

**STUDIU DE PIATA
PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE MINIMALE
DE TARIFARE A TRANZACTIILOR IMOBILIARE
PENTRU ANUL 2018
JUDETUL ARGES**



SOLICITAT DE: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEŞTI

BENEFICIAR: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEŞTI

I
Studiu de piata cu privire la valorile orientative minime ale proprietății imobiliare consemnante pe raza Circumscripțiilor Județului Arges, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifare în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2018



CUPRINS

Pagina de titlu

Cuprins

Sinteza lucrarii, obiectul, scopul si utilizarea lucrarii

Moneda utilizata:

Data estimarii valorii:

Formatul lucrarii

Tipuri de de valoare si definirea acesteia:

Certificare

Prezentarea autorului

Conditii si ipoteze limitative

Sursele de informații utilizate

Clauza de nepublicare

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

Analiza pietei imobiliare

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Cea mai bună utilizare

Estimarea valorilor terenurilor

Criterii de departajare folosite

Unitati de masura folosite

Aria de aplicabilitate

Masurarea constructiilor

Masurarea terenului

Grile anexe:

Circumscripția Judecătoriei Pitești - tabele 1-11

Circumscripția Judecătoriei Campulung - tabele 1-7

Circumscripția Judecătoriei Curtea de Arges - tabele 1-7

Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - tabele 1-7

Circumscripția Judecătoriei Costesti - tabele 1-7



Sinteza lucrarii, obiectul, scopul si utilizarea lucrarii

În vederea aplicării dispozițiilor Legii nr. 571/2003, privind Codul fiscal cu modificările ulterioare, CAMERA NOTARIOR PUBLICI PITESTI a solicitat realizarea unui studiu de piata, fond imobiliar, pentru determinarea unor valorii orientative minime de tarifare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2018, 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 actualizari 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 consenzante pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F."

Studiul de piata pentru determinarea unor valori orientative minime de tarifare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2018, 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 consenzante 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 piata nu reprezintă valorile de piată 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 piata, numit "studiul de piață", despre care Normele la Codul fiscal spun: "Acesta trebuie să conțină informații privind valorile minime consenzante 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 piata cu privire la valorile orientative minime ale proprietății imobiliare consenzante pe raza Circumscripției Județului Arges, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifare în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2018



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 adaugată” (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 semestrului în care a avut loc aceasta. Notificarea trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) părțile contractante;
- b) numărul actului notarial;
- c) valoarea înscrisă în actul de transfer;
- d) valoarea stabilită în studiul de piață”

Conform extras din codul fiscal Cap IX, art. 111 (5) “Camerele notarilor publici actualizeaza cel putin o data pe an studiile de piata care trebuie sa contina informatii privind valorile minime consemnate pe piata imobiliara specifica in anul precedent, si le comunica directiilor generale ale finantelor publice din cadrul ANAF”

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va prezenta rezultatele aferente Studiului de piata cu valorile orientative minime ale proprietatilor imobiliare terenuri si constructii de pe raza Judetului Arges, elaborat in vederea calcularii impozitului, pentru transferul dreptului de proprietate și dezmembrămintelor acestuia, pentru anul 2018, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială in procesul de impozitare a tranzacțiilor ce se vor efectua în anul 2018, după aprobatarea acestora de catre Camera Notarilor Publici Pitesti.

Studiul de piata al valorilor orientative, minime fost întocmit la cererea si numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege, in conformitate cu prevederile Contractului de Prestari Servicii, încheiat între beneficiar si autorul lucrarii.

Utilizarea valorilor cuprinse in studiul de piata ca referinta in rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomanda, deoarece abaterile pot fi semnificative, avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, presupune parcurgerea tuturor etapelor obligatorii efectuarii unui studiu de piata de evaluare, inclusiv inspectia tehnica in totalitate a fiecarei proprietati in parte evaluate, fapt ce in prezentul studiul de piata nu a fost posibil de realizat, informatiile cuprinse in prezentul studiul 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 pe piata imobiliara locala.

Studiul de piata privind valorile orientative minime de tranzactionare nu se poate asimila unui raport de evaluare imobiliara si nu este intocmit si nu se poate raporta normelor stipulate in Standardele Internationale de Evaluare emise de A.N.E.V.A.R.

Studiul de piata privind valorile minime de tranzactionare pentru anul 2018 este intocmit fara respectarea recomandarilor Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – ANEVAR si nu poate fi considerat un raport de evaluare, sau un raport de expertiza tehnica judiciara evaluatorie.

Scopul prezentului studiu de piata, este estimarea unei valori de piata orientativa minima pentru fiecare tip de proprietate imobiliară, aşa 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 Judecătoriilor: 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 2017, 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 cazuistica 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 2017

Data elaborarii studiului de piata:

decembrie 2017

Prezentul studiu de piata a fost realizat în perioada: noiembrie – decembrie 2017



Formatul lucrării

La solicitarea Beneficiarului lucrării, pentru o mai eficientă consultare a sa, autorul a păstrat formatul lucrării folosite anterior de Utilizator ca și proprietar de drept al sau, precum și modul de împărțire pe categorii a localităților, proprietăților și caracteristicilor acestora.

Tipuri de de valoare și definirea acesteia:

Piața „este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale”

„Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai intensă sau mai redusă față de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu, piața este mai activă sau mai puțin activă față de cum a fost aceasta la o dată anterioară. Nu există o linie de demarcație clar definită între o piață activă și o piață inactivă”

Participanții de pe piață se referă „la ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători, sau cumpărătorilor și vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități”

Prețul, „este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacitaților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane”

Costul, „este suma de bani necesară pentru achiziționarea sau producția activului. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător”

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie „fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb; fie asupra beneficiilor economice rezultante din deținerea unui activ.

Valoarea de piață “este suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere” „Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.”



Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal”

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 un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel obținabil pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii juste va presupune luarea în considerare a unor aspecte care nu trebuie luate în considerare în estimarea valorii de piață, cum ar fi orice element al valorii speciale rezultat în urma combinării drepturilor asupra proprietății..”

Valoarea specială „este o sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special” ... „Valoarea specială poate apărea când un activ are caracteristici care îl fac mai atractiv pentru un anumit cumpărător decât pentru alți cumpărători de pe piață. Aceste caracteristici pot fi caracteristicile fizice, geografice, economice sau juridice ale unui activ. Valoarea de piață cere desconsiderarea oricărui element al valorii speciale, deoarece se presupune că în orice moment”

Valoarea sinergiei, „este un element suplimentar al valorii, creat prin combinarea a două sau a mai multor active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci acesta este un exemplu de valoare specială”

Valori forțate, „Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns 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 exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de 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 nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață. Prețul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct”

Valoarea de lichidare, „Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în mod individual.”

Valoarea impozabilă „valoarea impozabilă este un tip al valorii estimat în scopul impozitării clădirilor nerezidențiale deținute de persoane fizice sau juridice și a clădirilor rezidențiale deținute de persoane juridice..”



Tipul de valoare, pentru evaluarea globală, este valoarea de piață, concept care poate fi subiectul oricărora modificări specificate în instrucțiuni sau legislație. Dacă acestea stipulează o altă bază de evaluare, diferență devaloarea de piață, așa cum este definită, evaluatorii trebuie să aplique 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 atrbute, 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 International de Practica în Evaluare (GN 13) rezulta din menținerea consecvenței cerute cu prevederile legale obligatorii, cu instrucțiunile administrative sau cu termenii acceptati din contractul de evaluare.

*Având în vedere, specificul prezentului raport a fost estimată o valoare de tranzactionare orientativă minimală a proprietăților imobiliare, întocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici Pitești, pe baza informațiilor primite de la birourile notariale privind tranzactiile notariale efectuate în anii precedenți, prezintă **valorile orientative minime** ale proprietăților imobiliare de tarifare a tranzactiilor imobiliare pentru anul 2018, 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 orientativa minimală ale proprietăților imobiliare de tarifare a tranzactiilor imobiliare este o valoare ce nu se regăseste în Standardul International de Evaluare și nu respectă și nu se raportează la Standardul International de Evaluare a proprietăților imobiliare



Valoarea orientativa minima a proprietăților imobiliare de tarifare a tranzacțiilor imobiliare nu trebuie assimilată în nici un mod cu valoarea de piață, chiar dacă este posibil ca aceste valori să coincidă.

Obligația declarării sincere a prețului corect negociat al tranzacției imobiliare revine strict parților aflate în tranzacție.

Tipul proprietăților analizate: - proprietati imobiliare – terenuri si cladiri.

CERTIFICARE

Certificam că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartitioare din punct de vedere profesional.

In plus, autorul certifica că nu are nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului studiu de piata și nici un interes sau influența legată de partile implicate.

Onorariul ce revine drept plata pentru realizarea prezentului studiu de piata nu are nici o legătură cu declararea în studiu de piata a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate nu au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Autorul nu a efectuat inspectia proprietatilor;

Prezentul studiu de piata nu a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare impuse de ANEVAR membrilor asociației profesionale și nu poate fi considerat un raport de evaluare.

La data elaborării acestui studiu de piata, autorul care semnează mai jos este: expert tehnic judiciar, specializarea topografie, cadastru și 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.



PREZENTAREA AUTORULUI

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

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

- Evaluator autorizat, Membru Titular ANEVAR, legitimatie nr. 11196, specializarea evaluarea proprietății imobiliare și 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 proprietății imobiliare și bunuri mobile economice” nr. 9318072014 emis de Ministerul Justitiei.

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

Certificat 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



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 și alineatul 2 al aceluiași articol: iar la alineatul 6, prevede: autentificarea actului care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, pentru situațiile prevăzute la alin. (1) și (3), se va realiza printr-o hotărâre judecătorească, imozitul 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. Imozitul 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 imozitului prevăzut la alin. (1) și (3) și, în cazul în care nu se va face dovada achitării acestui imozit vor respinge cererea de înscriere până la plata imozitului.". 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 imozitarea tranzacțiilor imobiliare numai după aprobarea și insusirea prezentului studiu de piata de catre Camera Notarilor Publici Pitesti.

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 catre un evaluator membru titular ANEVAR.

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

Autorul a fost de acord să-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de către clientul numit în studiu de piata, în scopul utilizării precizate de către client, respectiv în scopul menționat în lucrarea de fata.

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

S-a considerat ca proprietatea tip cladire 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, făcând 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, descisa 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 că proprietatile sunt în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțăminte, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.

Studiul de piata a fost intocmit functie de nivelul de activitate si de gradul de transparenta a pietei imobiliare specifice.

Prin culegerea si sintetizarea preturilor minime de tranzactionare consemnate in anul 2017, s-a procedat la eliminarea acelor valori determinate de situatii particulare, de date atipice, singular si a acelor date care nu se incadreaza in trendul pietei imobiliare specifice, libere.

Au fost estimate valori de piata, situate la pragul minim al pietei imobiliare specifice, raportate de catre proprietari pe parcursul anului 2017, prin tehnici de extrapolare-interpolare pentru zone si tipuri de proprietati pentru care nu s-au identificat tranzactii sau oferte.

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 evoluă ascendent sau descendenta data cu trecerea timpului si variația 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 afectează valoarea proprietatilor, 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, corroborat 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, însă 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 în care este altfel specificat.

Chiar dacă 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 tranzacționare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta putând fi folosit doar în scopul declarat.

Natura piețelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cunțificarea unor valori de piata.

Subliniez că valoarea orientativă minimală recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției exprimate în prezentul studiu de piata.

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

Sursele de informații utilizate

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

Ca surse de informații s-au folosit, în principal, informațiile primite de la Birourile Notariale din Județul Argeș, date de la agențiile imobiliare și publicațiile acestora, date de la societății de construcții și publicațiile acestoara, cotidienele și publicațiile de profil, date de mass-media locală, date din interviuri de piata de la participanții pe piata imobiliara, date din reviste de specialitate, date din bloguri de opinie, Hotărârile 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 imobiliara locală, ofertele de vânzare de imobile similare din zonele studiate existente în ziarele și paginile de web ale firmelor imobiliare.

Legea nr.114/1996 - Legea locuinței, republicată în dec. 1997;

Ghidul valorilor minime privind valorile minime consenzante pe piata imobiliara specifică anului 2017 – Jud. Arges.

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

Legea nr.18/1991 - Fond funciar, republicată în 1998;

S.T.A.S. 4908-85 - ARII și volume conventionale,

Decretul-Lege nr.61/1990;



Normativul P-135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzand coefficientii 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, editata 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 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 județului Arges este de 6.800 km², ceea ce reprezinta 2,9 % din suprafata totala a țării, suprafata agricola fiind de 344.765 ha, conform informațiilor publice emise de Prefectura Arges. Acestea sunt distribuite în trei municipii: Pitești, Campulung-Muscel și Curtea de Argeș, patru orașe: Mioveni, Topoloveni, Costești și Stefanesti și 95 de comune.

Municipiul Pitești, reședința județului Arges, este situat în partea central-sudică a României, între Carpații Meridionali și Dunăre, în nord-vestul Munteniei, 120 km îl despart de București. Piteștiul aflându-se la confluența râului Argeș cu Râul Doamnei, în punctul de intersecție al paralelei de 44°51'30" latitudine nordică cu meridianul de 24°52' longitudine estică, la distanță relativ egală față de Polul Nord și de Ecuator, cu mențiunea că paralela de 45° trece prin comuna Merișani, la 20 km nord de Pitești.

Municipiul Pitești se află la o altitudine de 250 m, la nivelul albiei minore a râului Argeș (S), și de 356 m, în cartierul Trivale (V). La nord-vest de terasa Trivale-Papucesti se află cota de 373 m, iar la est de Valea Mare-Podgoria, cota de 406 m. în sectorul de vest-sud-vest al satului Mica, în comuna Bascov, se găseste cota de 439 m (Padurea Bogdaneasa).

Orasul propriuzis, asezat între dealuri înalte, pe terasele râului Argeș, 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, precipitatiiile atmosferice depasesc media pe tara, osciland intre 680 si 700 mm anual.

Agricultura constituie o componenta importanta a economiei argesene, in sectorul rural fiind introduce 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 muzeu 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.

Numerouasele biblioteci publice infiintate in localitatatile 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 impropriatariri, 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 bunei informari a cumparatorilor. Totodata scaderea valorii proprietatilor imobiliare este influenta 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 Europeene.

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 schimbat fata de avantul anilor 2007-2008.

Pe fondul accentuarii crizei finantării în sectorul bancar din România și a creșterii semnificative a creditelor neperformante, piața imobiliară din perioada 2012-2014 și-a continuat trendul descendant, însă mai atenuat decât în perioada 2009 – 2012, în anul 2015 piata s-a stabilizat la un nivel și a pornit un usor trend crescator, pentru ca anul 2016 să fie caracterizat de același trend crescator al pielei imobiliare, potrivit unei analize realizate de compania de evaluare Darian DRS.

Micii jucatori pe piata, au operat in termenii pieteи influentati de nevoie reale ale pietelor locale, functie de noile randamente, fapt care s-a transmis si asupra fondului imobiliar nefructificat din perioada precedenta.

Nu au existat modificari spectaculoase ale valorilor pe fondul imobiliar general existent, doar pe nise, ale acestuia tendintele de crestere usoara pastrandu-se pe intregul an 2017, cu exceptia perioadelor de sezonalitate.

Spatiile comerciale sunt caracterizate de comerciale, supermarketuri si hipermarketuri si au o tendinta continua si crescatoare determinata de cifrele de afaceri progozele pe termen mediu si se caracterizeaza de super/hiper marketuri din domeniul bunurilor generale consum (Lidl, Kaufland, Billa, Carrefour, etc).

Mallurile au trecut hopul crizei economice, in acest domeniu s-au resimtit si se resimt inca aceste efecte. Astfel au avut loc preluari, au fost achizitionate investitii nefinalizate, insa sectorul este acum dinamic, insolventa sau preluarile facand parte din joscurile pieteи.

In interiorul spatiilor din acestea au aparut si noi lanturi de magazine cu branduri binecunoscute ale caror aparitie indica un interes pentru aceasta piata si planuri de dezvoltare ce vizeaza si aceasta regiune. Chiriile au fost intr-un trend normal iar nivelul acestoare este redat cu acuratete pentru orasele mari instudiile de piata ale companiilor Collier, Cushman & Wakefield, King Sturge, Knight Frank (The Advisers), care opereaza acum pe piata romaneasca.

Tendinta pentru anii 2014-2017 in acest sector a fost o revenire si o macrostabilizare a indicatorilor si de crestere usoara manifestata in anul 2017.

In ceea ce priveste spatiile comerciale de dimensiuni mici acestea incearca sa isi identifice piata prin reconfigurare si adaptare conversii in spatii de servicii sau comert cu produse ale industriei locale.

Spatiile de birouri si administrative prezinta o dinamica eterogena, existand intrari si de asemenea iesiri (unele spectaculoase) din aceste spatii. Dinamica este data de 2 elemente: intrarea unor companii noi internationale si tendinta de cristalizare a mediului de business a firmelor locale dar si de companii ale caror reconfigurari economice au determinat relocari sau inchideri de facilitati.

Mediul IT, in special cel cu capital strain si mixt, este in continua cautare de noi facilitati. De multe ori suprafetele spatiilor de birouri nu sunt suficiente pentru cerere si asta se intampla in orasele vizate de investitiile straine care cauta forta de munca ieftina si calificata. Cu toate



aceste in mai toate orasele se afla disponibile pentru inchiriere astfel de facilitati, insa suprafetele solicitate si oferta nu intalnesc 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 2015-2017 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 avantului 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 2016, respectiv 2017.

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 2013-2017, cei care au cumpărat terenuri au fost aproape în totalitate beneficiari direcți ai viitoarelor proiecte (ex. retaileri, 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 rare, cu toate că mulți investitori oportuniști au scanat piata 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, intrebarindu-se o tendință de usoara creștere însă într-un ritm lent în anul 2016.

Amplasamentele periferice au rămas totuși neattractive. Lipsa tranzacțiilor în aceste zone îngreunează estimarea unui preț, însă 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 10 % ajungând până la 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.

In 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 autoritatilor locale față de legile specifice și a PUG-urilor. La nivelul unor orașe mari există intenția aplicării cat mai corecte a legislației specifice mai ales acolo unde s-au implementat sau se implementează PUG-uri noi, care permit extinderea terenului construibil.

In lipsa unor condiții de finanțare favorabile, terenurile intravilane cu destinație de locuințe au continuat să scadă dramatic unele aflandu-se sub jumătatea varfului din anii 2007-2008. În ultimul an trendul general pentru terenurile intravilane cu destinație rezidentială reprezintă o stagnare spre creștere timidă, exceptie facand terenurile care beneficiază de condiții de localizare privilegiate. În ceea ce privește terenurile pentru investiții majore în ceea ce privește logistică, 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 piață 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 platile 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 depasite și se întrevede, pe termen mediu, o schimbare a atitudinii proprietarilor.

De asemenea obiectivul de a fi cultivat întreg fondul funciar de către administrația națională prin penalizarea premieri, este laudabil însă penalitatile sau facilitățile oferite se lovesc de elemente importante: tradiția unei agriculturi rudimentare, neîncrederea, modul de



comunicare al autoritatilor in special al agentiilor specializate, lipsa facilitatilor de depasire a obstacolelor birocratice privind achizitia de utilaje, contextul economic si financiar intern si international, lipsa facilitatilor de valorificare a produselor dar si elemente demografice si sociale specifice mediului rural.

Oportunitatea si avantajul situatiei actuale din agricultura noastra, fata de cea existenta in tarile vestice, pe termen mediu si lung o constituie costuri mult mai mici de adaptare la trendul general european de abordare intr-o maniera ecologica si bio a acestui sector.

In ceea ce priveste fondul silvic, acesta este in continuare degradat si continua sa se degradeze datorita in special al exploatarilor necontrolate fapt care influenteaza si preturile medii la hectar al padurilor mature. Fondul viticol este un domeniu care devine tot mai interesant, mai ales in urma unor investitii ce vizeaza valorificarea superioara a produselor rezultate si tot mai multi investitori, in special din strainatate privesc asupra oportunitatilor oferite pe o piata deficitara dar cu potential.

Luciile de apa constituite in crescatorii piscicole au fost tranzactionate in urma cu multi ani si multe dintre ele au fost abandonate ca activitati economice, iar unele amenajari funciare s-au degradat unele pierdandu-si rolul de zone tampon in cazul unor supraplinuri pluviale, iar vinovata este in special legislatia si modul de aplicare in acest domeniu, iar acest lucru se vede atat in ceea ce priveste productia piscicola dar si efectele pe care le au sezonal regimul pluvial.

In lumina celor expuse mai sus, se pot trage urmatoarele concluzii:

Valoarea "speculativa" a proprietatilor imobiliare sa scada, in contextul crizei internationale, a saturarii pielei si a mai bunei informari a cumparatorilor.

Este de asteptat ca valoarea "contabila" a proprietatilor imobiliare sa creasca lejer, in contextul perspectivelor de crestere a "mainii de lucru", insa ea va suferi simultan o presiune in sens contrar, ca urmare a cresterii productivitatii si ameliorarii proceselor tehnologice.

Este putin probabila retragerea masiva a investitiilor imobiliare straine din Romania, pentru ca in contextul crizei internationale actuale investitorii specializati pe sectorul imobiliar nu au sanse sa gaseasca oportunitati mai atragatoare in alte zone.

In urma unei analize atente a situatiei de pe piata, putem concluziona ca nu este de asteptat ca preturile bunurilor imobiliare din Romania sa varieze mai mult de 10-15% pe termen mediu, ceea ce corespunde in fapt cu ajustarea componentei speculative a valorii proprietatilor.

In cazuri punctuale, exista posibilitatea ca anumite tipuri de imobile sau preturile in anumite zone sa inregistreze o scadere mai accentuata, ce corespunde lipsei de viziune urbanistica in proiectarea insasi a celor ansambluri.

Avand in vedere ca exista o presiune certa asupra preturilor, datorata situatiei internationale, aceasta va genera in primul rand o scadere a chiriilor, inainte ca ea sa se repercuzeze eventual asupra preturilor de tranzactionare a imobilelor.

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

Intrucat tedintele pielei imobiliare sunt dificil de estimat in prezent, in cazul unei evolutii atipice, autorul lucrarii propune o revizuire a valorilor prezentate in Ghidul 2016.

Totodata, valorile prezentate in Studiu, care vor reprezenta baza de lucru in anul 2017 sunt valori orientative minime predominante, consenzitate pe piata.



Nu au fost luate in calcul acele valori minime accidentale sau cu o frecventa de aparatie 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 opinilor precum si 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;

Pretul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea determinată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introdusi factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorința de cumpărare și de vânzare, climatul negocierii, interesele



speciale și abilitatea protagonistilor, 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 studiu 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, zonarea localităților, starea tehnică, materiale din care sunt executate.

Municiile și orașele circumscriptiei 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, păsune, fâneță, pădure, neproductiv) funcție de mențiunile din carteza cadastrală a fiecărei proprietăți care respectă instrucțiunile tehnice – metodologice legale.

Referitor la cerința Ministerului Transportrilor 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 studiu de piata există posibilitatea efectuării de rapoarte de evaluare imobiliara de catre membrii ANEVAR pentru situații specifice, individualizate.

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

Circumscripția Judecătoriei Pitești,

Circumscripția Judecătoriei Câmpulung,

Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș,

Circumscripția Judecătoriei Topoloveni,

Circumscripția Judecătoriei 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 clădirilor industriale.

Localizarea amplasamentului s-a efectuat pe circumscriptii, 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 în intravilan și extravilan, funcție de clasa de fertilitate și categoria de folosință la cel extravilan arabil, pasuni, vie, livadă, neproductiv, păsune 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 în zonele Costești , Topoloveni, Câmpulung, Curtea de Argeș, accesul la



serviciile comunitare, la căile principale 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 utilitatile 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 intocmit de un evaluator membru ANEVAR pe situația concretă la zi a construcției.

În tabelele anexa la studiu de piata la fiecare circumscriptie, s-au sintetizat funcție 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 (suprafată), exprimat în valori numerice. În cuprinsul prezentului studiu de piata, 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 – metrii pătrați (mp)

de volum - metrii cubi (mc)

În prezentul studiu de piata 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 avizata a imobilului (cadastru) , anexă la cartea funciară; pentru clădirile tip case individuale, hale industriale, depozite, magazii -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:

Ac = Sc aria construită sau suprafața construită a clădirii, suprafața secțiunii orizontale a clădirii la cota ± 0,00, cota pardoselii finite a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.



Ac – ap = Sc ap – Aria construită pe apartament, suma ariilor utile a apartamentului, logiilor și balcoanelor și a cotei parte din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, ușătorii, casa scării, casa liftului), la care se adaugă suprafața aferentă ocupată de pereții interiori și exteriori ai apartamentului.

A. utilă = Utilă = 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 utilă pe apartament = suprafață utilă pe apartament este suma ariilor (suprafețelor) destinate pentru locuit, camera de zi, dormitoare, băi bucătării 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.

SCc = 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 studiu de piataul dintre suprafața ocupată, adică suma suprafețelor construite și suprafața incinte totale.

POT% = Sc/ST x 100

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

CUT% = SD/ST x 100

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

Utilizarea valorilor cuprinse în prezentul studiu de piata 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 Internationale de Evaluare, presupune parcurgerea tuturor etapelor în evaluare, inclusiv inspectia în totalitate proprietății evaluate.

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

Intocmit:

Exp. Teh. Jud. Capatina George -Tiberius



JUDEȚUL ARGEȘ

1. JUDECĂTORIA CÎMPULUNG cu sediul în orașul Cîmpulung

ORAȘE 1. Cîmpulung **COMUNE** 1. Albeștii de Muscel 14. Hîrtiești 2. Aninoasa 15. Lerești 3. Băilești 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. Stoenești 10. Dîmbovicioara 23. Tîtești 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 ARGEȘ 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. Şuici 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. Mărcăineni 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. Vedea

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

(pag. 1-pag.40)

Circumscriptiția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan – extravilan; pădure si alte terenuri, din Municipiul Pitești și orașele arondate CIRCUIMSCRIPTIIEI JUDECĂTORIEI PITESTI:
Mioveni; Ștefănești; comunele Drăganu, Oarja, Merișani, Micești și Budeasa – ANUL 2018

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

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



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului intravilan/extravilan - pădure și alte terenuri: zonele limitrofe: Moșoaia, Bascov, Mărcineni, Bradu și Albota din
CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PITESTI - ANUL 2018

Nr. crt	Localitate	Categoria terenului	Teren Intravilan	Teren Extravilan	Pădure	Valoare unitara lei/1mp teren	Observații
0	1	2	3	4	5		
1	Comuna Moșoaia, Sat Smeura, Sos. Națională	C.C AT	36 18	— 4	— 2		
2	Comuna Moșoaia Sat Moșoaia, Sat Ciocăncăi	C.C A.T	24 12	— 4	— 2		
3	Comuna Bascov: Sate Valea Ursului- Prislop; Bascov; Lăbușești; Balotești; Lunca	C.C A.T	36 18	— 4	— 2		Pentru categoria de folosință drum se aplică 1/2 din A.T
4	Comuna Mărcineni: Sat Mărcineni;	C.C A.T	40 20	5 3	5 2		
	Comuna Bradu; Pct. La Târg	CC AT	40 20	5 3	5 2		
5	Comuna Bradu, (DN65 si DN65B) Comuna Bradu; Sat Greamăna	CC AT	40 20	5 3	5 2		
	Comuna Bradu; Sat Bradu	CC AT	20 10	3 3	2 2		
6	Comuna Albota : La Sosea, Sat Albota și DN 65B	CC AT	40 20	3 3	2 2		
7	Comuna Albota: Alte sate	CC AT	18 9	3 —	2 2		

Nota:

Pentru restul terenurilor intravilane din comunele Mărcineni, 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 Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 3

Evaluarea terenului întravilan din comunele și satele arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI PITESTI, Anul 2018

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. crt.	Localitatea	Categorie de folosință	Sat de Centru	Alte Sate	Observații
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
2	Cocu, Uda, Cuca, Ciomăgăști	A.T	3	2	

NOTA : C.C = teren curți construcții

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



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 4

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
ANUL 2018 —

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE		Observații
		Lei / m.p.	Lei / m.p.	
0	1	2	2	
	arabil	1	1	
	vie	1	1	
	livada	1	1	
	fâneată	0,5	0,5	Terenurile extravilate din orașele și comunele limitrofe Mun. Pitești din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI sunt evaluate în tabelul nr.1 și 2
	pășune	0,5	0,5	
	reproductiv	0,3	0,3	
	pădure	1	1	
	HB-luciu apă	Neamenajat în incinta gospodăriei	0,2	
1	HB	cu suprafața ▷ 200mp	1	
			—	
2	HB-luciu apă	Neamenajat în incinta gospodăriei	0,2	
		cu suprafața ▷ 200mp	1	
3			—	
			—	



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor comerciale, hale industriale și alte imobile, din Municipiul Pitești și localitățile arondante

CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2018

Valoare unitara lei/ 1mp Ac sau Ad in clădiri independente, sau /mp Au la sp. com. afiate in condominiu

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 , chioscuri, remize, șopronane, grajduri , saivane, bazine și alte asemenea* ,	
			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	
1	Pitești	2160	1730	1440	1080	2450	2300	1870	1730	720	570
2	Mărăcineni, Mioveni, Bascov, Ştefăneşti	1440	1300	1080	865	1870	1580	1440	1300	576	430
3	Alte localități	600	-	-	-	720	-	-	-	325	250
											50

NOTA:

Vororile spațiilor comerciale situate in blocuri se calculează la suprafața utilă (Su).

Spatiile comerciale situate la demisolul sau subsolul clădirilor, se vor calcula la 80% din valoarea pe m.p util, a spatilor corespondente, situate la parterul clădirii.

Pentru spațiile comerciale și halele industriale în clădiri independente valorile se calculează la metru pătrat suprafață construită desfasurata.

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

Pspațiile comerciale de la demisol, subsol, parter, se vor calcula la suprafața utilă, vezi și 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 Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor de locuit: camere cămin, găsoniere și apartamente din MUNICIPIUL PITESTI - ANUL 2018

Nr crt	Camera cămin				Găsoniera				Apartament 2 camere				Apartament 3 camere				Apartament 4 și 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	
2	1560	1440	1380	1315	2970	2900	2870	2832	2800	2775	2740	2695	2485	2460	2420	2390	2100	2080	2070	1860	
3	1520	1380	1315	1245	2900	2845	2815	2760	2665	2625	2610	2560	2450	2400	2390	2380	2085	2070	2040	2030	
4	1380	1315	1245	1175	2830	2760	2720	2640	2610	2560	2515	2485	2400	2390	2360	2350	2070	2040	2030	2020	
5	-	-	-	-	2760	2720	2650	2610	2560	2515	2485	2460	2390	2375	2350	2320	2040	2030	2020	1980	
6	-	-	-	-	2720	2640	2610	2568	2510	2485	2430	2420	2300	2270	2240	2220	2030	1980	1980	1930	
7	-	-	-	-	2640	2610	2570	2500	2390	2345	2300	2270	2200	2155	2145	2115	1920	1910	1890	1860	
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.
 Apartamentele situate la demisolul sau subsolul clădirilor, se vor calcula la 80% din valoarea pe m.p util, a apartamentelor corespondente, situate la parterul clădirii.
 Parcarea din subsolul tehnic, identificată cadastral se calculează ca și terenul C.C.
 Boxele, garajele și spațiile tehnice, 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 zona, în cazul în care în certificatul fiscal nu este trecută zona se alege zona A.
 Spațiile comerciale de la subsol, demisol, parter, etaje, se vor calcula conform Tabel nr. 5, chiar dacă provin din schimbarea destinației unor spații cu altă destinație.



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor de locuit de tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din ORASUL ȘTEFĂNEȘTI,
comuna Bascov și comuna Mărăcineni - ANUL 2018

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Observații
0	1	2	3	4	5	6
1	650	1750	1700	1400	1300	
2	610	1900	1850	1460	1350	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
3	580	1800	1780	1440	1330	
4	550	1710	1650	1400	1200	
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.

Apartamentele situate la demisolul sau subsolul clădirilor, se vor calcula la 80% din valoarea pe m.p.util, a apartamentelor corespondente, situate la parterul clădirii. 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. Spațiile comerciale de la subsol, demisol, parter se vor calcula conform Tabel nr. 5, chiar dacă provin din schimbarea destinației unor spatii cu alta destinație



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 8

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din celelalte localități din circumscripția Judecătoriei Pitești* - ANUL 2018

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Observații
0	1	2	3	4	5	6
1	570	1490	1570	—	1275	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
2	510	1700	1650	1300	1250	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
3	500	1570	1610	1250	1230	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
4	480	1490	1570	1240	1210	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
5	-	1020	950	810	780	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă

Nota:

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

Apartamentele situate la demisolul sau subsolul clădirilor, se vor calcula la 80% din valoarea pe m.p util, a apartamentelor corespondente, situate la parterul clădirii. 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 * Celelalte localități din circumscripție, mai puțin cele prevăzute în tabelul 7.



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 9

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din Orașul MIOVENI - ANUL 2018 —

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

Nota :

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

Apartamentele situate la demisolul sau subsolul clădirilor, se vor calcula la 80% din valoarea pe m.p.util, a apartamentelor corespondente, situate la parterul clădirii. Spațiile 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 Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 10

Cu evaluarea spațiilor de locuit tip case independente la sol cu un singur nivel pentru CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2018

Nr crt.	Localitatea	Structura din beton armat cu zidărie cărămidă sau înlocuitor						Construite înainte de 1989						Construite înainte de 1989						Observații
		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
1	Pitești	1320	1200	1080	980	1860	1680	1500	1380	360	340	300	270							
2	Bascov, Budeasa, Mărcineni, 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 Alte sate		420 360		540 480				540		300		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 aplică o reducere a valorii de 20%.

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se consideră ca fiind suprafața construită desfășurată în documentația cadastrala avizată; în cazul în care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrala 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 aplică 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, redusă cu 15%.

Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartamentare rea caselor tip vilă.

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



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 11

**Evaluarea anexelor gospodărești tip: magazine, grăjduri, șoproane, pătuile, bucătării, garaj, remize,
pentru CIRCUIMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2018**

Nr. crt.	Tip construcții	Materiale de construcție			Valoare unitara lei /1mp suprafața construită
		Cărămidă, înlocuitor sau metal	Lemn, chirpici sau alte materiale	Barăci din lemn	
0	Anterior 1989	După 1989	Construct anterior de 1989	Construct după 1989	Edificate înainte/după 1989
1	1	2	3	4	5
1	Anexe închise				6
2	Anexe Deschise	200	360	70	120
2	Anexe Deschise	70	120	45	35
3	Garaje construite pe domeniul public	200	360	50	90
					70
					-

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 sprrijin în activitățile desfășurate (grajid animale, magazii de lemn, magazie depozit, șoproane diverse, bucătării, pătuile, garaje, etc.)



TABEL NR. 12

Piscine, plateforme betonate - ANUL 2018

Structură piscină individuală	Instalații sanitare piscină individuală	Piscină individuală+ instalații sanitare	Pentru piscine cu structura de rezistență realizata din beton armat cu fundație de tip radier, cu pereti din beton armat cu înălțime variabila.
			Valoare unitara lei /1mp suprafață construită
			780
			100
			880



Platorme betonate

Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan; orașul Câmpulung și localitățile arondante
CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI CAMPULUNG - ANUL 2018

Nr. Crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan	Zona extravilană	Pădure	Observații
			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				
		A.T	60	50	25	13	-	-	6	2
2	Comunele Sat de centru	C.C	5	-	-	-				
		A.T	2,5	-	-	-	-	-	-	
3	alte sate	C.C	4	-	-	-	-	-	-	
		A.T	2,5	-	-	-	-	-	-	

Valoare unitara lei/1mp suprafața teren

NOTA:

CC – teren aferent curți - construcții

A.T – alta categorie de teren (livada , vîi, arabil, păsune, fâneță etc.)



Circumscripția Judecătoriei Câmpulung- TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG funcție de categoria de folosință
în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar și Asociației Moșnenilor - ANUL 2018

Valoare unitara lei/1mp suprafața teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observatii
0	2	3	
1	arabil	1	
	livada	1	
	fâneată	0,5	
	pășune	0,5	Pentru comunele arondate Circumscripției Câmpulung
	alte terenuri	0,2	
2	pădure seculară	2	
	pădure tânără	0,8	
	pășune alpină	0,06	
3	pădure obște	0,7	Asociația Moșnenilor zona de munte



Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru Orașul CÂMPULUNG și alte localități arondate
CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG – ANUL 2018

Nr. Crt.	Câmpulung				Alte localități				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	
1	1800	1560	1320	1260	1000	880	660	600	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
2	1500	1560	1320	1260	1000	880	660	600	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
3	1800	1440	1260	1200	930	830	600	550	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
4	1560	1320	1080	1020	660	550	450	420	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
5	1440	1200	960	900	-	-	-	-	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
6	1320	1140	900	840	-	-	-	-	Pret unitar lei /1mp suprafața utilă
7	1260	960	840	780	-	-	-	-	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
8	1320	1260	1200	1140	-	-	-	-	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă

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.
 Apartamentele situate la demisolul sau subsolul clădirilor, se vor calcula la 80% din valoarea pe m.p util, a apartamentelor corespondente, situate la parterul clădirii.



Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 4

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case, individuale din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG – ZONA URBANA - ANUL 2018

Nr. crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămidă, BCA			Structura din lemn, paianta și alte materiale			Observații
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	
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	-	-	- Valoare unitara lei /1mp suprafața construită

NOTA 1:

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

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se consideră ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrala avizată ; in cazul in care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrala avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, daca este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculata 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

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%.



Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG – ZONA RURALA - ANUL 2018

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	Valoare unitara lei/1mp suprafața construită

NOTA 1:

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

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se consideră 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.
Pentru construcțiile neterminante se solicită "Raport de evaluare" efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.



Circumscriția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexe gospodăriilor individuale tip: magazii, grajduri, pătule, garaje arondate
CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG -ANUL 2018

Valoare unitara lei/1mp suprafața construită

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 Lemn, chirpici, etc.	— 110	— 145 75	Pentru construcțiile din lemn cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș Schelet lemn cu acoperiș	60	85 35	Pentru construcțiile din lemn cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.



Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale / birou și a halelor industriale din Orașul CÂMPULUNG și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG - ANUL 2018
 preț unitar lei/ mp Ac,Ad în clădiri independente, sau /mp Au la sp. Comercial situat în condominiu

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale /birouri /blocuri, clădiri independente construite înainte de 1989				Spatii comerciale /birouri/blocuri, clădiri independente construite după 1989				Hale industriale și Depozite**	Magazii , chioșcuri, remize, șoproane, grajduri , saivane*	Observații
		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
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 prețurilor sunt raportate la suprafața utilă (Au)

Pentru spațiile comerciale și halele industriale în clădiri independente prețurile sunt la metru pătrat suprafăță 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, prețurile 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 Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan din Orașul CURTEA DE ARGEȘ și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ: ANUL 2018

Nr. Crt.	Localitate	Categorie Teren	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan	Zona extravilan	Pădure	Observații
			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				
		A.T	20	11	7	6				
2	Comuna- sat de centru	C.C	5	-	-	-	1,2	0,75		Pentru categoria de folosință drum se aplica 1/2 din A.T
		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, păsuni, fânețe)



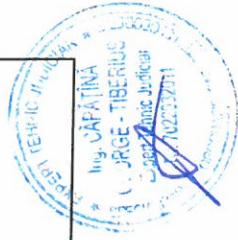
Valoare unitara lei/1mp suprafața teren

Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extrabilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI CURTEA DE ARGEȘ
funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2018 –

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observații
0	1	2	
1	arabil	0,6	
	vie	0,75	Pentru comunele Circumscripției
	livada	0,75	Curtea de Argeș
	fâneata	0,40	
	pășune	0,40	
	alte terenuri	0,3	
2	pădure seculară	1.8	
	pădure Tânără	0,75	
	teren obște, pășune alpină	0,06	Asociația Moșnenilor
3	teren obște, pădure	0,75	zona de munte



Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru Orașul CURTEA DE ARGEȘ și alte localități arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI CURTEA DE ARGEȘ - Anul 2018

Nr.crt.	Etaj	Confort	<u>Orașul Curtea de Argeș</u>		Alte localități	Observații
			3	4		
0	1	2	865	580		
	subsol/demisol	-	1080	720		
1	parter	2	865	580		
		3	700	470		
2	etaj I	1	1200	720		
		2	960	580		
3	etaj II	2	960	580		
		3	780	470		
4	etaj III	1	1200	720		
		2	1140	420		
		3	780	470		
5	etaj IV	1	1140	420		
		2	915	340		
		3	750	220		
6	etaj V	2	900	-		
		3	720	-		
7	mansarda	1	570	-		
8	Camere în cămine de nefamiliști	-	470	-		
			580	-		
			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.



Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 4

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale, din CIRCUIMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ-ZONA URBANA - Anul 2018

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	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Înainte de 1989	530	450	400	340	360	300	220	200	Valoare unitara
2	După anul 1989	780	660	600	480	480	360	300	250	lei/1mp suprafața construită

NOTA 1:
Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplică o reducere de 20%.

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se consideră ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrala avizată ; in cazul in care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrala 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 construcțiileeterminate 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, redusa cu 15%. Valurile se aplică și apartamentelor create prin apartamentarea caselor tip vilă.



Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din
CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ – ZONA RURALA - ANUL 2018

Nr.crt.	Perioada construirii	Structura din beton, zidărie etc.	Structura din lemn, palianta, etc.	Observatii
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	360	220	Valoare unitara
2	După anul 1989	600	450	lei/1mp suprafața construită

NOTA 1:

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

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivale – suprafața construită se consideră ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrala avizată ; in cazul in care nu există referiri la suprafața construită desfășurată in documentația cadastrala avizata, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivale al clădirii, la care se adaugă, daca este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

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



Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazii, grăduri, părți, garaje apartinătoare
CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ - ANUL 2018

Valoare unitara lei /m.p suprafața construită

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, grăduri, garaje, bucătării.	Fundație beton, piatră, zidărie, cărămida și BCA Lemn, chirpici, etc.	120 72	— 160 110	Pentru construcțiile din lemn cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.
2	Anexe deschise tip: șoproane, părți.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș Schelet lemn cu acoperiș	60 40	90 60	Pentru construcțiile din lemn cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.



Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale și a halelor industriale din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ - ANUL 2018

Valoare unitara lei/ 1mp Ad in clădiri independente, sau /1mp au la sp. com. situate in condominiu

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale/birou /blocuri, în clădiri independente construite înainte de 1989	Zona	Spatii comerciale/birou/blocuri, în clădiri independente construite după 1989				Hale industriale**	Magazii, chioșcuri, remize, şoproane, grajduri , saivane*	Chioșcuri *** independente, cu destinație comercială, construite din lemn, metal sau PVC.	
				A	B	C	D				
0	1			2	3	4	5	6	7	8	
1	Oraș Curtea de Argeș	780	660	960	820	700	600	480	360	300	11
2	Alte localități ale Circumscriptiei	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).

* Foste 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 și zootehnice construite după anul 1990 inclusiv, prețurile din coloana 10 se majorează cu 300%.

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

*** Chioșcuri independente, cu destinație comercială, 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 Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan/- Orașul TOPOLOVENI și localitățile arondate - CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2018

Nr. crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Zona extravidan	Pădure	Valoare unitara lei/1mp teren
			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, Bogati, Priboieni, Căteasca si Dobrești) Sat de centru	C.C	10	-	-	-	-	-	-
		A.T	5	-	-	-	-	-	1
3	Alte sate, pentru celealte comune ale Circumscriției Topoloveni	C.C	4	-	-	-	-	-	-
		A.T	3	-	-	-	-	-	1

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



Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI funcție de categoria de folosință
în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2018

Anexa A

Nr. Crt.	Categorie de folosință	VALOARE	Observații
0	1	2	
1	arabil	1	
	vie	1	-
	livada	0,5	
	fâneată	0,5	
	pășune	0,3	Valoare unitara lei/1mp teren
	nereproductiv	0,3	
	pădure	0,5	

Anexa B Pentru terenurile cu vecinătate Autostrada București - Pitești

Nr. Crt.	Categorie de folosință	VALOARE	Observații
0	1	2	
1	arabil	5	
	vie	5	
	livada	5	
	fâneată	5	
	pășune	5	Valoare unitara lei/1mp teren
	nereproductiv	3	
	pădure	2	

Nota: Anexa B - se referă la terenurile care au vecinătate „Autostrada” menționată în actele de proprietate sau în documentația cadastrala avizată de OCPi.



Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 3

**Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsoniera și apartamente pentru Orașul TOPOLOVENI și
alte localități arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - Anul 2018**

Nr. crt.	Etaj	Orașul Topoloveni	Alte localități	Observații
0	1	2	3	5
1	Subsol/Demisol	1200	720	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
2	parter	1500	900	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
3	etaj I	1650	720	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
4	etaj II	1650	660	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
5	etaj III	1500	600	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
6	etaj IV	1100	550	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
7	peste etaj IV	1000	470	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
8	mansarda	950	330 —	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă

NOTA 1:

*La apartamentele cu confort redus se aplică 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 multiplică cu un coeficient de 1,2.



**Evaluarea spațiilor de locuit tip: case, individuale,
din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI –ZONA URBANA - ANUL 2018**

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămidă , BCA				Structura din lemn, piajanta și alte materiale			Observații
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Înainte de 1989	700	600	500	400	500	400	300	250
2	După anul 1989	1200	1100	1000	900	-	-	-	Pret unitar lei/mp suprafața construită

NOTA 1:

Pentru casele cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplică 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 consideră ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată ; in cazul in care nu există referiri la suprafața construită desfășurată in documentația cadastrală avizata, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, daca este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculata 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, redusa cu 15%. Idem pentru cabane și case de vacanță
Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartament rea caselor tip vilă.



Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUIMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI – ZONA RURALA - ANUL 2018

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	Valoare unitara lei/1mp suprafață construită
2	După anul 1989	600	400	Valoare unitara lei/1mp suprafață construită

NOTA1:

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplică 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 consideră ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisa în documentația cadastrală avizata ; în cazul în care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrală avizata, 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 Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazii, grajduri, pătule, garaje arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2018

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	construite		Observații
			Înainte de 1989	După 1989	
0	1	2	3	4	
1	Anexe închise tip : magazii, grajduri, garaje, bucătării.	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămidă și BCA Lemn, chirpici, etc.	80	100	Valoare unitara lei/1mp suprafața construită
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș Schelet lemn cu acoperiș	40	60	Valoare unitara lei/1mp suprafața construită
			25	35	

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



Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale/birouri și a halelor industriale din Orașul TOPOLOVENI și alte localități
arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2018

Pret unitar lei/ mp Ad in clădiri independente, sau /mp Au la sp. com. in condominiu

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale/birouri în clădiri independente, blocuri construite înainte de 1989	Spatii comerciale/birouri in clădiri independente, blocuri construite după 1989	Hale industriale și depozite**		Magazii chiioscuri, remize, șoproane, grajduri, saivane*	Observații
				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).

* Foste proprietăți ale C.A.P-uri; I.A.S.-uri; și asociații intercooperațiste, precum și orice alte întreprinderi care au deservit agricultura încă de anul 1990
** Pentru halele și depozitele construite anterior anului 1990 valoarea se reduce cu 20%
Pentru construcțiile fermelor agricole și zootehnice construite după anul 1990 inclusiv, prețurile 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 Judecătoriei Costești - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan pentru Orașul Costești și localitățile arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI COSTEȘTI
și extravilanul numai pentru Orașul Costești - ANUL 2018

Nr. Crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Valoare unitara lei/1mp teren
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Orașul Costești	C.C	55	40	25	18	Cu acces din DN sau DJ
	A.T	30	25	15	6	2,5	Fără acces din DN sau DJ
2	Sate apartinătoare Orașului Costești	C.C	15	10	5	-	-
	A.T	10	7	3	-	1,8	1,00
	Sat centru	C.C	4	-	-	-	Extravilanul din comunele arondante Circumscriptiei Judecătoriei Costești se găsesc în tabelul nr.2
3	Comune	A.T	3	-	-	-	
	Alte sate	C.C	3	-	-	-	
		A.T	2	-	-	-	

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

Pentru categoria de folosință drum se aplică 1/2 din A.T



Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI COSTEȘTI
funcție de clasa de fertilitate în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2018

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	(Valoare unitara lei/1mp)	VALOARE	Observații
0	1	2		— Pentru comunele si satele Circumscripției Costești
	arabil	1		
	vie	1		
	livada	1		
	fâneață	0,50		
	pășune	0,50		
	neproductiv	0,30		
	pădure	1		



Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru Orașul COSTEȘTI și
alte localități arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI - ANUL 2018

Nr. crt.	Etaj	Orașul Costești	Alte localități	Observații
0	1	3	4	5
1	Subsol/demisol	1000	680	
2	parter	1300	850	
3	etaj I	1450	850	Vâltoare unitara lei/1mp suprafața utilă
4	etaj II	1450	780	
5	etaj III	1300	480	
5	etaj IV	1100	-	
7	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 Judecătoriei Costești - TABEL NR. 4

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale,
din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI COSTEȘTI – ZONA URBANA - ANUL 2018

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămidă , BCA				Structura din lemn, paianța și alte materiale			Observații
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Înainte de 1989	420	360	300	250	350	300	250	200
2	După anul 1989	620	550	480	360	-	-	-	Valoare unitara lei/1mp suprafața construită

NOTA 1:

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

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se consideră ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrala avizată ; în cazul în care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrala 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, calculata 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.

***NOTA 3:**

Pentru locuințele din lemn, paianță, 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 Judecătoriei Costești - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din satele arondante
CIRCUMSCRIPIȚIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI – ZONA RURALA - ANUL 2018

Nr. crt.	Perioada Construirii	Structura din beton, cărămidă	Structura din lemn, paianța, etc.	Observații
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	360	300	Valoare unitara
2	După anul 1989	550	420	lei/mp suprafața construită

NOTA 1:

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

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se consideră ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrala avizata ; în cazul in care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrala 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 neterminante se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.



Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexe gospodăriilor individuale tip: magazii, grajduri, pătule, garaje, etc.
arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI - ANUL 2018

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	Construite			Observații
			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	80	100	—	Valoare unitara lei/ 1mp suprafața construită
	Lemn, paianță, o斯特е, chirpică, etc.	—	50	70	—	
2	Anexe deschise tip: şoproane , pătule, hambare, şure, remize	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	40	60	—	Valoare unitara lei/ 1mp suprafața construită
	Structura de lemn cu acoperiș	—	25	35	—	

NOTA: Pentru construcțiile din lemn, paianță, o斯特е, chirpică, etc. cu o vechime mai mare de 30 ani se aplică o reducere de 20%.



Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale/birouri și a halelor industriale din
CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI COSTEȘTI - ANUL 2018

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

Nota:

Pentru spațiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile prețurilor sunt la suprafața utilă.
 Pentru spațiile comerciale construite după 1989 și halele industriale în clădiri independente prețurile sunt la metru pătrat suprafața construită la sol.

* Postele 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 și zootehnice construite după anul 1990 inclusiv, prețurile 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%.

