

**STUDIU DE PIATA
PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE MINIMALE
DE TARIFARE A TRANZACTIILOR IMOBILIARE
PENTRU ANUL 2021
JUDETUL ARGES**

SOLICITAT DE: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEŞTI

BENEFICIAR: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEŞTI



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 acestieia:

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 NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI a solicitat realizarea unui studiu de piata, fond imobiliar, pentru determinarea unor valorii orientative minimale de tarifare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2021, 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.

În noul Cod fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015, apare noțiunea de Studiu de piață realizat de către camerele notarilor publici.

Această utilizare a studiului de piață este unică în prevederile Codului fiscal și nu se poate extinde la nicio altă necesitate.

Studiul de piață utilizat de către camerele notarilor publici nu estimează valoarea individuală a proprietății, ci o valoare pe diverse zone arbitrar stabilite.

Acste studii nu pot fi reper pentru comparații în cazul proprietăților individuale în vederea stabilirii valorii de piață.

Valoarea de piață se poate stabili numai printr-o activitate de evaluare, realizată conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri privind evaluarea bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013.

Potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) din acest act normativ, prin evaluare se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscriș, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu respectarea deontologiei profesionale de către un evaluator autorizat. Aceasta activitate atrage după sine și răspunderea prevăzută de legea citată anterior.

Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) litera c) din același act normativ în atribuțiile Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare în țara noastră.

Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din studiile de piață realizate la solicitarea camerelor notarilor publici constituie un instrument util pentru impozitarea tranzacțiilor. Acestea nu reprezintă rezultatul unei evaluări, astfel cum este această activitate reglementată prin OG nr. 24/2011 și utilizarea lor nu poate fi extinsă la alte scopuri. Fiecare proprietate este unică, are caracteristici unice reflectate în valoarea estimată conform Standardelor de evaluare.



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 consemnate pe piață 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 minimale de tarifare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2021, nu mai reprezintă expertize sau rapoarte de evaluare, nu mai necesită calcule, ci înseamnă, așa cum le spune numele, studii de piață care să conțină "valorile minime consemnate pe piață 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 minimale pentru calculul impozitului pe tranzacție, 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 consemnate pe piață 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";

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 rămăsesese 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 piată".



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 actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piata care trebuie să contină informații privind valorile minime consimilate pe piata imobiliară specifică în anul precedent, și le comunică direcțiilor generale ale finanțelor publice din cadrul ANAF”

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va prezenta rezultatele aferente Studiului de piata cu valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare terenuri și construcții de pe raza Județului Argeș, elaborat în vederea calculării impozitului, pentru transferul dreptului de proprietate și dezmembrămintelor acestuia, pentru anul 2021, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială în procesul de impozitare a tranzacțiilor ce se vor efectua în anul 2021, după aprobatarea acestora de către Camera Notarilor Publici Pitești.

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

Utilizarea valorilor cuprinse în studiul 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 obligatorii efectuării unui studiu de piata de evaluare, inclusiv inspectia tehnică în totalitate a fiecarei proprietăți în parte evaluate, fapt ce în prezentul studiul de piata nu a fost posibil de realizat, informațiile cuprinse în prezentul studiul de piata, privitor la valori fiind exclusiv cele raportate de către birourile notariale de pe raza județului Argeș către Camera Notarilor Publici Pitești și apoi transmise către autor.

Studiul de piata se bazează în special pe informațiile primite din partea beneficiarului, prin Birourile Notariale ce funcționează pe raza Județului Argeș și pe rezultatele investigațiilor efectuate de către autor pe piata imobiliară locală.



Studiul de piata privind valorile orientative minime de tranzactionare nu se poate asimila unui raport de evaluare imobiliară și nu este intocmit și nu se poate raporta normelor aprobată în Standardele Internationale de Evaluare emise de A.N.E.V.A.R.

Studiul de piata privind valorile minime de tranzactionare pentru anul 2021 este intocmit fara respectarea recomandarilor Asociatiei Nationale a Evaluatoarelor Autorizati din Romania – ANEVAR, nu este un raport de evaluare imobiliara, nu poate fi considerat un raport de evaluare, sau un raport de expertiza tehnica judiciara evaluatoarei.

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

Obiectul lucrării îl constituie proprietățile imobiliare situate în localitățile aflate în Circumscripțiile Judecătoriilor: Pitesti, Curtea de Arges, Campulung, Topoloveni și 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, inclusiv spații pentru birouri, spații cu destinație industrială, hale, construcții agricole, grăduri, terenuri intravilane pentru construcții și agricole, terenuri extravilane, terenuri agricole și neagricole, păduri, vii și livezi.

Nota: pentru toate proprietatile cu sau fără caracter special, care nu se regăsesc descrise în acest studiu de piata, anume acele tipuri de proprietăți care nu au fost tranzactionate cu regularitate pe parcursul anului 2020, sau se află într-o stare fizică avansată de degradare, cu finisaje diferite de cele descrise în studiu de piata, inclusiv în acele cazuri în care nu se cunoaște vîrstă cladirii, se recomandă sa se intocmeasca un Raport de Evaluare de catre un evaluator autorizat membru ANEVAR, personalizat pe caracteristicile proprietății in cauza.

Moneda utilizată:

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 fizică sau persoană juridică, valoarea propusă în prezentul studiu de piata este în lei și nu conține TVA.

Data estimării valorii:

decembrie 2020

Data elaborării studiului de piata:

decembrie 2020

Prezentul studiu de piata a fost realizat în perioada: noiembrie – decembrie 2020

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 acestora:



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 utilității 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 a achiziționa sau produce activul. 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 rezultate din deținerea unui activ.

Valoarea de piață “reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o 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.”

Valoarea justă este definită ca fiind „prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare..” „Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unității de cont pentru un activ sau o datorie, aşa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiții, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active și datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului ca fiind de sine stătător.”



Valoarea sinergiei, reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe 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 valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumpărător. Valoarea care depășește suma valorilor individuale este cunoscută și sub numele de „valoare de comasare”

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 obțenabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunoște 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 obțenabil 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 de lichidare ar trebui să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite:

- vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing;
- vânzarea forțată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.”

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.” „...valoarea impozabilă nu reprezintă „valoarea de piață”, „valoarea justă sau oricare alte tipuri ale valorii definite în Standardele de evaluare în vigoare.”

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, diferită de valoarea de piață, aşa cum este definită, evaluatorii trebuie să aplique metode de evaluare adecvate, pentru a realiza obiectivele conform standardelor de evaluare ANEVAR.

Procesul de evaluare globală include: identificarea proprietăților de evaluat; definirea ariei de piață în termenii consecvenței comportamentale dintre proprietari și cumpărătorii potențiali; identificarea caracteristicilor ofertei și ale cererii, care influențează crearea valorii în aria de piață definită; crearea unei structuri a modelului care să reflecte relația dintre caracteristicile care influențează valoarea, în aria de piață definită; calibrarea structurii modelului pentru a determina, printre alte atribute, contribuția caracteristicilor individuale ale



proprietății, care influențează valoarea; aplicarea concluziilor evidențiate în model la caracteristicile proprietății (proprietăților) ce vor fi evaluate; validarea procesului de evaluare globală, a modelului, a cuantificărilor sau a altor rezultate, incluzând indicatorii de performanță pe bază de continuitate și/sau în diverse faze distincte ale procesului; verificarea și reconcilierea rezultatelor evaluării globale. Tipul de valoare, pentru evaluarea globală, este valoarea de piață, valoare care a fost definită mai sus.

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 2021, 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 se regăseste în Standardul Internațional de Evaluare și nu respectă și nu se raportează la Standardul Internațional de Evaluare a proprietăților imobiliare.

Valoarea orientativă minimală a proprietăților imobiliare de tarifare a tranzactiilor imobiliare nu trebuie assimilată în nici un mod cu valoarea de piață, chiar dacă este posibil ca aceste valori să coincidă uneori.

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

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

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 nepartinitoare 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 influență 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 valoare să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.



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

Autorul nu a efectuat inspectia proprietatilor enumerate in studiu;

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

La data elaborarii acestui studiu de piata, autorul care semneaza mai jos este: expert tehnici judiciar, specializarea topografie, cadastru si geodezie, evaluarea proprietatii imobiliare si bunuri mobile economice, este persona fizica autorizata A.N.C.P.I. sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie, categoria B, este agent imobiliar.

PREZENTAREA AUTORULUI

Forma juridical: **SC EXPERTI JUDICIARI S.R.L**, cu sediul în Pitești, B-dul.Nicolae Balcescu, Bl L4 sc.B, apt 4, jud. Arges, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J03/2747/2019, CUI 41919606, COD IBAN RO26BTRLRONCRT0530433601- Banca Transilvania, legal reprezentată de **CĂPĂȚINĂ GEORGE-TIBERIUS** - Expert Evaluator de Bunuri Mobile / "Evaluarea Proprietatilor Imobiliare", activitati secundare: "Autorizat cadastru, geodezie, cartografie si Expert Tehnic Judiciar", cu sediul în Localitatea Pitești, Bulevardul Nicolae Bălcescu, Bl L4 sc. B, apt 4, parter, Judetul Argeș, CIF-34727519.

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

- Evaluator autorizat, Membru Titular ANEVAR, legitimatie nr. 11196, specializarea evaluarea proprietatii imobiliare si evaluarea bunurilor mobile.
- Persoana fizica autorizata de Agentia Nationala De Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges, sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie, categoria B, seria RO-AG-F nr. 30
- Expert Tehnic Judiciar specializarile „Evaluarea proprietati imobiliare si bunuri mobile economice” nr. 9318072014 emis de Ministerul Justitiei.
- Expert Tehnic Judiciar specializarile „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".

Certificate obtinute prin programul de pregatire continua ANEVAR pentru: "Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor", "Evaluarea bunurilor din patrimoniu cultural-istoric", "Evaluarea pentru studiu de piataare financiara", Deprecierea constructiilor", "Evaluarea



costului de oportunitate al capitalului”, “Statistica in evaluarea proprietatilor”, “Evaluarea proprietatilor in agricultura, silvicultura si industria alimentara”, “Estimarea costului de oportunitate al capitalului”, “Verificarea evaluarii”.

Adresa prestatorului:

Pitesti, B-dul. Nicolae Balcescu, bl. L4, sc. B, parter, apt. 4 , Cam 1, Jud. Arges

Telefon: 0722.700077 & Fax: 0248/223547

E-mail: evaluari.arges@gmail.com

CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

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

Valorile orientative estimate în prezenta lucrare pentru proprietățile imobiliare situate pe teritoriul județului Arges - terenuri și construcții - vor putea fi utilizate de către notarii publici, în aplicarea reglementărilor legale privind impozitarea tranzacțiilor imobiliare numai după aprobarea și 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 că proprietatea tip clădire a fost construită în conformitate cu autorizațiile și avizele legale și că este ocupată și folosită fără încălcarea prevederilor legale.

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



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

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

Proprietatile imobiliare au fost considerate în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate;

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementarilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul studiu de piata;

Autorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile, cu privire la valori, primite din partea beneficiarului, de la birourile notariale ce funcționează pe raza Județului 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 reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.

Studiul de piata a fost întocmit funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pielei imobiliare specifice.

Prin culegerea și sintetizarea prețurilor minime de tranzacționare consemnate în anul 2020, s-a procedat la eliminarea acelor valori determinate de situații particulare, de date atipice, singulare și a celor date care nu se încadrează în trendul pielei imobiliare specifice, libere.

Au fost estimate valori de piata, situate la pragul minim al pielei imobiliare specifice, raportate de către proprietari pe parcursul anului 2020, prin tehnici de extrapolare-interpolare pentru zone și tipuri de proprietăți pentru care nu s-au identificat tranzacții sau oferte.

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în studiu de piata.

Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; nici prezentul studiu de piata, nici parti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Valorile estimate în studiu de piata se aplică întregii proprietăți în baza documentației cadastrale avizate și orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.

Intrarea în posesia unei copii a acestui studiu de piata nu implică dreptul de publicare și de mediatizare a acestuia;

Se are în vedere faptul că pe piețele imobiliare valorile pot evoluă ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor în studiu de piata cu cursul valutar nu este liniară; piata imobiliară în ansamblu nu este pe deplin influențată de trecerea la cursul de referință LEU/EUR.

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

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



Autorul consideră că afirmațiile susținute în prezentul studiu de piata sunt reale și 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 își asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afectează valoarea proprietatilor, ce pot apărea ulterior.

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

Nu putem și nu garantăm 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 pietelor 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 studiu 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 acestora, cotidienele și publicațiile de profil, date de mass-media locală, date din interviuri de piata de la participanții pe piata imobiliară, date din reviste de specialitate, date din bloguri de opinie, Hotărările 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, corroborate cu informații de pe piața imobiliară locală, ofertele

de vanzare de imobile similare din zonele studiate existente in ziarele si paginile de web ale firmelor imobiliare.

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

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

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

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

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

Decretul-Lege nr.61/1990;

Normativul P-135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, 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, editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania

La stabilirea valorilor orientative au fost avute in vedere principiile "anticiparii" si "substitutiei", asa cum sunt ele prezentate in 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. Acesteia sunt distribuiti in trei municipii: Pitesti, Campulung-Muscel si Curtea de Arges, patru orase: Mioveni, Topoloveni, Costesti si Stefanesti si 95 de comune.

Municipioal Pitesti, reședința județului Arges, este situat in partea central-sudică a României, intre Carpații Meridionali și Dunăre, în nord-vestul Munteniei, 120 km îl despart de București, Pitestiul aflându-se la confluenta râului Arges cu Raul Doamnei, în punctul de



intersectie al paralelei de $44^{\circ}51'30''$ latitudine nordica cu meridianul de $24^{\circ}52'$ longitudine estica, la distanta relativ egala fata de Polul Nord si de Ecuator, cu mentionea ca paralela de 45° trece prin comuna Merisani, la 20 km nord de Pitesti.

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

Orasul propriuzis, asezat intre dealuri inalte, pe terasele raului Arges, are un topoclimat de vale, calm si moderat, temperatura medie anuala variaza intre 9° si 10°C , media lunii ianuarie fiind de $-2,4^{\circ}\text{C}$, iar cea a lunii iulie de $+20,8^{\circ}\text{C}$, precipitatii 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 Artă 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.

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

Analiza pietei imobiliare

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

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

Odata cu Revolutia din 1989, in Romania a inceput un proces rapid de 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 pieteи si a mai bunei informari a cumparatorilor. Totodata scaderea valorii proprietatilor imobiliare este inflentata in principal de nevoia de lichiditati a proprietarilor sau dorinta acestora de a-si vinde proprietatile, din diverse motive care pot fi altele decat cele de natura pur economica (de exemplu: criza politica, perspectiva razboiului sau a catastrofelor naturale iminente). Nevoia de lichiditati a proprietarilor poate sa provina si din alte surse si anume - costurile creditelor angajate pentru achizitionarea de imobile, acest aspect este demn de luat in seama, deoarece serviciile bancilor romanesti sunt unele dintre cele mai scumpe din intreg spatiul Uniunii 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 accentuării crizei finanțării în sectorul bancar din România și a creșterii semnificative a creditelor neperformante, piata imobiliară din perioada 2012-2014 și-a continuat trendul descendent, însă mai atenuat decât în perioada 2009 – 2012, in anul 2015 piata s-a stabilizat la un nivel si a pornit un usor trend crescator, pentru ca anii 2016-2017 sa fie caracterizat de acelasi trend crescator al pieteи imobiliare, anul 2018 fiind caracterizat printr-un trend stationar, 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 stagnare sau crestere usoara pastrandu-se pe intregul an 2020, 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 prognozele 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 2014-2020 in acest sector a fost o revenire si o macrostabilizare a indicatorilor si de crestere usoara manifestata in anul 2020.

In ceea ce priveste spatiile comerciale de dimensiuni mici acestea incearcă 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 2015-2020 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 interes 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 2020 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 2017-2020.

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 2013-2020, 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 piața în căutare de terenuri "distressed". Retailerii de tip big box au fost de departe cei mai activi cumpărători.

Prețurile terenurilor au continuat să scadă pe parcursul anului 2013-2014, s-au stabilizat în anul 2015, intrezzindu-se o tendință de usoara creștere însă într-un ritm lent în anul 2016-2020. 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 strânsă 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.

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

Terenurile intravilane reprezintă un mozaic de atitudini date de reglementările, interpretările și atitudinile ale autoritatilor locale fata 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.

În 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 rezidențială 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 logistica, DIY, centre comerciale acestea beneficiază de condiții speciale inclusiv de negociere și este greu de determinat o tendință. Sectorul rezidențial la nivel județean este caracterizat de mediul urban/rural și de tipul locativ (locuințe individuale și colective).

Pe 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 modifice în mod sensibil schimbarea atitudinii privind valorile de tranzactionare 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 intrevede, 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 facilitatile oferite se încadrează de elemente importante: tradiția unei agriculturi rudimentare, neîncrederea, modul de comunicare al autoritatilor în special al agenților specializați, lipsa facilitatilor de depasire a obstacolelor birocratice privind achiziția de utilaje, contextul economic și finanțier intern și internațional, lipsa facilitatilor de valorificare a produselor dar și elemente demografice și sociale specifice mediului rural.

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

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

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

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

Valoarea "speculativa" a proprietăților imobiliare o să scade, în contextul crizei internaționale, a saturării pieței și a mai bunei informații a cumpărătorilor.

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

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

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

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

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

Lucrarea reprezintă un studiu al pieței imobiliare în ansamblul ei. Valorile obținute sunt valori minime, rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor ce se impun, tinând seama de



principiul anticiparii, in conditiile crizei economice mondiale, aflata in plina desfasurare in perioada in care a fost elaborata lucrarea.

Intrucat tedintele pietei imobiliare sunt dificil de estimat in prezent, in cazul unei evolutii atipice, autorul lucrarii propune o revizuire a valorilor prezentate in Ghidul 2020, conform tranzactiilor declarate in Circumscriptia Arges.

Totodata, valorile prezentate in Studiu, care vor reprezenta baza de lucru in anul 2021 sunt valori orientative minime predominante, consenzate pe piata in anul 2020.

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 exorbitante 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 piata 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 premsa ca terenul este liber de constructii.

Argumentele care au stat la baza elaborării opinilor precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata înăuntru seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate in prezentul studiu de piata și este valabilă la data evaluarii;

- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- valoarea este o predicție;



- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Prețul rezultat din tranzacția efectivă poate fi diferit de valoarea determinată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduse 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 studiul de piata notarul va recomanda efectuarea unui Studiu de piata de Evaluare al proprietatii imobiliare de catre un evaluator membru titular ANEVAR.

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

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

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

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

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

Proprietățile imobiliare s-au împărțit după 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 circumscripții, orașe, comune, sate de centru și alte localități (sate răzlete), 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 Arges; 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 utilitățile disponibile.

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

Acolo unde construcția nu este complet edificată se impune un "Raport de Evaluare 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 avizată 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 $\pm 0,00$, cota pardoselii finite a parterului, măsurată pe conturul exterior al pereților.

Ac – ap = Sc ap – Aria construită pe apartament, suma ariilor utile a apartamentului, logilor și balcoanelor și a unei părți comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, casa liftului), la care se adaugă suprafața aferentă ocupată de pereții interiori și exteriori ai apartamentului.

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

Sup = Aria 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, logilor 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 piata dintr-o suprafață ocupată, adică suma suprafețelor construite și suprafața incintă totală.

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 a proprietății evaluate.

În 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.

Intocmit:

SC EXPERTI JUDICIARI SRL

Exp. Teh. Jud. Capatina George



EXTRAS DIN HOTARIRE Nr. 337 din 9 iulie 1993 pentru stabilirea circumscriptiilor judecătoriilor și parchetelor de pe linga judecătorii - JUDETUL ARGES

JUDEȚUL ARGEŞ

1. JUDECĂTORIA CÎMPULUNG cu sediul în orașul Cîmpulung

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

2. JUDECĂTORIA COSTEŞTI 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 ARGEŞ cu sediul în orașul Curtea de Argeş

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

4. JUDECĂTORIA PITEŞTI cu sediul în municipiul Piteşti MUNICIPIU 1. Piteşti

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



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan – extravilan; pădure și alte terenuri, din Municipiul Pitești și orașele arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI:
Mioveni; Ștefănești; comunele Drăganu, Oarja, Merișani, Micești și Budeasa – ANUL 2021

Nr. crt.	Localitate	Categoria terenului	Zonarea localității – teren intravilan			Teren Extravilan	Pădure	Luciu apa	Observații
			Zona A	Zona B	Zona C				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Pitești	C.C	726	550	275	140	50	11	10
		AT	506	385	193	100			
2	Ștefănești	C.C	77	44	22	17	5	3	20
		A.T	33	22	11	8			
3	Mioveni	C.C	88	-	-	-	17	3	Valoare unitara lei/1mp
		A.T	66	-	-	-			
4	Cartier Colibași	C.C	28	-	-	-	6	2	10
		A.T	17	-	-	-			
4	Cartier Racovița	C.C	28	-	-	-	6	2	2
		A.T	17	-	-	-			
4	Cartier Făget	C.C	28	-	-	-	6	2	2
		A.T	17	-	-	-			
5	Cartier Clucereașa	C.C	28	-	-	-	5,5	2	2
		A.T	17	-	-	-			
5	Drăganu, Micești, Merișani, Budeasa	C.C	15	-	-	-	5	2	2
		A.T	10	-	-	-			
6	Oarja	C.C	15	-	-	Cu vecinătate autostrada	6	4	NOTA: Pentru categoria de folosință drum se aplică 1/2 din A.T.. C.C = teren curți construcții; A.T = teren alta categorie de folosință agricolă, iivadă etc.)
		AT	10	-	-	Celelalte terenuri			

NOTA: Pentru categoria de folosință drum se aplică 1/2 din A.T.. C.C = teren curți construcții; A.T = teren alta categorie de folosință agricolă, iivadă etc.)
Pentru categoria de folosință luciu apa, se aplică valorile din tabelul nr. 4, Nr. crt. 3.



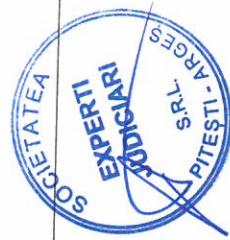
Circumscripția Judecătoriei Pitești – TABEL NR. 2

Evaluarea terenului intravilan/extravilan – pădure și alte terenuri: zonele limitrofe: Moșoaia, Bascov, Mărăcineni, Bradu și Albota din CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PITESTI – ANUL 2021

Nr. crt	Localitate	Categorie terenului	Teren Intravilan	Teren Extravilan	Pădure	Luciu apa intravilan	Luciu apa extravilan	Observații
0	1	2	3	5	6	7	8	Valoare unitara lei/1mp teren
1	Comuna Moșoaia, Sat Smeura, Sos. Națională	C.C AT	40 20	5	6	7	8	9
2	Comuna Moșoaia, Sat Ciocănești	C.C A.T	27 13	5	2,5			
3	Comuna Bascov: Sate Valea Ursului-Prislop; Bascov; Lăbușești; Balotești; Lunca	C.C A.T	40 20	5	2,5			
4	Comuna Mărăcineni: Sat Mărăcineni;	C.C A.T	44 22	6	5	5	3	Pentru categoria de folosință drum se aplică ½ din A.T
	Comuna Bradu; Pct. La Târg	CC AT	44 22	4	2,5			
5	Com. Bradu, (DN65 si DN65B)			4	2,5			
	Comuna Bradu; Sat Greamăna	CC AT	44 22	4	2,5			
	Comuna Bradu; Sat Bradu	CC AT	22 11	4	2,5			
6	Comuna Albota : La Sosea, Sat Albota și DN 65B	CC AT	44 22	4	2,5			
7	Comuna Albota: Alte sate	CC AT	20 10	4	2,5			

Nota:

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



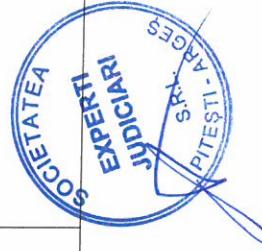
Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 3

Evaluarea terenului intravilan din comunele și satele arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI PITESTI, Anul 2021

Nr. crt.	Localitatea	Categoria de folosință	Sat de Centru		Alte Sate	Observații
			Valoare unitara lei/1mp teren	5		
0	1	2	3	4		
1	Poiana Lacului, Morărești, Cotmeana, Băbana, Vedeau	C.C	6	4		Pentru categoria de folosință drum se aplica 1/2 din A.T
2	Cocu, Uda, Cuca, Ciomăgești	A.T	4	2,5		
		C.C	4	2,5		
		A.T	2	1,5		

NOTA : C.C = teren curți construcții

A.T = teren alta categorie de folosință (agricol, livadă, pășune, fâneată, luciu apa, etc.)



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 4

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PITESTI funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
ANUL 2021

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE		Observații
		Lei / m.p.		
0	1	2,5	3	Terenurile extravilane din orașele și comunele limitrofe Mun. Pitești din CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PITEȘTI sunt evaluate în tabelul nr.1
	arabil	1,5		
	vie	1,5		
	livada	1,5		
	fâneată	1		
	pășune	1		
1	neproductiv	0,5		și 2
	pădure	1,5		
2	HB-luciu apă (intravilan/extravilan)	HB cu suprafața > 200mp	Luciu apa 2	
3				

Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 5

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

CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTOREI PITEȘTI - ANUL 2021

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 în clădiri independente /blocuri construite după 1989						Hale industriale si depozite**	Magazii , chișoșuri, remize, șoproane, grajduri , saivane, bazine și alte asemenea*,	Diferite materiale	
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B				
0	1		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Pitești	2375	1905	1585	1190	2695	2530	2060	1905	790	630	12
2	Mărcineni, Mioveni, Bascov, Ştefăneşti	1585	1430	1190	950	2060	1738	1585	1430	635	475	95
3	Alte localități	660	-	-	-	790	-	-	-	360	275	55

NOTA:

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

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

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

* 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.

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

** 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, garsoniere și apartamente din MUNICIPIUL PITESTI - ANUL 2021

Nr crt	Camera cămin				Garsoniera				Apartament 2 camere				Apartament 3 camere				Apartament 4 si 5 camere				Valoare unitara lei/1mp. suprafața utilă
	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	
1	1520	1445	1370	1290	3170	3115	3035	2990	2880	2870	2815	2785	2640	2630	2620	2585	2280	2000	2090	2110	
2	1720	1585	1520	1445	3270	3190	3160	3115	3080	3050	3015	2965	2735	2705	2660	2630	2310	2290	2280	2045	
3	1670	1520	1445	1370	3190	3130	3095	3035	2930	2890	2870	2815	2695	2640	2630	2620	2295	2280	2245	2235	
4	1520	1445	1370	1290	3110	3035	2990	2905	2870	2815	2765	2735	2640	2630	2595	2585	2280	2245	2235	2220	
5	-	-	-	-	3035	2995	2915	2870	2815	2765	2735	2705	2630	2615	2585	2550	2245	2235	2220	2180	
6	-	-	-	-	2990	2905	2870	2825	2760	2735	2673	2660	2530	2500	2465	2440	2235	2180	2180	2125	
7	-	-	-	-	2900	2870	2825	2750	2630	2580	2530	2500	2420	2370	2360	2325	2110	2100	2080	2045	
8	-	-	-	-	2200	2140	2045	1980	2110	2100	2070	2045	1980	1925	1900	1850	1900	1835	1795	1750	

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, garaiele și spațiile tehnice, din subsol/parter 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, găsoniere, apartamente din ORASUL ȘTEFĂNEȘTI,
comuna Bascov și comună Mărăcineni - ANUL 2021

Nr. crt.	Camera cămin	Găsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Observații
0	1	2	3	4	5	6
1	715	1925	1870	1540	1430	
2	670	2090	2035	1605	1485	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
3	640	1980	1960	1585	1465	
4	605	1881	1815	1540	1320	
5	-	1430	1485	1330	1265	

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.

Spatiile comerciale de la subsol, demisol, parter se vor calcula conform Tabel nr. 5, chiar dacă provin din schimbarea destinației unor spații cu altă destinație.



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 8

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din celelalte localități din circumscripția Judecătoriei Pitești* - ANUL 2021

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Observații
0	1	2	3	4	5	6
1	630	1640	1730	1400	1320	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
2	560	1870	1815	1430	1375	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
3	550	1730	1770	1375	1350	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
4	530	1640	1730	1365	1330	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
5	-	1120	1045	890	860	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: cameră cămin, garsoniere, apartamente din Orașul MIOVENI - ANUL 2021

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	1705	2475	2475	2365	2365	2355	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
2	1740	2640	2530	2420	2345	2330	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
3	1705	2585	2475	2310	2300	2300	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
4	1695	2475	2365	2255	2245	2235	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
5	-	2255	2255	2200	2145	2035	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.

Apartmentele situate la demisol 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 CIRCUIMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITESTI - ANUL 2021

Nr crt.	Localitatea	Structura din beton armat cu zidărie cărămidă sau înlocuitor						Structura din paianță, lemn, etc.					
		Construite înainte de 1989			Construite după 1989			Construite înainte de 1989			Construite după 1989		
Zona în cadrul localității	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Observații
0 1	Pitești	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1		1450	1320	1190	1080	2045	1850	1650	1520	395	375	330	300
2	Bascov, Budeasa, Mărăineni, Moșoaia, Albota, Micești, Bradu, Ștefănești	990		660		1190		950		330		240	
3	Poiana Lacului, Oarja, Merișani și Drăganu	790		530		925		740		275		220	
4	Celelalte comune din Circumscripția jud. Pitești	Sat de centru Alte sate		460 395		595		595		330		330	
5	Mioveni	660	595	540	490	790	740	660	620	440	440	265	
6	Mioveni cartier Colibasi si Racovita			460				620		375			
7	Mioveni satele Clucereasa si Făget			330				440		310			

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.

Pentru spațiile de la subsol : subsol tehnic, boxe, beci și garaje, se aplică 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

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

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

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

Pentru apartamentele 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, grăduri, șoproane, pătule, bucătării, garaj, remize,
pentru CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2021

Nr. crt.	Tip construcții	Materiale de construcție				Valoare unitara lei / 1mp suprafața construită
		Cărămidă, înlocuitor sau metal	Lemn, chirpici sau alte materiale	Construit anterior de 1989	Construit după 1989	
0		Anterior 1989	După 1989	Construit anterior de 1989	Construit după 1989	Edificate înainte/după 1989
1	Anexe închise	1	2	3	4	5
2	Anexe Deschise	220	395	77	130	6
3	Garaje construite pe domeniul public/privat	80	130	50	100	Construit anterior de 1989
		220	395	55	100	40
						Construit după 1989
						80
						-

NOTA:

Pentru construcțiile de acest tip cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.
Prin "Anexe gospodărești" se înțeleg construcțiile edificate pe lângă căminul curții cu scopul de sprijin în activitățile desfășurate (grajd animale, magazie depozit, șoproane diverse, bucătării, pătule, garaje, orice altă cladire anexă, etc.)



TABEL NR. 12**Piscine, platforme betonate - ANUL 2021**

Valoare unitara lei /1mp suprafața construită	
Structură piscină individuală	860
Instalații sanitare piscină individuală	110
Piscină individuală+ instalații sanitare	1000
Pentru piscine cu structura de rezistență realizata din beton armat cu fundație de tip radier, cu pereți din beton armat cu înălțime variabilă.	

Platforme betonate	150
Platforme betonate amenajate ca parcuri/locuri de parcaj exterior, amplasate pe teren (se calculeaza separat de valoarea terenului calculat conform tabel aferent).	200

NOTA : Se aplică pentru toate circumscriptiile Judecătoriilor din Județul Argeș.



Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan; orașul Câmpulung și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CAMPULUNG - ANUL 2021

Nr. Crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan inclusiv luciu apa	Zona extravilană inclusiv luciu apa	Pădure	Luciu Apa Extravilan	Observații	Valoare unitara lei/1mp suprafața teren
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D						
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	Orașul Câmpulung	C.C	130	110	80	40						
2	Comunele Sat de centru	A.T	66	55	28	14	3	7	2,5		Pentru categoria de folosința drum se aplică 1/2 din A.T	
3	Alte sate						3	-	-	3		

NOTA:

CC – teren aferent curți - construcții
A.T – alta categorie de teren (livada , vii, arabil, pășune, fâneată, luciu apa etc.)

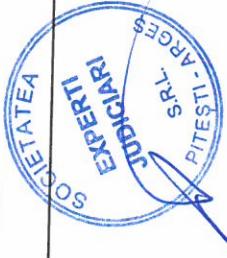


Circumscripția Judecătoriei Câmpulung- TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG funcție de categoria de folosință
în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar și Asociației Moșnenilor - ANUL 2021

Valoare unitara lei/1mp suprafața teren

Nr. Crt.	Categorie de folosința	VALOARE	Observatii
0	2	3	
1	arabil	1,5	
	livada	1,5	
	fâneață	1	
	păsune	0,55	
	HB - luciu apa	1	
	alte terenuri	0,5	
2	pădure seculară	2,5	
	pădure tânără	1	
	păsune alpină	1	
3	pădure obște	1	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
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG – ANUL 2021

Nr. Crt.	Câmpulung				Alte localități				Observatii
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	
1	1980	1715	1450	1385	1100	970	725	660	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
2	1650	1715	1450	1385	1100	970	725	660	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
3	1980	1585	1385	1320	1025	915	660	605	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
4	1715	1450	1190	1120	725	605	495	460	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
5	1585	1320	1055	990	-	-	-	-	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
6	1450	1255	990	925	-	-	-	-	Pret unitar lei /1mp suprafața utilă
7	1385	1055	925	860	-	-	-	-	Valoare unitara lei /1mp suprafața utilă
8	1450	1385	1320	1255	-	-	-	-	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 2021

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	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Înainte de 1989	825	660	550	385	550	440	330	275	
2	După anul 1989	1480	1265	1055	945	-	-	-	-	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 ; 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 sau pod locuibil al clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii. Pentru construcțiile în stadiu de construire, nefinalizate se solicită “ Raport de evaluare ” efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

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

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



Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI CÂMPULUNG – ZONA RURALA - ANUL 2021

Nr. Crt.	Perioada construirii	Structura din beton, cărămidă, BCA	Structura din lemn, paianța, etc.	Observații
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	595	460	
2	După anul 1989	790	530	Valoare unitara lei/1mp suprafața construita

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 sau podul locuibil al clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.
Pentru construcțiile în stadiu de construire, nefinalizate se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

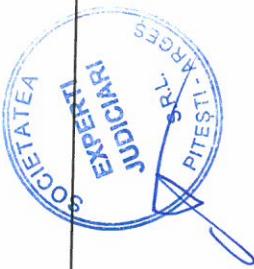


Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexe gospodăriilor individuale tip: magazii, grajduri, pătule, garaje arondate
CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG -ANUL 2021

Valoare unitara lei/1mp suprafața construită

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	120	160	Pentru construcțiile cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.	
		Lemn, chirpici, etc.	85	105	Pentru construcțiile 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	66	95	Pentru construcțiile cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.	
		Schelet lemn cu acoperiș	40	55		



Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale / birou și a halelor industriale din Orașul CÂMPULUNG și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG - ANUL 2021

pret 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				Depozite**	Magazii , chioșcuri, remize, șoproane, grajduri , saivane, hale, depozite, etc*	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	11	12	13
1	Oraș Câmpulung	1585	1425	1300	1160	1715	1630	1585	1495	790	725	105	-
2	Alte localități ale Circumscripției	1190	1055	925	790	1320	1190	1055	925	595	530	66	-

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).

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

** Pentru halele și depozitele construite după anul 1990 inclusiv, prețurile din coloana 12 se majorează cu 300%.

*** Pentru spațiii 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 2021

Valoare unitara lei/1mp suprafața teren

Nr. Crt.	Localitate	Categorie Teren	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan, inclusiv luciu apa	Zona extravilan	Zona 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	110	75	30	21	3	2	1	Pentru categoria de folosință drum se aplica 1/2 din A.T
		A.T	28	15	10	9				
2	Comuna- sat de centru	C.C	7	-	-	-	3	-	-	
		A.T	3,5	-	-	-				
3	Alte Sate	C.C	5,5	-	-	-	3	-	-	
		A.T	1,6	-	-	-				

NOTA:



C.C –curți – construcții

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

Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ
funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2021

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observații
0	1	2	
	arabil	1	
	vie	1	
1	livada	1	
	fâneata	1	
	pășune	1	Pentru comunele Circumscripției
	alte terenuri	0,5	Curtea de Argeș
	HB- luciu apa	3	
2	pădure seculară	2,5	
	pădure tânără	1	
	teren obște, pășune alpină	1	
3	teren obște, pădure	1	Asociația Moșnenilor 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 JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ - Anul 2021

Nr.crt.	Etaj	Confort	Orașul Curtea de Argeș	Alte localități	Observații
0	1	2	3	4	5
	subsol/demisol	-	2300	1600	
1	parter	1	2980	2000	
		2	1190	1600	
		3	2380	1300	
2	etaj I	1	3250	2000	
		2	2640	1600	
		3	2150	1350	
3	etaj II	1	3000	2000	
		2	3250	1600	
		3	2150	1300	
4	etaj III	1	3120	1100	
		2	2500	1000	
		3	2060	600	
5	etaj IV	1	2480	-	
		2	1980	-	
		3	1300	-	
6	etaj V	1	1980	-	
		2	1580	-	
		3	1600	-	
7	mansarda	1	1750	-	
8	Camere în cămine de nefamiliști	-	1000	-	

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 1,5.



Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 4

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale, din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ-ZONA URBANA - Anul 2021

Nr. Crt.	Perioada 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	
0	1	2	3	4	5	6	7	10
1	Înainte de 1989	725	625	550	470	500	410	300
2	După anul 1989	1075	900	825	660	660	500	410
								275
								345
								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 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 sau podului locuibil al clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

Pentru construcțiile în stadiu de construire, nefinalizate 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%.



Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din
CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ – ZONA RURALA - ANUL 2021

Nr.crt.	Perioada construirii	Structura din beton, zidărie etc.	Structura din lemn, palianta, etc.	Observatii
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	500	300	Valoare unitara
2	După anul 1989	825	620	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 înscrisa în documentația cadastrală avizata ; in cazul in care nu există referiri la suprafața construită desfășurată in documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivale al clădirii, la care se adaugă, daca este cazul, suprafața mansardei sau podului locuibil al clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

Pentru construcțiile în stadiu de construire, nefinalizate se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

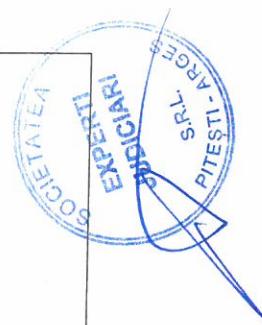


Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazii, grajduri, pătule, garaje apartinătoare
CIRCUMSCRIPIȚIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ - ANUL 2021

Valoare unitara lei /m.p suprafața construită

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, piatră, zidărie, cărămidă și BCA Lemn, chirpici, etc.	160	220	Pentru construcțiile din lemn cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.
2	Anexe deschise tip: şoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș Schelet lemn cu acoperiș	100	150	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 ARGES - ANUL 2021

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

Nr. crt.	Localitate	Spații 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, șoproane, 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	11
1	Oraș Curtea de Argeș	1075	905	1310	1125	960	825	660	500	120	330
2	Alte localități ale Circumscripției	400	330	430	360	300	275	275	200	70	160

NOTA:

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

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

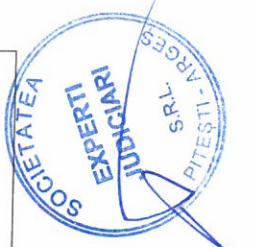
* Fostele proprietăți ale C.A.P.-uri, I.A.S.-uri; și asociații, precum și orice alte întreprinderi care au deservit agricultura înainte de anul 1990.

Pentru construcțiile fermelor agricole 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, neîncadrante 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%.



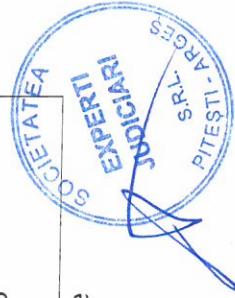
Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan/- Orașul TOPOLOVENI și localitățile arondate - CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2021

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Zona extravilan	Pădure
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D		
0	1	2	3	4	5	6	8	9
1	Orașul Topoloveni	C.C	28	22	20	18	5	1,5
		A.T	17	11	9	6		
2	(Călinești, Leordeni, Bogati , Priboieni, Căteasca si Dobrești) Sat de centru	C.C	11	-	-	-	-	1,5
		A.T	5,5	-	-	-		
3	Alte sate, pentru celelalte comune ale Circumscripției Topoloveni	C.C	5	-	-	-	-	1,5
		A.T	4	-	-	-		

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 2021

Anexa A

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observatii
0	1	2	
	arabil	1,5	
	vie	1,5	
	livada	1,5	
	fâneată	0,60	-
1	pășune	0,60	
	neproductiv	0,50	
	pădure	1	
	HB- luciu apa	1,5	

Anexa B Pentru terenurile cu vecinătate Autostrada București - Pitești

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observatii
0	1	2	
	arabil	8	
	vie	8	
	livada	8	
	fâneată	8	
1	pășune	8	
	neproductiv	5	
	pădure	3	
	HB- luciu apa	1,5	

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

 pag. 28

Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 3

**Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsoniera și apartamente pentru Orașul TOPOLOVENI și
alte localități arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTOREI TOPOLOVENI - Anul 2021**

Nr. crt.	Etaj	Orașul Topoloveni	Alte localități	Observații
0	1	2	3	5
1	Subsol/Demisol	1320	790	
2	parter	1650	990	
3	etaj I	1815	790	
4	etaj II	1815	725	
5	etaj III	1650	660	
6	etaj IV	1210	605	
7	peste etaj IV	1100	520	
8	mansarda	1045	360	

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 multiplica cu un coeficient de 1,5.



Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 4

**Evaluarea spațiilor de locuit tip: case, individuale,
din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI –ZONA URBANA - ANUL 2021**

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămida, BCA					Structura din lemn, paianța și 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	770	660	550	440	550	440	330	275	
2	După anul 1989	1320	1210	1100	990	-	-	-	-	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 în stadiu de construire, nefinalizate 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 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, daca este cazul, suprafața mansardei sau podului locuibil al 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 CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI – ZONA RURALA - ANUL 2021

Nr. Crt	Perioada Construirii	Structura din beton, cărămidă	Structura din lemn, palianta, etc.	Observații
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	440	330	Valoare unitara lei/1mp suprafață construită
2	După anul 1989	660	440	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 în stadiu de construire, nefinalizate 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 avizata ; 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 sau podului locuibil al 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, grăduri, pătule, garaje arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2021

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	Înainte de 1989	După 1989	Construite	Observații
0	1	2	3	4		
1	Anexe închise tip : magazii, grăduri, garaje, bucătării.	Fundație beton, piatră, zidărie, cărămida și BCA	88	110		Valoare unitara lei/1mp suprafața construită
2	Anexe deschise tip: şoproane, pătule.	Lemn, chirpici, etc.	55	77		
		Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	44	66		Valoare unitara lei/1mp suprafața construită
		Schelet lemn cu acoperiș	30	40		

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 arondante CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2021

Pret unitar lej/ mp Ad in clădiri independente, sau /mp Au la sp. comună în condominiu

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale/birouri in clădiri independente, blocuri construite înainte de 1989	Spatii comerciale/birouri in clădiri independente, blocuri construite după 1989	Hale industriale și depozite **		Magazii chioscuri, remize, șoproane, grajduri, saivane*	Observații
				Structura beton armat	Structura metalica		
0	1		2	3	4	5	6
1	Oraș Topoloveni	1650	1815	725	660	110	7
2	Alte localități ale Circumscripției	1265	1375	495	440	66	-

Nota:

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

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

* Fostele proprietăți ale C.A.P.-uri; I.A.S.-uri; și asociații intercooperațiste, 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 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%.



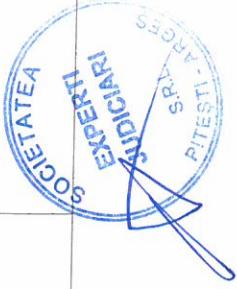
Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan pentru Orașul Costești și localitățile arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI
și extravilanul numai pentru Orașul Costești - ANUL 2021

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	60	44	28	20	Cu acces din DN sau DJ
	A.T	33	28	17	10	5	Fără acces din DN sau DJ
2	Sate aparținătoare Orașului Costești	C.C	20	15	7	-	
	A.T	10	8	5	-	2	
						1,5	
						3	
3	Comune	Sat centru	C.C	5	-	-	Extravilanul din comunele arondante Circumscripției Judecătoriei Costești se găsesc in tabelul nr.2
		Alte sate	A.T	4	-	-	
			C.C	4	-	-	
			A.T	3	-	-	

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

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

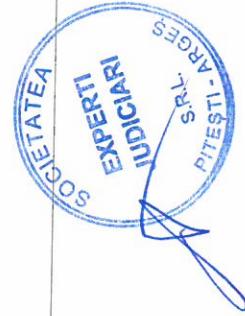


Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI COSTEȘTI
funcție de clasa de fertilitate în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2021

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Categorie de folosința	VALOARE (Valoare unitara lei/1mp)	Observații
0	1	2	
	arabil	2	
	vie	2	
	livada	2	
	fâneată	1,5	
	pășune	1,5	Pentru comunele și satele Circumscripției Costești
	neproductiv	1	
	pădure	1,5	
	HB - luciu apă	1,5	



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 2021

Nr. crt.	Etaj	Orașul Costești	Alte localități	Observații
0	1	3	4	5
1	Subsol/demisol	1100	750	
2	parter	1430	935	
3	etaj I	1595	935	
4	etaj II	1595	860	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
5	etaj III	1430	530	
5	etaj IV	1210	-	
7	mansarda	1055	-	

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 2021

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	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Înainte de 1989	460	400	330	275	385	330	275	220	Valoare unitara
2	După anul 1989	680	605	530	400	-	-	-	-	lei/1mp suprafața construită

NOTA 1:

Pentru clădirile din lemn, paianta și alte materiale (cu excepția celor cu structura din beton, cărămidă, BCA) cu o vechime mai mare de 30 de ani se 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, daca este cazul, suprafața mansardei sau podului locuibil al clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii. Pentru construcțiile în stadiu de construire, nefinalizate se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

***NOTA 3:**

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

Pentru cabane și case de vacanță construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, BCA, redusă cu 15 %. Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartamentarea caselor tip vilă.



Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din satele arondante
CIRCUMSCRIPIȚIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI – ZONA RURALA - ANUL 2021

Nr. crt.	Perioada Construirii	Structura din beton, cărămidă	Structura din lemn, paianță, etc.	Observații
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	400	330	Valoare unitara
2	După anul 1989	605	460	lei/1mp suprafață 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 cadastrală avizata ; in cazul in care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrala avizata, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, daca este cazul, suprafața mansardei sau prodului locuibil al clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

Pentru construcțiile in stadiu de construire, nefinalizate se solicită “ Raport de evaluare ” efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

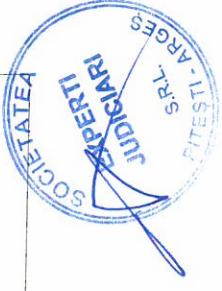


Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexe gospodăriilor individuale tip: magazii, grajduri, pătule, garaje, etc.
arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI - ANUL 2021

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	88	110	Valoare unitara lei/ 1mp suprafața construită
		Lemn, paianța, oștrete, chirpici, etc.	55	77	
2	Anexe deschise tip: șoproane , pătule, hambare, șure, remize	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	44	66	Valoare unitara lei/ 1mp suprafața construită
		Structura de lemn cu acoperiș	28	39	

NOTA: Pentru construcțiile 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 JUDECĂTORIE COSTEȘTI - ANUL 2021

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**		Observații
		Structura	Structura metalica	Structura	Structura metalica			
0	1	2	3	4	5	6	7	
1	Oraș Costești	1320	1450	725	605	130		Valoare unitara
2	Alte localități ale Circumscripției Costești	660	790	550	400	66		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.

* Foste 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.

** 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%.

