 sc. B, apt 4, parter, Judetul Argeș, CIF-34727519, cont bancar IBAN-RO44BTRLRONCRT0308612901 deschis la Banca Transilvania.

Exp. Teh. Jud. Ev. Căpățînă George-Tiberius:

- Evaluator autorizat, Membru Titular ANEVAR, legitimație nr. 11196, specializarea evaluarea proprietatii imobiliare si evaluarea bunurilor mobile.

- Persoana fizica autorizata de Agentia Nationala De Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges, sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie, categoria B, seria RO-AG-F nr. 30

- Expert Tehnic Judiciar specializarile „Evaluarea proprietati imobiliare si bunuri mobile economice” nr. 9318072014 emis de Ministerul Justitiei.

- Expert Tehnic Judiciar specializarile „Topogafie, cadastru si geodezie” nr. 7022032011 emis de Ministerul Justitiei. Certificat Expert Tehnic Judiciar specializarile „Topogafie, cadastru si geodezie” nr. 7022032011 emis de Ministerul Justitiei.

Certificatului de autorizare emis Agentia Nationala De Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges, categoria B, seria RO-AG-F nr. 30

Certificat de absolvire - Agent Imobiliar seria E Nr. 0252375

Certificat ANEVAR nr. 1666 /2005, în specialitatea "Evaluarea proprietății imobiliare".

Certificat ANEVAR nr. 989/2009, în specialitatea "Expert evaluator de bunuri mobile".

Certificate obtinute prin programul de pregatire continua ANEVAR pentru: "Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor", "Evaluarea bunurilor din patrimoniu cultural-istoric", "Evaluarea pentru studiu de piataare financiara", Deprecierea constructiilor", "Evaluarea costului de oportunitate al capitalului", "Statistica in evaluarea proprietatilor", "Evaluarea proprietatilor in agricultura, silvicultura si industria alimentara", "Estimarea costului de oportunitate al capitalului", "Verificarea evaluarii".

Adresa evaluatorului:

Pitesti, B-dul. Nicolae Balcescu, bl. L4, sc. B, parter, apt. 4 , jud. Arges

Telefon: 0722.700077 & Fax: 0248/223547

E-mail: evaluari.arges@gmail.com



CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

Lucrarea de față este elaborată în conformitate cu prevederile din Codul Fiscal, precum și a Normelor Metodologice de aplicare a Codului Fiscal, conform art.771, alineat 1 din Legea nr.163/01.06.2005: transferul dreptului de proprietate asupra proprietate asupra te si alineatul 2 al aceluiași articol: iar la alineatul 6, prevede: autentificarea actului care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor ascestuia, pentru situațiile prevăzute la alin. (1) și (3), se va realiza printr-o hotărâre judecătorească, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se va calcula și se va încasa de către instanțele judecătorești la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii. Impozitul calculat și încasat se virează, până la data de 25, inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut. Pentru înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de moștenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătorești, registratorii de la birourile de carte funciară vor verifica îndeplinirea obligației de plată a impozitului prevăzut la alin. (1) și (3) și, în cazul în care nu se va face dovada achitării acestui impozit vor respinge cererea de înscriere până la plata impozitului.". Legea nr.163/01.06.2005, art.771, alineat 5 stabilește: "Expertizele întocmite de camerele notarilor publici vor fi reactualizate cel puțin o dată pe an și avizate de Ministerul Finanțelor Publice, prin direcțiile teritoriale".

Valorile orientative estimate în prezenta lucrare pentru proprietățile imobiliare situate pe teritoriul județului Arges - terenuri și construcții - vor putea fi utilizate de către notarii publici, în aplicarea reglementărilor legale privind impozitarea tranzacțiilor imobiliare numai după aprobarea și însusirea prezentului studiu de piață de către Camera Notarilor Publici Pitești.

Pentru participanții de pe piața imobiliară a județului Arges - vânzători și cumpărători, care se declară nemulțumiți de valorile minime estimate, notarul va recomanda efectuarea unui Raport de Evaluare al proprietății imobiliare de către un evaluator membru titular ANEVAR.

La baza elaborării prezentului studiu de piață stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează:

Autorul a fost de acord să-și asume responsabilitatea misiunii încredințate de către clientul numit în studiul de piață, în scopul utilizării precizate de către client, respectiv în scopul menționat în lucrarea de față.

Opinia autorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest studiu de piață.

S-a considerat că proprietatea tip clădire a fost construită în conformitate cu autorizațiile și avizele legale și că este ocupată și folosită fără încălcarea prevederilor legale.

S-a considerat că nu există defecte ascunse ce ar putea influența părerea autorului asupra valorii proprietății.

S-a considerat absența substanțelor nocive existente în unele materiale de construcții, în absența unor informații privind acest aspect, făcut considerând că nu sunt pierderi de valoare din aceste considerente.

Calculul suprafețelor se realizează după documente tehnico-economice puse la dispoziție de către proprietari – documentația cadastrală avizată de A.N.C.P.I.

Proprietatea imobiliară a fost considerată în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate;



Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul studiu de piata;

Autorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile, cu privire la valori, primite din partea beneficiarului, de la birourile notariale ce functioneaza pe raza Judetului Arges.

Se presupune ca proprietatile sunt in deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.

Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in studiu de piata. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate; nici prezentul studiu de piata, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

Valorile estimate in studiu de piata se aplica intregii proprietati in baza documentatiei cadastrale avizate si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.

Intrarea in posesia unei copii a acestui studiu de piata nu implica dreptul de publicare si de mediatizare a acestuia;

Se are in vedere faptul ca pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in studiu de piata cu cursul valutar nu este liniara; piata imobiliara in ansamblu nu este pe deplin influentata de trecerea la cursul de referinta RON/EUR.

Acest studiu de piata este confidențial pentru beneficiar și pentru consultanții beneficiarului și este numai pentru destinația stabilită anterior.

Nu este acceptata nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

Autorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul studiu de piata sunt reale si corecte, neavând nici un interes actual sau de perspectivă față de proprietatea ce face obiectul lucrării și certifică faptul că este competent să efectueze acest studiu de piata de evaluare.

Autorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior.

Estimarea rezultatelor prezentate în acest studiu de piata se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale, coroborat cu informatiile primite de la beneficiar cu privire la valorile minime tranzactionate pentru fiecare tip de proprietate analizata.

Nu putem și nu garantam că estimările vor fi atinse, inasa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu.

Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.

Chiar daca toate informațiile conținute în acest studiu de piata sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba.

Nici o parte a continutului acestui studiu de piata nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.



Studiul de piata al valorilor orientative de tranzactionare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata.

Subliniez ca valoarea orientativa minimala recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, intr-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei exprimate in prezentul studiu de piata.

In cazul in care partile aflate in tranzactie reclama diferente majore ale proprietatii cu cea rezultata din studiul de piata, notarul va recomanda efectuarea unui Raport de Evaluare al proprietatii imobiliare de catre un evaluator membru titular A.N.E.V.A.R.

Sursele de informații utilizate

Actele normative si de reglementare, in principal din domeniul imobiliar, precum si bibliografia ce a fost avuta in vedere, se refera la:

Ca surse de informatii s-au folosit, in principal, informatiile primite de la Birourile Notariale din Judetul Arges, Hotararile Consiliilor locale de zonare a localităților și a terenului intravilan – extravilan, Legislația în vigoare D256/1984, Decret+ lege 61/1990, legea 85/1991, HGR.2139/2004, lucrări de specialitate editate de IROVAL București, „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire –Cladiri industriale, comerciale agricole și construcții speciale”- Corneliu Șchiopu, „Costuri de reconstrucție- Costuri de înlocuire-Clădiri rezidențiale”- Corneliu Șchiopu, coroborate cu informații de pe piața imobiliară locală, ofertele de vanzare de imobile similare din zonele studiate existente in ziarle si paginile de web ale firmelor imobiliare.

Legea nr.114/1996 - Legea locuintei, republicata in dec. 1997;

Ghidul valorilor minimale privind valorile minime consemnate pe piata imobiliara specifica anului 2016 – Jud. Arges.

Ordinul M.L.P.A.T. nr.32/N/1995;

Legea nr.18/1991 - Fond funciar, republicata in 1998;

S.T.A.S. 4908-85 - Arii si volume conventionale,

Decretul-Lege nr.61/1990;

Normativul P-135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzandcoeficientii de uzura fizica pentru cladiri si constructii speciale;

Evaluarea proprietatii imobiliare- Appraisal Institute, ed. romana 2011;

Standarde Internationale de Evaluare - IVSC, Ed. 2016;

Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii, ing. C.Schiopu, Ed.IROVAL 2008;

Ghid practic de evaluare imobiliara- Ed. Tribuna Economica; Colectia: Buletine Tehnice

Documentare - EXPERTIZA TEHNICA, editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania

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.



Clauza de nepublicare

Intrarea in posesia unei copii a acestui studiu de piata nu implica dreptul de publicare si de mediatizare a acestuia

Valoarea exprimata in acest studiu de piata se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse, valoarea poate fi reconsiderata la o data ulterioara.

Trebuie subliniat faptul ca acest studiu de piata este furnizat exclusiv beneficiarului stipulat in prezenta lucrare si nu se accepta nici o responsabilitate transmisa unei terte parti.

Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezententului studiu de piata.

In plus, certific ca nu am nici un interes direct cu privire la activele care fac obiectul prezentului studiu de piata si nici o influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

III. PREZENTAREA DATELOR

Date despre judet, amplasare, vecinătăți, economie și cultura:

Suprafata judetului Arges este de 6.800 km², ceea ce reprezinta 2,9 % din suprafata totala a tarii, suprafata agricola fiind de 344.765 ha, conform informatiilor publice emise de Prefectura Arges. Acestia sunt distribuiti in trei municipii: Pitesti, Campulung-Muscel si Curtea de Arges, patru orase: Mioveni, Topoloveni, Costesti si Stefanesti si 95 de comune.

Municipiul Pitesti, resedinta a judetului Arges, este situat in partea central-sudica a Romaniei, intre Carpatii Meridionali si Dunare, in nord-vestul Munteniei, 120 km il despart de Bucuresti, Pitestiul aflandu-se la confluenta raului Arges cu Raul Doamnei, in punctul de intersectie al paralelei de 44°51'30" latitudine nordica cu meridianul de 24°52' longitudine estica, la distanta relativ egala fata de Polul Nord si de Ecuator, cu mentiunea ca paralela de 45° trece prin comuna Merisani, la 20 km nord de Pitesti.

Municipiul Pitesti se afla la o altitudine de 250 m, la nivelul albiei minore a raului Arges (S), si de 356 m, in cartierul Trivale (V). La nord-vest de terasa Trivale-Papucesti se afla cota de 373 m, iar la est de Valea Mare-Podgoria, cota de 406 m. in sectorul de vest-sud-vest al satului Mica, in comuna Bascov, se gaseste cota de 439 m (Padurea Bogdaneasa).

Orasul propriuzis, asezat intre dealuri inalte, pe terasele raului Arges, are un topoclimat de vale, calm si moderat, temperatura medie anuala variaza intre 9° si 10°C, media lunii ianuarie fiind de -2,4°C, iar cea a lunii iulie de +20,8°C, precipitatiile atmosferice depasesc media pe tara, osciland intre 680 si 700 mm anual.

Agricultura constituie o componenta importanta a economiei argesene, in sectorul rural fiind introduse constant masuri de reformare, inclusiv prin aplicarea legislatiei actuale in domeniu si a programelor Uniunii Europene.

Una din principalele zone agricole ale tarii, judetul Arges este bine cunoscut pentru culturile sale de cereale, plante industriale si fructe.

Un domeniu cu o indelungata traditie in judet este cel al viticulturii, podgoriile argesene fiind mentionate in documente istorice inca din secolul 14.

Principalele centre viticole, Valea Mare si Stefanesti, sunt situate in apropierea orasului



Pitesti, Statiunea de Cercetare-Dezvoltare pentru Viticultura si Vinificatie Stefanesti, infiintata in anul 1959, se identifica cu Podgoria Stefanesti, ce se intinde pe o lungime de 30 km.

Arta si cultura se bucura si ele de o atentie deosebita in judetul Arges, unde functioneaza numeroase muzee si scoli de arta populara si clasica, teatre, case memoriale si de cultura, asociatii de specialitate. Pot fi astfel mentionate Teatrul Alexandru Davila, Galeriile de Arta si Centrul de Creatie din Pitesti, casele memoriale George Toparceanu, Liviu Rebreanu si Dinu Lipatti, casa de cultura din Curtea de Arges, cele din Campulung Muscel si din Mioveni, muzeul de arta populara din comuna Domnesti si Muzeul Pomiculturii si Viticulturii Golesti.

Numeroasele biblioteci publice infiintate in localitatile judetului Arges, intre care se particularizeaza Biblioteca Judeteana "Dinicu Golescu" din Pitesti, contribuie si ele in mod substantial la imbunatatirea procesului educational.

Analiza pietei imobiliare

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

In perioada comunista, piata imobiliara din Romania era formata din persoane fizice, proprietare a maxim 1 sau 2 bunuri imobiliare, ca urmare a structurarii "societatii socialiste multilateral dezvoltata" intr-o patura omogena de indivizi, detinatori ai unei proprietati menite sa asigure un minimum de decenta a traiului de zi cu zi. Este vorba aici de celebrele apartamente din blocurile comuniste.

Odata cu Revolutia din 1989, in Romania a inceput un proces rapid de impropietari, privatizari si retrocedari de bunuri imobiliare, care a culminat in anii 2000-2005, odata cu prescrierea posibilitatilor de cereri de retrocedare.

In paralel cu aceste schimbari in structura proprietariatului, am asistat la influxuri adeseori masive de capitaluri straine, care s-au materializat in constructia de noi spatii comerciale si ansambluri rezidentiale.

In 2008, bunurile imobiliare din Romania au ajuns in proprietatea unui amestec similar pietelor occidentale, de persoane fizice, persoane juridice, fonduri de investitii multinationale, organisme statale, etc.

Piata imobiliara a anilor 2010 -2015 a fost caracterizata de o scadere accentuata a valorii proprietatilor imobiliare, deoarece valoarea "speculativa" a proprietatilor imobiliare a scazut, in contextul crizei internationale, a saturarii pietei si a mai bune informari a cumparatorilor. Totodata scaderea valorii proprietatilor imobiliare este inflentata in principal de nevoia de lichiditati a proprietarilor sau dorinta acestora de a-si vinde proprietatile, din diverse motive care pot fi altele decat cele de natura pur economica (de exemplu: criza politica, perspectiva razboiului sau a catastrofelor naturale iminente). Nevoia de lichiditati a proprietarilor poate sa provina si din alte surse si anume - costurile creditelor angajate pentru achizitionarea de imobile, acest aspect este demn de luat in seama, deoarece serviciile bancilor romanesti sunt unele dintre cele mai scumpe din intreg spatiul Uniunii Europene.

Piata imobiliara a anilor 2014-2015, a manifestat prudenta si maturizare, atat datorita celor care opereaza in mod semnificativ si care actioneaza de cele mai multe ori in cunostinta de cauza, in baza unor planuri de afaceri si informatii de piata realiste, in termeni mult schimbati fata de avantul anilor 2007-2008.

Pe fondul accentuării crizei finanțării în sectorul bancar din România și a creșterii semnificative a creditelor neperformante, piața imobiliară din perioada 2012-2014 și-a



continuat trendul descendent, însă mai atenuat decât în perioada 2009 – 2012, în anul 2015 piața s-a stabilizat la un nivel și a pornit un ușor trend crescător, pentru că anul 2016 să fie caracterizat de același trend crescător al pieței imobiliare, potrivit unei analize realizate de compania de evaluare Darian DRS.

Micii jucători pe piața, au operat în termenii pieței influențați de nevoile reale ale pietelor locale, funcție de noile randamente, fapt care s-a transmis și asupra fondului imobiliar nefructificat din perioada precedentă.

Nu au existat modificări spectaculoase ale valorilor pe fondul imobiliar general existent, doar pe nișe, ale acestuia tendințele de creștere usoară pastrandu-se pe întregul an 2016, cu excepția perioadelor de sezonalitate.

Spatiile comerciale sunt caracterizate de comerciale, supermarketuri și hipermarketuri și au o tendință continuă și crescătoare determinată de cifrele de afaceri prognozele pe termen mediu și se caracterizează de super/hiper marketuri din domeniul bunurilor generale consum (Lidl, Kaufland, Billa, Carrefour, etc).

De asemenea sectorul DYI este în expansiune pe întreg teritoriul prezenta investiții precum Baumax, Dedeman, Brico și Obi, etc ca și IKEA planuiește dezvoltarea unui centru logistic de amploare etapizat cu realizarea de alte unități de vânzare în marile orașe - Constanta, Brasov, Timisoara, Cluj.

Pe acest sector dar în alte nișe mai sunt prezente Mobexpert și Kika iar într-o structură mixtă Ambient sau magazinele de mobilă din cadrul unor hipermarketuri.

Mallurile au trecut hopul crizei economice, în acest domeniu s-au resimțit și se resimt încă aceste efecte. Astfel au avut loc preluări, au fost achiziționate investiții nefinalizate, însă sectorul este acum dinamic, insolventă sau preluările facând parte din jocurile pieței.

În interiorul spațiilor din acestea au apărut și noi lanțuri de magazine cu branduri binecunoscute ale caror apariție indică un interes pentru această piață și planuri de dezvoltare ce vizează și această regiune. Chiriile au fost într-un trend normal iar nivelul acestora este redat cu acuratețe pentru orașele mari studiile de piață ale companiilor Collier, Cushman & Wakefield, King Sturge, Knight Frank (The Advisers), care operează acum pe piața românească.

Tendința pentru anii 2014-2015 în acest sector a fost o revenire și o macrostabilizare a indicatorilor și de creștere usoară manifestată în anul 2016.

În ceea ce privește spațiile comerciale de dimensiuni mici acestea încearcă să își identifice piața prin reconfigurare și adaptare conversii în spații de servicii sau comerț cu produse ale industriei locale.

Spatiile de birouri și administrative prezintă o dinamică eterogenă, existând intrări și de asemenea ieșiri (unele spectaculoase) din aceste spații. Dinamica este dată de 2 elemente: intrarea unor companii noi internaționale și tendința de cristalizare a mediului de business a firmelor locale dar și de companii ale caror reconfigurări economice au determinat relocări sau închideri de facilități.

Mediul IT, în special cel cu capital străin și mixt, este în continuă căutare de noi facilități. De multe ori suprafețele spațiilor de birouri nu sunt suficiente pentru cerere și asta se întâmplă în orașele vizate de investițiile străine care caută forța de muncă ieftină și calificată. Cu toate acestea în mai toate orașele se află disponibile pentru închiriere astfel de facilități, însă suprafețele solicitate și oferta nu întalnesc sau nu se potrivesc cu cele ale cererii.



Tendinta pentru astfel de spatii este similara cu cea din sectorul comercial pentru anul 2013 si in perioada 2015-2016 si reprezinta o tendinta usor crescatoare, cuantumul acestor valori fiind evidentiat de companiile specializate mentionate mai sus.

Capacitati industriale si de logistica.

Revirimentul economic mic, nu s-a concretizat la fel si in cererea de spatii din sectorul industrial. Proiectele si investitiile planificate isi continua dezvoltarea cu noi facilitati de productie/logistica insa cererea este redusa, existand tendinta de adaptare la facilitatile existente, care inca sunt in surplus si pot fi convertite la costuri mai mici decat cele de constructie. Valori uneori simbolice sunt prezente pe piata insa aceste spatii se afla in zone in afara spectrului de interese ale investitorilor.

Locuinte individuale. Daca in mediul rural specificitatile constructiilor tin de traditiile zonelor din care fac parte (ca organizare, marime, densitate) in mediul urban al oraselor medii si mari se constata un fond mediu locativ cu locuinte noi individuale (parter+etaj) cu suprafete construite de 120-160 mp, si locuintele vechi (parter) cu suprafete pe loturi medii cuprinse intre 350-600 mp cu fronturi medii intre 14-20 m. Exista de asemenea constructii care nu respecta functiunile si proportiile pentru care au fost construite dar ele reprezinta de cele mai multe ori elemente specifice avantajului imobiliar sau personalitatii proprietarului. In cursul anului 2016 preturile de tranzactionare pentru acest sector s-a aflat in usoara crestere.

Locuinte colective. Locuintele colective ca fond majoritar sunt construite inainte de 1990, dupa 1970 dar mai apreciate cele edificate dupa 1977, dar si cele construite dupa 1990 cu un plus pentru cele construite dupa 2006.

In mod paradoxal evolutia preturilor unitare, exprimate in euro/mp in perioada 2011-2016, a inregistrat o schimbare a polaritatii preturilor si asta si datorita programelor de finantare, tranzactiile fiind dominante in fondul locativ premergator anilor 2006.

Daca inainte de 2009 preturile erau mult superioare pentru constructiile si proiectele noi, in urma efectelor crizei economice s-a constatat din motive ce tin locatia si infrastructura ce o deserveste, oferta mare si conditiile de vanzare uneori fortate de conditiile de finantare, ca preturile apartamentelor noi sa fie inferioare preturilor apartamentelor vechi, fara a mentiona acest lucru ca fiind o situatie generala. Este vorba doar de tendinte si evolutii imobiliare constatate in 2014 care urmaresc acelasi trend sensibil crescator in anul 2015, respective 2016.

Oferta de terenuri a crescut susținut în ultimii 4 ani, influențată de câțiva factori: cerere scăzută din partea investitorilor/dezvoltatorilor; proprietari ai căror afaceri au fost afectate de declinul economic și care au decis scoaterea la vânzare a terenurilor pentru a obține lichidități; dezvoltatori afectați de criza economică, care și-au scos proprietățile la vânzare; bănci care au început să execute creditele neperformante din portofoliu.

Cererea de terenuri, in afara de terenurile agricole comasate, a scazut in 2013-2016, cei care au cumparat terenuri au fost aproape în totalitate beneficiari direcți ai viitoarelor proiecte (ex. retailerii, persoane fizice în căutare de terenuri pentru construcția de locuințe personale, companii interesate de dezvoltarea propriului spațiu de birouri etc) sau dezvoltatori cu chiriașii-ancoră asigurați.

Achizițiile speculative au fost extrem de rare, cu toate că mulți investitori oportuniști au scanat piața în căutare de terenuri “distressed”. Retailerii de tip big box au fost de departe cei mai activi cumpărători.



Prețurile terenurilor au continuat să scadă pe parcursul anului 2013-2014, s-au stabilizat în anul 2015, întrezărirându-se o tendință de ușoară creștere însă într-un ritm lent în anul 2016.

Amplasamentele periferice au rămas totuși neatractive. Lipsa tranzacțiilor în aceste zone îngreunează estimarea unui preț, însă credem că o valoare mai mică cu cel puțin 30-50% față de prețurile cerute actuale, ar fi un punct de atracție pentru potențialii cumpărători.

Pe termen scurt și mediu, piața terenurilor va rămâne o piață a cumpărătorilor, unde doar proprietarii cu un preț competitiv vor putea încheia o tranzacție. În consecință, este deosebit de important ca proprietarii să rămână flexibili, atât în termeni de preț cât și în variante de structurare a tranzacțiilor, în scopul finalizării acestora.

Acest lucru se va transpune într-o cerere încă timidă pe o piață cu ofertă bogată.

Efectul va fi o continuare a negocierii strânse a prețurilor pentru terenuri.

Ca și concluzie, ne așteptăm la o stabilizare a prețurilor în viitorul apropiat, fără creșteri spectaculoase. Vor fi posibile ajustări modeste, în limita marjei obișnuite de negociere de 15 – 20%.

Cu toate acestea, există segmente de piață unde prețurile terenurilor susțin dezvoltarea unor proiecte imobiliare profitabile, în aceste cazuri, cumpărătorii activi au două opțiuni: fie să achiziționeze terenuri, mulțumindu-se cu o marjă de profit rezonabilă, fie să aștepte pentru o posibilă scădere ulterioară a prețurilor, luând în considerare faptul că în tot acest timp, proiecte similare vor fi livrate și astfel vor intra pe o piață mai competitivă.

În expectativa îmbunătățirii indicatorilor economici, ne așteptăm ca investitorii să își recapete încrederea în potențialul de absorbție al pieței locale imobiliare.

***Terenurile intravilane** reprezintă un mozaic de atitudini date de reglementările, interpretările și atitudinilor ale autorităților locale față de legile specifice și a PUG-urilor. La nivelul unor orașe mari există intenția aplicării cât mai corecte a legislației specifice mai ales acolo unde s-au implementat sau se implementează PUG-uri noi, care permit extinderea terenului constructibil.*

În lipsa unor condiții de finanțare favorabile, terenurile intravilane cu destinație de locuințe a continuat să scadă dramatic unele aflându-se sub jumătatea varfului din anii 2007-2008. În ultimul an trendul general pentru terenurile intravilane cu destinație rezidențială reprezintă o stagnare spre creștere timidă, excepție făcând terenurile care beneficiază de condiții de localizare privilegiate. În ceea ce privește terenurile pentru investiții majore în ceea ce privește logistica, DIY, centre comerciale acestea beneficiază de condiții speciale inclusiv de negociere și este greu de determinat o tendință. Sectorul rezidențial la nivel județean este caracterizat de mediul urban/rural și de tipul locativ (locuințe individuale și colective).

Pe piața există investitori majori însă și cei care urmăresc unificarea unor fonduri imobiliare de dimensiuni uzuale.

Există elemente clare privitoare la comasari, investițiile în agricultură inclusiv prin fonduri absorbite, iar plățile realizate de APIA au început să fie modificate în mod sensibil schimbarea atitudinii privind valorile de tranzacționare pentru terenurile agricole. Acest lucru este dublat și de faptul că litigiile și alte probleme generate de eliberarea titlurilor de proprietate au început să fie depășite și se întrevăde, pe termen mediu, o schimbare a atitudinii proprietarilor.

De asemenea obiectivul de a fi cultivat întreg fondul funciar de către administrația națională prin penalizări sau premii, este laudabil însă penalitățile sau facilitățile oferite se lovesc de elemente importante: tradiția unei agriculturi rudimentare, neîncrederea, modul de comunicare al autorităților în special al agenților specializați, lipsa facilităților de depășire a



obstacolelor birocratice privind achiziția de utilaje, contextul economic și financiar intern și internațional, lipsa facilităților de valorificare a produselor dar și elemente demografice și sociale specifice mediului rural.

Oportunitatea și avantajul situației actuale din agricultura noastră, față de cea existentă în țările vestice, pe termen mediu și lung o constituie costuri mult mai mici de adaptare la trendul general european de abordare într-o manieră ecologică și bio a acestui sector.

În ceea ce privește fondul silvic, acesta este în continuare degradat și continuă să se degradeze datorită în special al exploatareilor necontrolate fapt care influențează și prețurile medii la hectar al pădurilor mature. Fondul viticol este un domeniu care devine tot mai interesant, mai ales în urma unor investiții ce vizează valorificarea superioară a produselor rezultate și tot mai mulți investitori, în special din străinătate privesc asupra oportunităților oferite pe o piață deficitară dar cu potențial.

Luciile de apă constituite în crescătorii piscicole au fost tranzacționate în urma cu mulți ani și multe dintre ele au fost abandonate ca activități economice, iar unele amenajări funciare s-au degradat unele pierdându-și rolul de zone tampon în cazul unor suprapluvii pluviale, iar vinovata este în special legislația și modul de aplicare în acest domeniu, iar acest lucru se vede atât în ceea ce privește producția piscicolă dar și efectele pe care le au sezonier regimul pluvial.

În lumina celor expuse mai sus, se pot trage următoarele concluzii:

Valoarea "speculativă" a proprietăților imobiliare să scadă, în contextul crizei internaționale, a saturării pieței și a mai bune informări a cumpărătorilor.

Este de așteptat ca valoarea "contabilă" a proprietăților imobiliare să crească lejer, în contextul perspectivelor de creștere a "mâinii de lucru", însă ea va suferi simultan o presiune în sens contrar, ca urmare a creșterii productivității și ameliorării proceselor tehnologice.

Este puțin probabilă retragerea masivă a investițiilor imobiliare străine din România, pentru că în contextul crizei internaționale actuale investitorii specializați pe sectorul imobiliar nu au șanse să găsească oportunități mai atrăgătoare în alte zone.

În urma unei analize atente a situației de pe piață, putem concluziona că nu este de așteptat ca prețurile bunurilor imobiliare din România să varieze mai mult de 10-15% pe termen mediu, ceea ce corespunde în fapt cu ajustarea componentei speculative a valorii proprietăților.

În cazuri punctuale, există posibilitatea ca anumite tipuri de imobile sau prețurile în anumite zone să înregistreze o scădere mai accentuată, ce corespunde lipsei de viziune urbanistică în proiectarea însăși a acelor ansambluri.

Având în vedere că există o presiune certă asupra prețurilor, datorată situației internaționale, aceasta va genera în primul rând o scădere a chiriilor, înainte ca ea să se repercuteze eventual asupra prețurilor de tranzacționare a imobilelor.

Lucrarea reprezintă un studiu al pieței imobiliare în ansamblul ei. Valorile obținute sunt valori minime, rezultate prin aplicarea tuturor corecțiilor ce se impun, ținând seama de principiul anticipării, în condițiile crizei economice mondiale, aflată în plină desfășurare în perioada în care a fost elaborată lucrarea.

Intrucât tendințele pieței imobiliare sunt dificil de estimat în prezent, în cazul unei evoluții atipice, autorul lucrării propune o revizuire a valorilor prezentate în Ghidul 2016.

Totodată, valorile prezentate în Studiu, care vor reprezenta baza de lucru în anul 2017 sunt valori orientative minime predominante, consemnate pe piață.



Nu au fost luate in calcul acele valori minime accidentale sau cu o frecventa de aparitie pe piata redusa, autorul considerand ca acele valori pot fi eronate sau pot reprezenta proprietati avand particularitati speciale, neputand astfel de a fi luate ca referinta pentru alte proprietati.

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească următoarele criterii, ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar si maxim productivă.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de cea mai bună utilizare această abordare este permisibilă legal, îndeplinește condiția de posibilă fizic si este fezabilă financiar.

Cea mai buna utilizare – tinand cont de caracteristicile proprietatii analizate, C.M.B.U. este considerata ca fiind aceea inscrisa in adeverinta de rol si certificatul fiscal emis de primarie si in documentatiile cadastrale avizate.

Estimarea valorilor terenurilor:

Principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de proprietati imobiliare intr-o anumita zona va motiva investitorii sa cumpere terenuri pentru constructie.

Relatia dintre cerere si oferta si faptul ca un cumparator nu va plati mai mult decat pentru un teren similar, vor determina pretul de achizitie.

De asemenea caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, studiu de piataul laturilor, localizarea, etc.) si existenta utilitatilor de baza (energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale) influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa.

Mentionez ca estimarea valorii tuturor terenurilor cuprinse in prezentul studiu de piata s-a efectuat in premisa ca terenul este liber de constructii.

Argumentele care au stat la baza elaborării opiniilor precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul studiu de piata și este valabilă la data evaluării;*
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;*
- valoarea este o predicție;*
- valoarea este subiectiva;*
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;*

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea determinată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduși factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare și de vânzare, climatul negocierii, interesele speciale și abilitatea protagoniștilor, precum și alte considerații obiective și subiective avansate de cumpărător și de vânzător în cursul negocierii).



In cazul in care partile aflate in tranzactie reclama diferente majore ale proprietatii cu cea rezultata din studiul de piata notarul va recomanda efectuarea unui Studiu de piata de Evaluare al proprietatii imobiliare de catre un evaluator membru titular ANEVAR.

Considerând anumite criterii de departajare a valorii proprietăților comune: locație, grad de confort, perioada construirii, zona localităților, starea tehnică, materiale din care sunt executate.

Municipiile și orașele circumscripției s-au împărțit în zone (A,B,C,D) funcție de hotărârile consiliilor locale (anexate la prezentul studiu de piata) și zona intravilan și extravilan.

Terenurile s-au încadrat în clase de fertilitate a solurilor (III, IV, și V) și în categorii de folosință (arabil, vie, livadă, pășune, fâneată, pădure, neproductiv) funcție de mențiunile din cartea cadastrală a fiecărei proprietăți care respectă instrucțiunile tehnice – metodologice legale.

Referitor la cerința Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 363/12.10.2010, adresată UNNPR de introducerea unor categorii de terenuri facem precizarea că s-au respectat categoriile de teren fără o detaliere amănunțită.

Pentru categorii de teren care nu se regasesc studiul de piata există posibilitatea efectuării de rapoarte de evaluare imobiliara de catre membrii ANEVAR pentru situații specifice, individualizate.

Proprietățile imobiliare s-au împărțit după jurisdicția teritorială judecătorească pe Circumscripțiile judecătorești existente în județul Argeș astfel:

Circumscripția Judecatoriei Pitești,

Circumscripția Judecatoriei Câmpulung,

Circumscripția Judecatoriei Curtea de Argeș,

Circumscripția Judecatoriei Topoloveni,

Circumscripția Judecatoriei Costești.

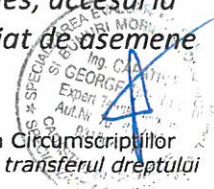
CRITERII DE DEPARTAJARE FOLOSITE:

Prețul pe unitatea de măsură folosit: lei/mp. teren liber; lei/mp. suprafață utilă în cazul locuințelor din blocuri; lei/mp. suprafață construită în cazul clădirilor independente(case); lei/mp. suprafață construită în cazul cladirilor industriale.

Localizarea amplasamentului s-a efectuat pe circumscripții, orașe, comune, sate de centru și alte localități (sate răzlețe), Gradul de confort la locuințele din blocuri conf. 1, 2, 3, 4, vechimea construcției, construite înainte de 1989 și după 1989, uzura clădirii dată de Normativ P135/1996.

Terenul s-a considerat liber și s-a departajat în zone de importanță în orase A, B, C, D și in intravilan și extravilan, funcție de clasa de fertilitate și categoria de folosință la cel extravilan arabil, pasuni, vie, livadă, neproductiv, pășune și pădure alpină, drum.

La estimarea valorii de piață ai imobilelor din acest studiu de piata s-a tinut cont de: de clasa de fertilitate ale terenurilor; tipul locuintei – individuală sau colectivă (apartamente bloc); tipul clădirii – civilă sau industrială (bloc, magazii, depozite); gradul și modul de utilizare a terenului și direcțiile de dezvoltare teritorială impuse de PUG, situația populației din zonă după venituri; de materiale din care au fost construite (zidărie, b.a, conf metalice, lemn); activitatea economică mai redusă in zonele Costești, Topoloveni, Câmpulung, Curtea de Arges; accesul la serviciile comunitare, la căile pricipale de circulație, la utilitățile zonei au departajat de asemenea prețul.



Condițiile de mediu, condițiile de climă nu au influențat, nefiind identificate influențe de mediu decât pe anumite zone limitrofe municipiului Pitești (zone groapă de gunoi).

Apropierea de școli, spitale, grădinițe, mijloace de transport în comun, parcuri, magazine, cinematografe, prețurile diferă de zonarea teritoriului localității și a asigurării confortului prin utilitățile disponibile.

Clădirile evaluate s-au considerat terminate cu instalații și echipamentul necesar; terenurile s-au considerat libere.

Acolo unde construcția nu este complet edificată se impune un "Raport de Evaluare întocmit de un evaluator membru ANEVAR pe situația concretă la zi a construcției.

În tabelele anexa la studiu de piață la fiecare circumscripție, s-au sintetizat funcțiile de aceste criterii de comparație valorile rezultate estimate, care se vor folosi în cadrul Camerei Notarilor Publici Pitești. Prețurile unitare s-au rotunjit la sute și zeci de lei.

Unitati de masura folosite:

Suprafața reprezintă măsura unei mărimi bidimensionale (suprafață), exprimat în valori numerice. În cuprinsul prezentului studiu de piață, suprafețele se exprimă în metrii pătrați cu o zecimală.

Codul de măsurare este în concordanță cu STAS 4908/1985 (Arii și volume convenționale) SR ISO 31-1/iulie 1995.

STAS 7468/1980 – calcularea gradului de ocupare a terenului și amplasarea construcțiilor.

STAS 1434/1983 (linii, cotare, sume convenționale, indicator)

liniare – metrii liniari pentru dimensiunile clădirii (m.l)

de suprafață – merii pătrați (mp)

de volum - metrii cubi (mc)

În prezentul studiu de piață am folosit : pentru clădirile de locuit tip cameră de cămin, garsonieră și apartamente- unitatea de măsura a suprafeței utile, deci locuibilă care se ia din măsurătoarea cadastrală avizată a imobilului (cadastru) , anexă la cartea funciară; pentru clădirile tip case individuale, hale industriale, depozite, magazine -unitatea de măsură este suprafața construită la nivel parter, cota ± 00 , care se ia din măsurătoarea cadastrală a imobilului; pentru terenuri- metrii pătrați suprafață totală, care se ia din măsurătoarea cadastrală a imobilului, pe funcțiuni:

CC – mp suprafață ocupată de curți construcții

AT – mp alte terenuri ocupate de livadă, arabil din proprietatea imobiliară.

Aria de aplicabilitate:

Codul de măsurare se adresează specialiștilor în evaluarea proprietăților imobiliare și agenților imobiliari, pentru utilizarea corectă și unitară a tehnologiei și metodelor de măsurare a dimensiunilor, suprafețelor (ariilor) și volumelor pentru construcții și terenuri.

Masurarea construcțiilor:

$A_c = S_c$ aria construită sau suprafața construită a clădirii, suprafața secțiunii orizontale a clădirii la cota $\pm 0,00$, cota pardoselii finite a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

$A_c - a_p = S_c a_p$ – Aria construită pe apartament, suma ariilor utile a apartamentului, logiilor și balcoanelor și a cotei parte din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii,



uscătorii, casa scării, casa liftului), la care se adaugă suprafața aferentă ocupată de pereții interiori și exteriori ai apartamentului.

A. utilă = Sutilă = suprafață utilă (utilizabilă) în cadrul clădirii, sau apartamentului delimitată de conturul interior al peretilor exteriori, la fiecare nivel, deci este suprafața construită mai puțin aria pereților.

Sup = Aria utila pe apartament = suprafața utilă pe apartament este suma ariilor (suprafețelor) destinate pentru locuit, camera de zi, dormitoare, băi bucătăriei spații de depozitare și holurile. Nu se cuprind suprafețele, logiilor și balcoanelor.

Masurarea terenului:

Suprafețelor aferente terenului sunt:

ST = Si = suprafața totală delimitată a teritoriului incintei terenului.

Sc = suma suprafețelor ocupate definitiv cu clădiri, construcții de pe teren.

La planurile urbanistice (PUG, PUZ, PUD) în certificatele de urbanism și în documentele cadastrale mai apar noțiunile de:

POT = procentul de ocupare a terenului, care reprezintă studiul de piață dintre suprafața ocupată, adică suma suprafețelor construite și suprafața incintei totale.

$$POT\% = Sc/ST \times 100$$

CUT = coeficientul de utilizare a terenului care reprezintă suma suprafețelor desfășurate ale tuturor construcțiilor SD și suprafața totală a incintei.

$$CUT\% = SD/ST \times 100$$

Valorile din tabelele anexate, pe circumscripții, fac parte integrantă din prezentul studiu de piață.

Utilizarea valorilor cuprinse în prezentul studiu de piață 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 parcurgerea tuturor etapelor în evaluare, inclusiv inspecția în totalitate a proprietății evaluate.

În cazul în care părțile aflate în tranzacție, reclamă diferențe majore ale proprietății cu cea rezultată din studiul de piață notarul va recomanda efectuarea unui Raport de Evaluare al proprietății imobiliare de către un evaluator membru titular A.N.E.V.A.R.

Intocmit:

Exp. Teh. Jud. **Capatina George - Tiberius**



EXTRAS DIN HOTARIRE Nr. 337 din 9 iulie 1993 pentru stabilirea circumscriptiilor judecatoriilor si parchetelor de pe linga judecatorii - JUDETUL ARGES

JUDEȚUL ARGES

1. JUDECĂTORIA CÎMPULUNG cu sediul în orașul Cîmpulung

ORAȘE 1. Cîmpulung **COMUNE** 1. Albeștii de Muscel 14. Hîrtiești 2. Aninoasa 15. Lerești 3. Bălilești 16. Mihăești 4. Berevoești 17. Mioarele 5. Boteni 18. Poienarii de Muscel 6. Bughea de Jos 19. Rucăr 7. Cetățeni 20. Schitu Golești 8. Coșești 21. Stîlpeni 9. Davidești 22. Stoenesti 10. Dîmbovicioara 23. Țitești 11. Dîrmănești 24. Valea Mare-Pravăț 12. Dragoslavele 25. Vlădești 13. Godeni

2. JUDECĂTORIA COSTEȘTI cu sediul în orașul Costești

ORAȘE 1. Costești **COMUNE** 1. Bîrla 10. Popești 2. Buzoiesti 11. Recea 3. Căldăraru 12. Rociu 4. Hîrsești 13. Săpata 5. Izvoru 14. Slobozia 6. Lunca Corbului 15. Stolnici 7. Miroși 16. Suseni 8. Mozăceni 17. Ștefan cel Mare 9. Negrași 18. Ungheni

3. JUDECĂTORIA CURTEA DE ARGES cu sediul în orașul Curtea de Argeș

ORAȘE 1. Curtea de Argeș **COMUNE** 1. Albeștii de Argeș 11. Mălureni 2. Arefu 12. Mușătești 3. Băiculești 13. Nucșoara 4. Brăduleț 14. Pietroșani 5. Cepari 15. Poienarii de Argeș 6. Cicănești 16. Sălătrucu 7. Ciofrîngeni 17. Șuici 8. Corbeni 18. Tigveni 9. Corbi 19. Valea Danului 10. Domnești 20. Valea Iașului

4. JUDECĂTORIA PITEȘTI cu sediul în municipiul Pitești MUNICIPIU 1. Pitești

ORAȘE 1. Colibași **COMUNE** 1. Albota 11. Mărăcineni 2. Bascov 12. Merișani 3. Băbana 13. Micești 4. Bradu 14. Morărești 5. Budeasa 15. Moșoaia 6. Ciomăgești 16. Oarja 7. Cocu 17. Poiana Lacului 8. Cotmeana 18. Ștefănești 9. Cuca 19. Uda 10. Drăganu 20. Vede

5. JUDECĂTORIA TOPOLOVENI cu sediul în orașul Topoloveni

ORAȘE 1. Topoloveni **COMUNE** 1. Beleți-Negrești 6. Dobrești 2. Bogați 7. Leordeni 3. Boțești 8. Priboieni 4. Călinești 9. Rătești 5. Căteasca 10. Teiu



ANEXE

Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan – extravilan; pădure și alte terenuri, din Municipiul Pitești și orașele arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI: Mioveni; Ștefănești; comunele Drăganu, Oarja, Merișani, Micești și Budeasa – ANUL 2017

Nr. crt	Localitate	Categoria terenului	Zonarea localității – teren intravilan				Teren Extravilan		Pădure	Observații
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Pitești	C.C	660	500	250	125	45	10	Preț unitar lei /mp	
		AT	460	350	175	90				
2	Ștefănești	C.C	70	40	20	15	4	2,5		
		A.T	30	20	10	7				
3	Mioveni	C.C	80	-	-	-	15	2.5		
		A.T	60	-	-	-				
4	Cartier Colibași	C.C	25	-	-	-	5	1.5		
		A.T	15	-	-	-				
	Cartier Racovița	C.C	25	-	-	-	5	1.5		
		A.T	15	-	-	-				
	Cartier Făget	C.C	25	-	-	-	5	1.5		
		A.T	15	-	-	-				
Cartier Clucereasa	C.C	25	-	-	-	5	1.5			
	A.T	15	-	-	-					
5	Drăganu, Micești, Merișani, Budeasa	C.C	13,5			-	5	1.5		
		A.T	9			-	4	1.5		
6	Oarja	C.C	13.5			-	Cu vecinătate autostrada	Celelalte terenuri	1,5	
		AT	9			-	5	3		

NOTA: Pentru categoria de folosință drum se aplica 1/2 din A.T. . C.C = teren curți construcții; A.T = teren alta categorie de folosință (agricol. livada etc.)



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului intravilan/extravilan - pădure și alte terenuri: zonele limitrofe: Moșoaia, Bascov, Mărăcineni, Bradu și Albota din
CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2017

Nr. crt	Localitate	Categoria terenului	Teren Intravilan	Teren Extravilan	Pădure	Preț unitar lei /mp Observații
0	1	2	3	4	5	6
1	Comuna Moșoaia, Sat Smeura Sos națională	C.C	36			Pentru categoria de folosința drum se aplica 1/2 din A.T
		AT	18	4	2	
2	Comuna Moșoaia Sat Moșoaia Sat Ciocănași	C.C	24			
		A.T	12	4	2	
3	Comuna Bascov: Sate Valea Ursului- Prislop; Bascov; Lăbușești; Balotești; Lunca	C.C	36			
		A.T	18	4	2	
4	Comuna Mărăcineni: Sat Mărăcineni;	C.C	40	5		
		A.T	20	3	2	
5	Comuna Bradu; Pct. La Târg Com. Bradu, (DN65 și DN65B)	CC	40	5		
		AT	20	3	2	
	Comuna Bradu; Geamăna	CC	40			
		AT	20	3	2	
Comuna Bradu; sat Bradu	CC	20				
	AT	10	3	2		
6	Comuna Albota : La Sosea, sat Albota și DN65B	CC	40	3	2	
		AT	20	3	2	
7	Comuna Albota: Alte sate	CC	18			
		AT	9	3	2	

Nota:
Pentru restul terenurilor intravilane din comunele Mărăcineni, Moșoaia, Bascov, Bradu și Albota se aplică valorile din tabelul nr.1, pct. 5;
Pentru restul terenurilor extravilane se aplică valorile din tabelul nr. 4.



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 3

Evaluarea terenului intravilan din comunele și satele arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI, Anul 2017

Nr. crt.	Localitatea	Categoria de folosință	Preț unitar lei /mp			Observatii
			Sat de Centru	Alte Sate		
0	1	2	3	4	5	
1	Poiana Lacului, Morărești, Cotmeana, Băbana, Vedea	C.C	5	3	Pentru categoria de folosință drum se aplica 1/2 din A.T	
		A.T	3	2		
2	Cocu, Uda, Cuca, Ciomăgești	C.C	3	2		
		A.T	1.5	1		

NOTA : C.C = teren curți construcții

A.T = teren alta categorie de folosință (agricol, livada, pășune, fâneața, etc.)



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 4

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
ANUL 2017

Nr. Crt.	Categoricia de folosința	VALOARE		Observatii
		Lei / m.p.		
0	1	2		3
1	arabil	1		Terenurile extravilane din orașele și comunele limitrofe din CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI sunt evaluate în tabelul nr.1 și 2
	vie	1		
	livada	1		
	fâneață	0,5		
	pășune	0,5		
	neproductiv	0,3		
2	pădure	1		
3	HB-luciu apă	Neamenajat în incinta gospodăriei	0,2	
		și altele	1	



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor comerciale, hale industriale și alte imobile, din Municipiul Pitești și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2017

Preț unitar lei/ mp Ad in clădiri independente, sau /mp Au la sp. com. parter bloc

Nr. Crt	Localitatea	Spatii comerciale /birouri situate in clădiri independente /blocuri construite înainte de 1989				Spatii comerciale /birouri situate in clădiri independente /blocuri construite după 1989				Hale industriale si depozite**		Magazii , chioșcuri, remize, șoproane, grajduri , saivane, bazine și alte asemenea*,
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Structura din beton armat si zidărie	Structura din metal	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Pitești	2160	1730	1440	1080	2450	2300	1870	1730	720	570	85
2	Mărăcineni, Mioveni, Bascov, Ștefănești	1440	1300	1080	865	1870	1580	1440	1300	576	430	75
3	Alte localități	600	-	-	-	720	-	-	-	325	250	50

NOTA:

Pentru spațiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile se calculează la suprafața utila (Au).

Pentru spațiile comerciale și hale industriale în clădiri independente valorile se calculează la metru pătrat suprafață desfășurată (Ad).

* Fostele proprietăți ale C.A.P.-uri, I.A.S.-uri și asociații intercooperatiste, precum și orice alte întreprinderi care au deservit agricultura înainte de anul 1990.

Pentru construcțiile fermelor agricole și zootehnice construite după 1989, valorile din coloana 12 se majorează cu 300%

Spațiile comerciale de la demisol, subsol, parter, se vor calcula la suprafața utilă, vezi si nota de la Tabelul nr. 8.

** Pentru halele industriale și depozitele construite anterior anului 1990 valoarea imobilelor se reduce cu 20%

*** Pentru spații comerciale /birouri situate în clădiri independente cu o vechime mai mare de 30 ani se aplică o reducere de 20%.



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor de locuit: camere cămin, garsoniere și apartamente din MUNICIPIUL PITEȘTI - ANUL 2017

Nr crt	Camera cămin				Garsoniera				Apartament 2 camere				Apartament 3 camere				Apartament 4 si 5 camere			
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	PARTER																			
1	1380	1315	1245	1175	2880	2830	2760	2720	2620	2610	2560	2530	2400	2390	2380	2350	2070	2000	1900	1920
	ETAJ 1 si 2																			
2	1560	1440	1380	1315	2970	2900	2870	2832	2800	2775	2740	2695	2485	2460	2420	2390	2100	2080	2070	1860
	ETAJ 3																			
3	1520	1380	1315	1245	2900	2845	2815	2760	2665	2625	2610	2560	2450	2400	2390	2380	2085	2070	2040	2030
	ETAJ 4 si 5																			
4	1380	1315	1245	1175	2830	2760	2720	2640	2610	2560	2515	2485	2400	2390	2360	2350	2070	2040	2030	2020
	ETAJ 6 si 7																			
5	-	-	-	-	2760	2720	2650	2610	2560	2515	2485	2460	2390	2375	2350	2320	2040	2030	2020	1980
	ETAJ 8 si 9																			
6	-	-	-	-	2720	2640	2610	2568	2510	2485	2430	2420	2300	2270	2240	2220	2030	1980	1980	1930
	ETAJ 10 si 11																			
7	-	-	-	-	2640	2610	2570	2500	2390	2345	2300	2270	2200	2155	2145	2115	1920	1910	1890	1860
	MANSARDE LA BLOCURILE DE 3 SI 4 ETAJE																			
8	-	-	-	-	2000	1945	1860	1800	1920	1910	1880	1860	1800	1750	1730	1680	1730	1670	1630	1590

NOTA:

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2006 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu coeficientul de 1,10.
 Parcarea din subsolul tehnic identificată cadastral se calculează ca și terenul C.C.
 Boxele și garajele din subsol se vor calcula la 50% din valoarea pe m.p util a apartamentelor aferente de la parter, în cazul boxelor și garajelor care nu sunt alocate unui apartament, se vor calcula la 50% din valoarea pe mp a unui apartament cu 2 camere - parter, din aceeași zonă, în cazul în care în certificatul fiscal nu este trecută zona se alege zona A.
 Spațiile comerciale de la subsol, demisol, parter se vor calcula conform Tabel nr. 5, chiar dacă provin din schimbarea destinației unor spații cu altă destinație.



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor de locuit de tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din ORASUL ȘTEFĂNEȘTI,
comuna Bascov și comuna Mărăcineni - ANUL 2017

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Preț unitar lei /mp. suprafața utilă
						Observații
0	1	2	3	4	5	6
			Parter			
1	650	1750	1700	1400	1300	-
			Etaj 1 si 2			
2	610	1900	1850	1460	1350	-
			Etaj 3			
3	580	1800	1780	1440	1330	-
			Etaj 4			
4	550	1710	1650	1400	1200	-
			Mansarde			
5	-	1300	1350	1210	1150	-

NOTA:

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2006 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu coeficientul de 1,10.
Boxele și garajele din subsol se vor calcula la 50% din valoarea pe m.p util a apartamentelor aferente de la parter, în cazul boxelor și garajelor care nu sunt alocate unui apartament, se vor calcula la 50% din valoarea pe mp a unui apartament cu 2 camere parter.
Spatiile comerciale de la subsol, demisol, parter se vor calcula conform Tabel nr. 5, chiar dacă provin din schimbarea destinației unor spații cu alta destinație



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 8

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din celelalte localități din circumscripția Judecătorei Pitești* - ANUL 2017
Preț unitar lei /mp. suprafața utila

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Observatii
0	1	2	3	4	5	6
Parter						
1	570	1490	1570	1275	1200	
Etaj 1 si 2						
2	510	1700	1650	1300	1250	
Etaj 3						
3	500	1570	1610	1250	1230	
Etaj 4						
4	480	1490	1570	1240	1210	
Mansarda						
5	-	1020	950	810	780	

Nota:

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2006 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu coeficientul de 1,10.
Boxele și garajele din subsol se vor calcula la 50% din valoarea pe m.p util a apartamentelor aferente de la parter, in cazul boxelor si garajelor care nu sunt alocate unui apartament, se vor calcula la 50% din valoarea pe mp a unui apartament cu 2 camere parter.

Spatiile comerciale de la subsol, demisol, parter se vor calcula conform Tabel nr. 5, chiar daca provin din schimbarea destinației unor spatii cu alta destinație
* Celelalte localități din circumscripție, mai puțin cele prevăzute în tabelul 7.



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 9

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din Orașul MIOVENI - ANUL 2017

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Apartament 5 camere	Preț unitar lei /mp. suprafața utila
							Observații
0	1	2	3	4	5	6	7
Parter							
1	1550	2250	2250	2150	2150	2140	-
Etaj 1 si 2							
2	1580	2400	2300	2200	2130	2120	-
Etaj 3							
3	1550	2350	2250	2100	2090	2090	-
Etaj 4							
4	1540	2250	2150	2050	2040	2030	-
Mansarda							
5	-	2050	2050	2000	1950	1850	-

Nota :

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2006 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu coeficientul de 1,10.
Spatiile comerciale de la subsol, demisol, parter se vor calcula conform Tabel nr. 5, chiar daca provin din schimbarea destinației unor spatii cu alta destinație



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 10

Cu evaluarea spațiilor de locuit tip case independente la sol cu un singur nivel pentru CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2017

Nr crt.	Localitatea	Preț unitar lei /mp. Suprafața construita												Observatii
		Structura din beton armat cu zidărie cărămidă sau înlocuitor								Structura din paianta, lemn, etc.				
		Construite înainte de 1989				Construite după 1989				Construite înainte de 1989				
Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Pitești	1320	1200	1080	980	1860	1680	1500	1380	360	340	300	270	-
2	Bascov, Budeasa, Mărăcineni, Moșoaia, Albota, Micești, Bradu, Ștefănești	900		600		1080		865		300		220		-
3	Poiana Lacului, Oarja, Merișani și Drăganu	720		480		840		675		250		200		-
4	Celelalte comune din Circumscripția Jud. Pitești	Sat de centru	420			540				300				-
5		Alte sate	360			480				240				
5	Mioveni	600	540	490	445	720	670	600	565	400				-
6	Mioveni cartier Colibași și Racovița	420				565				340				-
7	Mioveni satele Clucereasa și Făget	300				400				280				-

NOTA :

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere a valorii de 20%.

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se considera ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată; in cazul in care nu exista referiri la suprafața construită desfășurată in documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

Pentru spațiile de la subsol : subsol tehnic, boxe, beci și garaje, se aplica 50% din valoarea pe m.p. de la parter.

Pentru spațiile de la demisol, funcție de destinație se aplică tariful destinației respective.

Pentru locuințele din lemn sau pe structură metalică și lemn, construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, redusa cu 15%.

Pentru cabane și case de vacanță construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, redusa cu 15%.

Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartament reședințiale.

Pentru localitățile în care nu sunt specificate zonele se vor aplica valorile de la zona A.



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 11

Evaluarea anexelor gospodărești tip: magazine, grajduri, șoproane, pătule, bucătării, garaj, remize,
pentru CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2017

Preț unitar lei /mp suprafața construita

Nr. crt.	Tip construcții	Materiale de construcție				Barăci din lemn
		Cărămida, înlocuitor sau metal		Lemn, chirpici sau alte materiale		
		Anterior 1989	După 1989	Construit anterior de 1989	Construit după 1989	
0	1	2	3	4	5	6
1	Anexe închise	200	360	70	120	Construit anterior de 1989
2	Anexe Deschise	70	120	45	90	Construit după 1989
3	Garaje construite pe domeniul public	200	360	50	90	-

NOTA :

Pentru construcțiile de acest tip cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.

Prin "Anexe gospodărești" se înțeleg construcțiile edificate pe lângă căminul curții cu scopul de sprijin în activitățile desfășurate (grajd animale, magazine de lemne, magazine depozit, șoproane diverse, bucătării, pătule, garaje, etc.)



Piscine, platforme betonate - ANUL 2017

	Preț unitar lei /mp suprafața construita
Structură piscină individuală	780
Instalații sanitare piscină individuală	100
Piscină individuală+ instalații sanitare	880
Pentru piscine cu structura de rezistenta realizata din beton armat cu fundație de tip radier, cu pereți din beton armat cu înălțime variabila.	
Platforme betonate	135



Circumscripția Judecatoriei Câmpulung - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan; orașul Câmpulung și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CAMPULUNG - ANUL 2017

Nr. Crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan	Zona extravilana	Pădure	Preț unitar lei /mp	Observatii
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D					
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Orașul Câmpulung	C.C	120	100	70	35	6	6	2	Pentru categoria de folosința drum se aplica 1/2 din A.T	
		A.T	60	50	25	13					
2	Comunele – Sat de centru	C.C	5	-	-	-	-	-	-		
		A.T	2,5	-	-	-					
3	Alte sate	C.C	4	-	-	-	-	-	-		
		A.T	2,5	-	-	-					

NOTA:

CC – teren aferent curți - construcții

A.T – alta categorie de teren (livada , vii, arabil, pășune, fâneața etc.)



Circumscripția Judecatoriei Câmpulung- TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CAMPULUNG funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar și Asociației Moșnenilor - ANUL 2017

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Preț unitar lei /mp	
			Observatii	
0	2	3	4	
1	arabil	1	Pentru comunele arondate Circumscripției Câmpulung	
	livada	1		
	fâneață	0,5		
	pășune	0,5		
	alte terenuri	0,2		
	2	pădure seculara		2
	pădure tânără	0,8		
	pășune alpina	0,06		
3				Asociația Moșnenilor zona de munte
	pădure obște	0,7		



Circumscripția Judecatoriei Câmpulung - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru Orașul CÂMPULUNG
și alte localități arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG

Nr. Crt.	Câmpulung				Alte localități				Preț unitar lei /mp suprafața utila Observatii
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	parter								
1	1800	1560	1320	1260	1000	880	660	600	-
	Etaj I								
2	1500	1560	1320	1260	1000	880	660	600	-
	Etaj II								
3	1800	1440	1260	1200	930	830	600	550	-
	Etaj III								
4	1560	1320	1080	1020	660	550	450	420	-
	Etaj IV -V								
5	1440	1200	960	900	-	-	-	-	-
	Etaj VI - VII								
6	1320	1140	900	840	-	-	-	-	-
	Etaj VIII - IX								
7	1260	960	840	780	-	-	-	-	-
	Mansarde								
8	1320	1260	1200	1140	-	-	-	-	-

NOTA:

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2006 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu coeficientul de 1,10.



Circumscripția Judecatoriei Câmpulung - TABEL NR. 4

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case, individuale din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG – ZONA URBANA - ANUL 2017

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Preț unitar lei/mp suprafața construita								Observatii
		Structura din beton , cărămidă, BCA				Structura din lemn, paianta și alte materiale				
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Înainte de 1989	750	600	500	350	500	400	300	250	*
2	După anul 1989	1345	1150	960	860	-	-	-	-	*

NOTA 1:

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20%.

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată ; în cazul în care nu există referiri la suprafața construita desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construita la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construita la sol a clădirii.

Pentru construcțiile neterminate se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un evaluator membru ANEVAR

Pentru locuințele din lemn sau pe structură metalică și lemn, construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, redusă cu 15%.

Pentru cabane și case de vacanță construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, redusă cu 15%.

Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartament reședințelor tip vilă.



Circumscripția Judecatoriei Câmpulung - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG – ZONA RURALA - ANUL 2017

Preț unitar lei /mp suprafața construita

Nr. Crt.	Perioada construirii	Structura din beton, cărămidă, BCA	Structura din lemn, paianța, etc.	Observatii
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	540	420	*
2	După anul 1989	720	480	*

NOTA 1:

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20%.

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată; în cazul în care nu există referiri la suprafața construita desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel: suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii. Pentru construcțiile neterminate se solicită "Raport de evaluare" efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.



Circumscripția Judecatoriei Câmpulung - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexe gospodăriilor individuale tip: magazii, grajduri, pătule, garaje arondate
CIRCUMSCRIPȚEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG -ANUL 2017

Preț unitar lei /mp

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	Construite		Observatii
			Înainte de 1989	După 1989	
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise tip : magazii, grajduri, garaje, bucătării.	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămida și BCA	110	145	Pentru construcțiile din lemn cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.
		Lemn, chirpici, etc.	75	95	
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	60	85	Pentru construcțiile din lemn cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.
		Schelet lemn cu acoperiș	35	48	



Evaluarea spațiilor comerciale / birou și a halelor industriale din Orașul CÂMPULUNG și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG - ANUL 2017

preț unitar lei/ mp Ad in clădiri independente, sau /mp Au la sp. com. parter bloc

Nr. crt.	Localitate	Spații comerciale /birouri /blocuri, clădiri independente construite înainte de 1989				Spații comerciale /birouri/blocuri, clădiri independente construite după 1989				Hale industriale si Depozite**		Magazii , chioșcuri, remize, șoproane, grajduri , saivane*	Observatii
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Structura beton armat	Structura metalica		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Oraș Câmpulung	1440	1296	1180	1055	1560	1480	1440	1360	720	660	96	-
2	Alte localități ale Circumscripției	1080	960	840	720	1200	1080	960	840	540	480	60	-

NOTA:

Pentru spațiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile preturilor sunt la suprafața utilă(Au)

Pentru spațiile comerciale și halele industriale în clădiri independente preturile sunt la metru pătrat suprafață desfășurată(Ad).

*Fostele proprietăți ale C.A.P., I.A.S. și asociații, precum și orice alte întreprinderi care au deservit agricultura înainte de anul 1990.

** Pentru construcțiile fermelor agricole și zootehnice construite după anul 1990 inclusiv, preturile din coloana 12 se majorează cu 300%.

*** Pentru halele și depozitele construite anterior anului 1990 valoarea se reduce cu 20%

*** Pentru spații comerciale /birouri situate în clădiri independente cu o vechime mai mare de 30 ani se aplică o reducere de 20%.



Circumscripția Judecatoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan din Orașul CURTEA DE ARGEȘ și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ: ANUL 2017

Nr. Crt.	Localitate	Categorie Teren	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan	Zona extravilan	Pădure	Observatii
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Curtea de Argeș	C.C	80	55	22	16	-	1,2	0.75	Pentru categoria de folosința drum se aplica 1/2 din A.T
		A.T	20	11	7	6				
2	Comuna- sat de centru	C.C	5	-	-	-	-	-	-	
		A.T	2,5	-	-	-				
3	Alte Sate	C.C	4	-	-	-	-	-	-	
		A.T	1,2	-	-	-				

NOTA:

C.C –curți – construcții

A.T –alta categorie de teren (arabil, livada, pășuni, fânețe)



Circumscripția Judecătorei Curtea de Argeș - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGHEȘ
funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2017

Preț unitar lei /mp

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observatii	
0	1	2	3	
1	arabil	0,6	Pentru comunele Circumscripției Curtea de Argeș	
	vie	0,75		
	livada	0,75		
	fâneața	0,40		
	pășune	0,40		
	alte terenuri	0,3		
2	pădure seculara	1.8		
	pădure tânără	0.75		
3	teren obște, pășune alpina	0,06		Asociația Moșnenilor zona de munte
	teren obște, pădure	0.75		



Circumscripția Judecatoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru Orașul CURTEA DE ARGEȘ și alte localități arondate
CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECATORIEI CURTEA DE ARGEȘ - Anul 2017

Nr.crt.	Etaj	Confort	Preț unitar lei /mp suprafața utila	
			Orașul Curtea de Argeș	Alte localități
0	1	2	3	4
1	parter	1	1080	720
		2	865	580
		3	700	470
2	etaj I	1	1200	720
		2	960	580
		3	780	470
3	etaj II	1	1200	720
		2	960	580
		3	780	470
4	etaj III	1	1140	420
		2	915	340
		3	750	220
5	etaj IV	1	900	-
		2	720	-
		3	470	-
6	etaj V	1	720	-
		2	570	-
		3	470	-
7	mansarda	1	580	-
8	Camere în cămine de nefamiliști	-	360	-

NOTA: Toate blocurile din orașul Curtea de Argeș sunt situate în zona A a orașului.
Pentru toate apartamentele edificate în blocurile construite începând cu anul 2006 valorile din tabel se vor multiplica cu coeficientul de 1,2.



Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale, din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ-ZONA URBANA - Anul 2017

Preț unitar lei/mp suprafața construita

Nr. Crt.	Perioada construirii	Structura din beton , cărămidă, BCA				Structura din lemn, paianta si alte materiale				Observații
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
		2	3	4	5	6	7	8	9	
0	1									10
1	Înainte de 1989	530	830	400	340	360	300	220	200	-
2	După anul 1989	780	660	600	480	480	360	300	250	-

NOTA 1:

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20%.

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurata înscrisa in documentația cadastrală avizata ; in cazul in care nu exista referiri la suprafața construita desfășurata in documentația cadastrală avizata, aceasta se calculează astfel : suprafața construita la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, daca este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construita la sol a clădirii.

Pentru construcțiile neterminate se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un membru ANEVAR.

Pentru locuințele din lemn sau pe structură metalică și lemn, construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, redusa cu 15%.

Pentru cabane și case de vacanță construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, redusa cu 15%.

Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartamentarea caselor tip vilă.

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din
CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ – ZONA RURALA - ANUL 2017

Preț unitar lei /mp suprafața construita

Nr.crt.	Perioada construirii	Structura din beton, zidărie	Structura din lemn, paianta, etc.	Observatii
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	360	220	*
2	După anul 1989	600	450	*

NOTA 1:

Pentru casele cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20/%.

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată ; în cazul în care nu există referiri la suprafața construita desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construita la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construita la sol a clădirii.

Pentru construcțiile neterminate se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.



Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazii, grajduri, pătule, garaje aparținătoare
CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ - ANUL 2017

Preț unitar lei /m.p

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	construite		Observatii
			Înainte de 1989	După 1989	
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise tip : magazii, grajduri, garaje, bucătării.	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămidă și BCA	120	160	Pentru construcțiile din lemn cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.
		Lemn, chirpici, etc.	72	110	
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	60	90	Pentru construcțiile din lemn cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.
		Schelet lemn cu acoperiș	40	60	



Circumscripția Judecatoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale și a halelor industriale din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGES - ANUL 2017
preț unitar lei/ mp Ad in clădiri independente, sau /mp au la sp. com. parter bloc

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale/birou /blocuri, în clădiri independente construite înainte de 1989		Spatii comerciale/birou/blocuri, în clădiri independente construite după 1989				Hale industriale**		Magazii, chioșcuri, remize, șoproane, grajduri , saivane*	Chioșcuri *** independente, cu destinație comerciala, construite din lemn, metal sau PVC.
		Zona		Zona				Structura beton armat	Structura metalica		
		A	B	A	B	C	D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Oraș Curtea de Argeș	780	660	960	820	700	600	480	360	85	240
2	Alte localități ale Circumscripției	360	300	390	330	280	250	250	180	50	120

NOTA:

Pentru spațiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile se calculează la suprafața utilă(Au)

Pentru spațiile comerciale și halele industriale în clădiri independente valorile se calculează la metru pătrat suprafață desfășurată (Ad).

* Fostele proprietăți ale C.A.P.-uri, I.A.S.-uri; și asociații, precum și orice alte întreprinderi care au deservit agricultura înainte de anul 1990

Pentru construcțiile fermelor agricole si zootehnice construite după anul 1990 inclusiv, preturile din coloana 10 se majorează cu 300%.

Pentru construcțiile neterminate se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

** Pentru halele și depozitele construite anterior anului 1990 valoarea se reduce cu 20%

*** Chioșcuri independente, cu destinație comerciala, construite din lemn, metal sau PVC, neîncadrate in blocuri sau alte clădiri.

**** Pentru spații comerciale /birouri situate în clădiri independente cu o vechime mai mare de 30 ani se aplică o reducere de 20%.



Circumscripția Judecatoriei Topoloveni - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan/extravilan - Orașul TOPOLOVENI și localitățile arondate - CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2017
Preț unitar lei /mp

Nr. crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Zona extravilan	Pădure
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D		
0	1	2	3	4	5	6	8	9
1	Orașul Topoloveni	C.C	25	20	18	16	4	1
		A.T	15	10	8	5		
2	Comunele (Călinești, Leordeni, Bogați , Priboieni, Căteasca si Dobrești) Sat de centru	C.C	10	-	-	-	-	1
		A.T	5	-	-	-		
3	Alte sate, pentru celelalte comune ale Circumscripției Topoloveni	C.C	4	-	-	-	-	1
		A.T	3	-	-	-		

NOTA: CC – teren aferent curți – construcții, AT = alte terenuri, AT – alta categorie de teren: arabil, livada, pășune
Pentru categoria de folosința drum se aplica 1/2 din A.T



Circumscripția Judecatoriei Topoloveni - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2017

Anexa A

Preț unitar lei /mp

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observatii
0	1	2	3
1	arabil	1	-
	vie	1	
	livada	0,5	
	fâneață	0,5	
	pășune	0,3	
	neproductiv	0,3	
	pădure	0,5	

Anexa B Pentru terenurile cu vecinătate Autostrada București - Pitești

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observatii
0	1	2	3
1	arabil	5	-
	vie	5	
	livada	5	
	fâneață	5	
	pășune	5	
	neproductiv	3	
	pădure	2	

Nota: Anexa B - se refera la terenurile care au vecinătate „Autostrada” menționata in actele de proprietate sau in documentația cadastrală avizată.



Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsoniera și apartamente pentru Orașul TOPOLOVENI și
alte localități arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - Anul 2017

Preț unitar lei /mp suprafața utila

Nr. crt.	Etaj	Orașul Topoloveni	Alte localități	Observatii
0	1	2	3	5
1	parter	1500	900	*
2	etaj I	1650	720	*
3	etaj II	1650	660	*
4	etaj III	1500	600	*
5	etaj IV	1100	550	*
6	peste etaj IV	1000	470	*
7	mansarda	950	330	*

NOTA 1:

*La apartamentele cu confort redus se aplica un coeficient de 20% reducere pentru orașul Topoloveni.

NOTA 2:

**Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi începând cu anul 2006 valorile din tabel se vor multiplica cu un coeficient de 1,2.



Evaluarea spațiilor de locuit tip: case, individuale,
din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI –ZONA URBANA - ANUL 2017

Preț unitar lei/mp suprafața construită

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămida, BCA				Structura din lemn, paianța și alte materiale				Observatii
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Înainte de 1989	700	600	500	400	500	400	300	250	*
2	După anul 1989	1200	1100	1000	900	-	-	-	-	*

NOTA 1:

Pentru casele cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20%.

Pentru construcțiile neterminate se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

NOTA 2:

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se considera ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată ; în cazul în care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

NOTA 3:

Pentru locuințele din lemn sau pe structură metalică și lemn, construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, redusă cu 15%. Idem pentru cabane și case de vacanță
Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartament reședințelor tip vilă.



Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI – ZONA RURALA - ANUL 2017

Preț unitar lei /mp suprafață construită

Nr. Crt	Perioada Construirii	Structura din beton, cărămidă	Structura din lemn, paianta, etc.	Observații
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	400	300	*
2	După anul 1989	600	400	*

NOTA1:

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20%.

Pentru construcțiile neterminate se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se considera ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată ; în cazul în care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.



Circumscripția Judecatoriei Topoloveni - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazii, grajduri, pătule, garaje arondate
CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2017

Preț unitar lei /mp

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	construite		Observatii
			Înainte de 1989	După 1989	
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise tip : magazii, grajduri, garaje, bucătarii.	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămida și BCA	80	100	-
		Lemn, chirpici, etc.	50	70	
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	40	60	-
		Schelet lemn cu acoperiș	25	35	

NOTA: Pentru construcțiile din lemn cu o vechime mai mare de 30 ani se aplica o reducere de 20%.



Circumscripția Judecatoriei Topoloveni - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale/birouri și a halelor industriale din Orașul TOPOLOVENI și alte localități arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2017

Preț unitar lei/ mp Ad in clădiri independente, sau /mp Au la sp. com. parter bloc

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale/birouri in clădiri independente, blocuri construite înainte de 1989	Spatii comerciale/birouri in clădiri independente, blocuri construite după 1989	Hale industriale și depozite**		Magazii chioșcuri, remize, șoproane, grajduri, saivane*	Observatii
				Structura beton armat	Structura metalica		
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Oraș Topoloveni	1500	1650	660	600	100	-
2	Alte localități ale Circumscripției	1150	1250	450	400	60	-

Nota:

Pentru spațiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile sunt calculate la suprafața utilă (Au).

Pentru spațiile comerciale și halele industriale în clădiri independente valorile sunt calculate la metru pătrat suprafața desfășurată (Ad)

* Fostele proprietăți ale C.A.P-uri.; I.A.S.-uri; și asociații intercooperatiste, precum și orice alte întreprinderi care au deservit agricultura înainte de anul 1990

** Pentru halele și depozitele construite anterior anului 1990 valoarea se reduce cu 20%

Pentru construcțiile fermelor agricole si zootehnice construite după anul 1990 inclusiv, preturile din coloana 6 se majorează cu 300%.

*** Pentru spații comerciale /birouri situate în clădiri independente cu o vechime mai mare de 30 ani se aplică o reducere de 20%.



Circumscripția Judecatoriei Costești - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan pentru Orașul Costești și localitățile arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI COSTEȘTI și extravilanul numai pentru Orașul Costești - ANUL 2017

Nr. Crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Preț unitar lei /mp		Observatii
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona extravilan		
0	1	2	3	4	5	6	7		8
1	Orașul Costești	C.C	55	40	25	18	Cu acces din DN sau DJ	Fără acces din DN sau DJ	Terenuri neproductive în intravilan 1,5
		A.T	30	25	15	6	2,5	1,2	
2	Sate aparținătoare Orașului Costești	C.C	15	10	5	-	1,8	1,00	Terenuri neproductive în intravilan 1
		A.T	10	7	3				
3	Comune	Sat centru	C.C	4	-	-	Extravilanul din comunele arondate Circumscripției Judecatoriei Costești se găsesc în tabelul nr.2		Terenuri neproductive în intravilan 0,5
			A.T	3	-	-			
		Alte sate	C.C	3	-	-			
			A.T	2	-	-			

NOTA: CC- teren curți- construcții; AT – alte categorii de teren (arabil, livezi, vii, pășune, fânețe)

Pentru categoria de folosința drum se aplica 1/2 din A.T



Circumscripția Judecatoriei Costești - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECATORIEI COSTEȘTI
 funcție de clasa de fertilitate în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2017

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE (Preț unitar lei /mp)	Observatii
0	1	2	3
1	arabil	1	Pentru comunele si satele Circumscripției Costești
	vie	1	
	livada	1	
	fâneață	0,50	
	pășune	0,50	
	neproductiv	0,30	
	pădure	1	



Circumscripția Judecatoriei Costești - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru Orașul COSTEȘTI și alte localități arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI - ANUL 2017

Nr. crt.	Etaj	Preț unitar lei /mp suprafața utila		
		Orașul Costești	Alte localități	Observatii
0	1	3	4	5
1	parter	1300	850	-
2	etaj I	1450	850	-
3	etaj II	1450	780	-
4	etaj III	1300	480	-
5	etaj IV	1100	-	-
6	mansarda	960	-	-

NOTA:

Toate blocurile din orașul Costești sunt situate în zona A a localității.

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2006 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu un coeficient de 1,2



Circumscripția Judecatoriei Costești - TABEL NR. 4

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale,
din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI COSTEȘTI – ZONA URBANA - ANUL 2017

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămidă, BCA				Structura din lemn, paianta si alte materiale				Observații
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Înainte de 1989	420	360	300	250	350	300	250	200	*
2	După anul 1989	620	550	480	360	-	-	-	-	*

NOTA 1:

Pentru clădirile din lemn, paianta și alte materiale (cu excepția celor cu structura din beton, cărămidă, BCA) cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20%.

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurata înscrisa in documentația cadastrala avizata ; in cazul in care nu exista referiri la suprafața construita desfășurata in documentația cadastrala avizata, aceasta se calculează astfel : suprafața construita la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, daca este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construita la sol a clădirii.

***NOTA 3:**

Pentru locuințele din lemn, paiantă, alte materiale sau pe structură metalică și lemn, construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, BCA, redusă cu 15 %.

Pentru cabane și case de vacanță construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, BCA, redusă cu 15 %.

Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartamentarea caselor tip vilă.



Circumscripția Judecatoriei Costești - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din satele arondate
CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI – ZONA RURALA - ANUL 2017

Preț unitar lei mp/suprafața construita

Nr. crt.	Perioada Construirii	Structura din beton, cărămidă	Structura din lemn, paianta, etc.	Observații
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	360	300	*
2	După anul 1989	550	420	*

NOTA 1:

Pentru clădirile din lemn, paiantă și alte materiale (cu excepția celor Structura din beton, cărămidă, BCA) cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20%.

*NOTA 2:

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată; în cazul în care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel: suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

Pentru construcțiile neterminate se solicită "Raport de evaluare" efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.



Circumscripția Judecatoriei Costești - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexe gospodăriilor individuale tip: magazii, grajduri, pătule, garaje, etc.
arodate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI - ANUL 2017

Preț unitar lei/ mp

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	Construite		Observatii
			Înainte de 1989	După 1989	
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise tip : magazii, grajduri, garaje, bucătării	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămidă si BCA	80	100	-
		Lemn, paianta, ostrețe, chirpici, etc.	50	70	
2	Anexe deschise tip: șoproane , pătule, hambare, șure, remize	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	40	60	-
		Structura de lemn cu acoperiș	25	35	

NOTA: Pentru construcțiile din lemn, paiantă, ostrețe, chirpici, etc. cu o vechime mai mare de 30 ani se aplica o reducere de 20%.



Circumscripția Judecatoriei Costești - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale/birouri și a halelor industriale din
CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIE COSTEȘTI - ANUL 2017

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale și/sau birouri in clădiri independente și in blocuri construite înainte de 1989	Spatii comerciale, birouri in clădiri independente, blocuri construite după 1989	Hale industriale si depozite**		Magazii, chioșcuri, Remize, șoproane, grajduri, saivane, moară- clădire*	Observații
				Structura beton armat	Structura metalica		
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Oraș Costești	1200	1300	660	550	120	*
2	Alte localități ale Circumscripției Costești	600	720	500	360	60	*

Nota:

Pentru spațiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile preturilor sunt la suprafața utila.

Pentru spațiile comerciale construite după 1989 și halele industriale in clădiri independente preturile sunt la metru pătrat suprafața construita la sol.

* Fostele proprietăți ale C.A.P.-uri ,I.A.S.-uri și asociații, precum și orice alte întreprinderi care au deservit agricultura înainte de anul 1990.

** Pentru halele și depozitele construite anterior anului 1990 valoarea se reduce cu 20%.

Pentru construcțiile fermelor agricole si zootehnice construite după anul 1990 inclusiv, preturile din coloana 10 se majorează cu 300%.

*** Pentru spații comerciale /birouri situate în clădiri independente cu o vechime mai mare de 30 ani se aplică o reducere de 20%.

