STUDIU DE PIATA
PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE MINIMALE DE TARIFARE A TRANZACTIILOR IMOBILIARE PENTRU ANUL 2022
JUDETUL ARGES

SOLICITAT DE: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI

BENEFICIAR: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI

CUPRINS

Pagina de titlu
Cuprins
Sinteza lucrarii, obiectul, scopul si utilizarea lucrarii
Moneda utilizata:
Data estimarii valorii:
Formatul lucrarii
Tipuri de de valoare si definirea acesteia:
Certificare
Prezentarea autorului
Conditii si ipoteze limitative
Sursele de informaţii utilizate
Clauza de nepublicare
Date despre judet, amplasare, vecinătăţi, economie şi cultura:
Analiza pietei imobiliare
Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile 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:
Circumscripţia Judecatoriei Piteşti - tabele 1-11
Circumscripţia Judecatoriei Campulung - tabele 1-7
Circumscripţia Judecatoriei Curtea de Arges - tabele 1-7
Circumscripţia Judecatoriei Topoloveni - tabele 1-7
Circumscripţia Judecatoriei Costesti - tabele 1-7

Sinteza lucrarii, obiectul, scopul si utilizarea lucrarii

În vederea aplicării dispoziţiilor Legii nr. 571/2003, privind Codul fiscal cu modificările ulterioare, CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEŞTI a solicitat realizarea unui studiu de piata, fond imobiliar, pentru determinarea unor valorii orientative minimale de tarifare a tranzactiilor imobiliare pentru anul 2021, pentru uzul exclusiv al birourilor notariale în activitatea notarială, in 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 şi art. 33 din Statutul Uniunii Naţionale 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.

Aceste 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 dispoziţiilor art. 2 alin. (2) din acest act normativ, prin evaluare se înţelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activităţi şi cu respectarea deontologiei profesionale de către un evaluator autorizat. Aceasta activitate atrage dupa sine și răspunderea prevăzută de legea citată anterior.

Potrivit dispoziţiilor art. 5 alin. (1) litera c) din acelaşi act normativ în atribuţiile Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfăşurarea activităţii 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 puţin o dată pe an studiile de piaţă care trebuie sa conţină informaţii privind valorile minime consemnate pe piaţa imobiliară specifică în anul precedent şi le comunică direcţiilor generale regionale ale finanţelor publice din cadrul A.N.A.F."

Studiul de piata pentru determinarea unor valori orientative minimale de tarifare a tranzactiilor 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 piaţa 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 tranzactie, în condițiile Legii.

Conform Noului cod fiscal art 111 alin 4: "Impozitul (...) se calculează la valoarea declarată de părţi 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 piaţă realizat de către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacţie"

Modificările de fond aduse de noile prevederi, care au intrat în vigoare începand 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 "studiu de piață", despre care Normele la Codul fiscal spun: "Acesta trebuie să conţină informaţii privind valorile minime consemnate pe piaţa imobiliară în anul precedent în funcţie de tipul proprietăţii imobiliare, de categoria localităţii unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localităţii/rangul localităţii";

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

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

În normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal se prevede, de asemenea, că: "În cazul în care valoarea declarată de părţi în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piaţă, notarul public transmite o notificare organului fiscal competent cu privire la respectiva tranzacţie, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare semestrului în care a avut loc aceasta. Notificarea trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) părţile contractante;

b) numărul actului notarial;

c) valoarea înscrisă în actul de transfer;

d) valoarea stabilită în studiul de piaţă"

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

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va prezentam rezultatele aferente Studiului de piata cu valorile orientative minimale ale proprietatilor imobiliare ternuri si constructii de pe raza Judetului Arges, elaborat in vederea calcularii impozitului, pentru transferul dreptului de proprietate şi dezmembrămintelor acestuia, pentru anul 2022, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială in procesul de impozitare a tranzacţiilor ce se vor efectua în anul 2022, dupa aprobarea acestora de catre Camera Notarilor Publici Pitesti.

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

Utilizarea valorilor cuprinse in studiul de piata ca referinta in rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomanda, deoarece abaterile pot fi semnificative, avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, presupune parcurgerea tuturor etapelor obligatorii efectuarii unui studiu de piata de evaluare, inclusiv inspectia tehnica in totalitate a fiecarei proprietati in parte evaluate, fapt ce in prezentul studiul de piata nu a fost posibil de realizat, informatiile cuprinse in prezentul studiul de piata, privitor la valori fiind exclusiv cele raportate de catre birourile notariale de pe raza judetului Arges catre Camera Notarilor Publici Pitesti si apoi transmise catre autor.

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

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

Studiul de piata privind valorile minimale de tranzactionare pentru anul 2021 este intocmit fara respectarea recomandarilor Asociatiei Nationale a Evaluatorilor 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 evaluatorie.

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

Obiectul lucrării îl constituie proprietăţile imobiliare situate în localităţile aflate în Circumscripţiile Judecătoriilor: Pitesti, Curtea de Arges, Campulung, Topoloveni si Costesti.

Studiul de piata cuprinde analiza pieţei pentru fiecare tip deproprietate: case cu gospodărie şi teren aferente, apartamente (cu 1...5 camere), spaţii comerciale, inclusive spaţii pentru birouri, spaţii cu destinaţie industrială, hale, construcţii agricole, grajduri, terenuri intravilane pentru construcţii şi agricole, terenuri extravilane, terenuri agricole şi neagricole, păduri, vii şi livezi.

Nota: pentru toate proprietatile cu sau fara caracter special, care nu se regasesc descrise in acest studiu de piata, anume acele tipuri de proprietati care nu au fost tranzactionate cu regularitate pe parcursul anului 2021, sau se afla intr-o stare fizica avansata de degradare, cu finisaje diferite de cele descrise in studiul de piata, inclusiv in acele cazuri in care nu se cunoaste varsta cladirii, se recomanda sa se intocmeasca un Raport de Evaluare de catre un evaluataor autorizat membru ANEVAR, personalizat pe caracteristicile proprietatii in cauza.

Moneda utilizata:

Având în vedere că, în cazuistica prezentă, prevederile instituţiilor de credit referitoare la TVA sunt nuanţate în funcţie de mai mulţi factori, de exemplu, client persoană fizica sau persoana juridica, valoarea propusa in prezentul studiu de piata este in lei si nu contine TVA.

Data estimarii valorii: decembrie 2021

Data elaborarii studiului de piata: decembrie 2021

Prezentul studiu de piata a fost realizat în perioada: noiembrie – decembrie 2021

Formatul lucrarii

La solicitarea Beneficiarului lucrării, pentru o mai eficienta consultare a sa, autorul a păstrat formatul lucrării folosite anterior de Utilizator ca si proprietar de drept al sau, precum si modul de împărţire pe categorii a localităţilor, proprietăţilor si caracteristicilor acestora.

Tipuri de de valoare si definirea acesteia:

Piața „este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a 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 refera „ 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 capacităților 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 justa este definita 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, așa 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 anumitcumpărător, 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 fortate „ 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 obtenabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață. Prețul obtenabil 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 impozabila " 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 piaţă, concept care poate fi subiectul oricăror modificări specificate în instrucţiuni sau legislaţie. Dacă acestea stipulează o altă bază de evaluare, diferită devaloarea de piaţă, aşa cum este definită, evaluatorii trebuie să aplice metode de evaluare adecvate, pentru a realiza obiectivele conform standardelor de evaluare ANEVAR.

Procesul de evaluare globală include: identificarea proprietăţilor de evaluat; definirea ariei de piaţă în termenii consecvenţei comportamentale dintre proprietari şi cumpărătorii potenţiali; identificarea caracteristicilor ofertei şi ale cererii, care influenţează crearea valorii în aria de piaţă definită; crearea unei structuri a modelului care să reflecte relaţia dintre caracteristicile care influenţează valoarea, în aria de piaţă definită; calibrarea structurii modelului pentru a determina, printre alte atribute, contribuţia caracteristicilor individuale ale

proprietăţii, care influenţează valoarea; aplicarea concluziilor evidenţiate în model la caracteristicile proprietăţii (proprietăţilor) ce vor fi evaluate; validarea procesului de evaluare globală, a modelului, a cuantificărilor sau a altor rezultate, incluzând indicatorii de performanţă pe bază de continuitate şi/sau în diverse faze distincte ale procesului; verificarea şi reconcilierea rezultatelor evaluării globale. Tipul de valoare, pentru evaluarea globală, este valoarea de piaţă, valoare care a fost definita mai sus.

Având în vedere, specificul prezentului raport a fost estimată o valoare de tranzactionare orientativă minimala a proprietatilor imobiliare, întocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici Piteşti, pe baza informatiilor primite de la birourile notariale privind tranzactiile notariale efectuate in anii precedenti, prezinta **valorile orientative minimale** ale proprietăţilor imobiliare de tarifare a tranzactiilor imobiliare pentru anul 2021, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială, în scopul actualizări preţurilor unitare de tarifare a bunurilor imobile de pe raza judeţului Argeş în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate, in 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 şi art. 33 din Statutul Uniunii Naţionale a Notarilor Publici din România.

Valorea orientativa minimala ale proprietăţilor imobiliare de tarifare a tranzactiilor imobiliare este o valoare ce se regaseste in Standardul International de Evaluare si nu respecta si nu se raporteaza la Standardul International de Evaluare a proprietatilor imobiliare

Valorea orientativa minimala a proprietăţilor imobiliare de tarifare a tranzactiilor imobiliare nu trebuie asimilata in nici un mod cu valoarea de piaţa, chiar daca este posibil ca aceste valori sa coincidă uneori.

Obligaţia declarării corecte si sincere a preţului corect negociat al tranzacţiei imobiliare revine strict parţilor aflate in tranzacţie.

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

CERTIFICARE

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

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

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

Analizele, opiniile si concluziile exprimate nu au 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 studiul de piata, autorul care semneaza mai jos este: expert tehnic 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 Pitesti, B-dul.Nicolae Balcescu, Bl L4 sc.B, apt 4, jud. Arges, înregistrată la Registrul Comerţului cu nr. J03/2747/2019, CUI 41919606, COD IBAN RO26BTRLRONCRT0530433601- Banca Transilvania, legal reprezentată de CĂPĂȚÎNĂ GEORGE-TIBERIUS - Expert Evaluator de Bunuri Mobile / "Evaluarea Proprietatiilor 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. Căpăţînă 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 „Topogafie, cadastru si geodezie" nr. 7022032011 emis de Ministerul Justitiei. Certificat Expert Tehnic Judiciar specializarile „Topogafie, cadastru si geodezie" nr. 7022032011 emis de Ministerul Justitiei.

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

Certificat de absolvire - Agent Imobiliar seria E Nr. 0252375

Certificat ANEVAR nr. 1666 /2005, în specialitatea "Evaluarea proprietăţii 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 faţă este elaborată în conformitate cu prevederile din Codul Fiscal, precum şi a Normelor Metodologice de aplicare a Codului Fiscal, conform art.771, alineat 1 din Legea nr.163/01.06.2005: transferul dreptului de proprietate asupra proprietate asupra te si alineatul 2 al aceluiaşi articol: iar la alineatul 6, prevede: autentificarea actului care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor ascestuia, pentru situaţiile prevăzute la alin. (1) şi (3), se va realiza printr-o hotărâre judecătorească, impozitul prevăzut la alin. (1) şi (3) se va calcula şi se va încasa de către instanţele judecătoreşti la data rămânerii definitive şi irevocabile a hotărârii. Impozitul calculat şi încasat se virează, până la data de 25, inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reţinut. Pentru înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de moştenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătoreşti, registratorii de la birourile de carte funciară vor verifica îndeplinirea obligaţiei de plată a impozitului prevăzut la alin. (1) şi (3) şi, 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 stabileşte: "Expertizele întocmite de camerele notarilor publici vor fi reactualizate cel puţin o dată pe an şi avizate de Ministerul Finanţelor Publice, prin direcţiile teritoriale".

Valorile orientative estimate în prezenta lucrare pentru proprietăţile imobiliare situate pe teritoriul judeţului Arges - terenuri şi construcţii - vor putea fi utilizate de către notarii publici, în aplicarea reglementărilor legale privind impozitarea tranzacţiilor imobiliare numai dupa aprobarea si insusirea prezentului studiul de piata de catre Camera Notarilor Publici Pitesti.

Pentru participanţii de pe piaţa imobiliară a judeţului Arges - vânzători şi cumpărători, care se declară nemulţumiţi de valorile minime estimate, notarul va recomanda efectuarea unui Raport de Evaluare al proprietatii imobiliare de catre un evaluator membru titular ANEVAR.

La baza elaborarii prezentului studiu de piata stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza:

Autorul a fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in studiul de piata, in scopul utilizarii precizate de catre client, respectiv in scopul mentionat in lucrarea de fata.

Opinia autorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest studiu de piata.

S-a considerat ca proprietatea tip cladire a fost construita in conformitate cu autorizaţiile si avizele legale si că este ocupată şi folosită fără încălcarea prevederilor legale.

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

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

Calculul suprafeţelor se realizeaza după documente tehnico-economice puse la dispoziţie de catre proprietari – documentatia cadastrala avizata de A.N.C.P.I.

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

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

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

Se presupune că proprietatile sunt în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimţămintele, licenţele sau reglementarile relevante la nivel naţional, oraşenesc, local sau privat, şi că toate autorizaţiile, permisele, certificatele, francisele şi aşa mai departe pot fi reînoite şi / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant.

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

Prin culegerea si sintetizarea preturilor minime de tranzactionare consemnate in anul 2021, s-a procedat la eliminarea acelor valori determinate de situatii particulare, de date atipice, singular si a acelor date care nu se incadreaza in trendul pietei imobiliare specifice, libere.

Au fost estimate valori de piata, situate la pragul minim al pietei imobiliare specifice, raportate de catre proprietari pe parcursul anului 2021, prin tehnici de extrapolare-interpolare pentru zone si tipuri de proprietati pentru care nu s-au identificat tranzactii sau oferte.

Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in studiu de piata.

Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate; nici prezentul studiul de piata, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

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

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

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

Acest studiu de piata este confidenţial pentru beneficiar şi pentru consultanţii beneficiarului şi este numai pentru destinaţia stabilită anterior.

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

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

Autorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiţie sau circumstante care pot sa afectează valoarea proprietatilor, ce pot aparea ulterior.

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

Nu putem şi nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informaţiilor obţinute în cursul acestui studiu.

Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu uşurinţă, fără nici o restricţie nejustificată, cu excepţia cazurilor in care este altfel specificat.

Chiar daca toate informaţiile conţinute 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 garanţie de orice fel.

Studiul de piata al valorilor orientative de tranzactionare nu poate fi folosit ca probă în instanţă, acesta putand fi folosit doar in scopul declarat.

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

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

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

Sursele de informaţii utilizate

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

Ca surse de informatii s-au folosit, in principal, informatiile primite de la Birourile Notariale din Judetul Arges, date de la agentiile imobiliare si publicatiile acestora, date de la societatii de constructii si publicatiile acestoara, cotidienele si publicatiile de profil, date de mass-media locala, date din interviuri de piata de la participantii pe piata imobiliara, date din reviste de specialitate, date din bloguri de opinie, Hotararile Consiliilor locale de zonare a localităţilor şi a terenului intravilan – extravilan, Legislaţia în vigoare D256/1984, Decret+ lege 61/1990, legea 85/1991, HGR.2139/2004, lucrări de specialitate editate de IROVAL Bucureşti, „Costuri de reconstrucţie – Costuri de înlocuire –Cladiri industriale, comerciale agricole şi construcţii speciale"- Corneliu Şchiopu, „Costuri de reconstrucţie- Costuri de înlocuire-Clădiri rezidenţiale"- Corneliu Şchiopu, coroborate cu informaţii de pe piaţa imobiliara locala, 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 consemnate 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, cuprinzandcoeficientii de uzura fizica pentru cladiri si constructii speciale;

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

Standarde Internationale de Evaluare - IVSC, Ed. 2016;

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

Ghid practic de evaluare imobiliara- Ed. Tribuna Economica; Colectia: Buletine Tehnice Documentare - EXPERTIZA TEHNICA, editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania

La stabilirea valorilor orientative au fost avute in vedere principiile"anticiparii" si "substitutiei", asa cum sunt ele prezentate in literatura de specialitate.

Clauza de nepublicare

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

Valoarea exprimata in acest studiul 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 aces studiul 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 sau beneficiarului prezententului studiu de piata.

In plus, certific ca nu am nici un interes direct cu privire la activele care fac obiectul prezentului studiul 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, vecinătăţi, economie şi cultura:

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

Municipiul Pitesti, resedinta a judetului Arges, este situat in partea central-sudica a Romaniei, intre Carpatii Meridionali si Dunare, in nord-vestul Munteniei, 120 km il despart de Bucuresti, Pitestiul aflandu-se la confluenta raului Arges cu Raul Doamnei, in punctul de

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

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

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

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

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

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

Principalele centre viticole, Valea Mare si Stefanesti, sunt situate in apropierea orasului Pitesti, Statiunea de Cercetare-Dezvoltare pentru Viticultura si Vinificatie Stefanesti, infiintata in anul 1959, se identifica cu Podgoria Stefanesti, ce se intinde pe o lungime de 30 km.

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

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

Analiza pietei imobiliare

Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile 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 improprietariri, privatizari si retrocedari de bunuri imobiliare, care a culminat in anii 2000-2005, odata cu prescrierea posibilitatilor de cereri de retrocedare.

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

In 2008, bunurile imobiliare din Romania au ajuns in proprietatea unui amestec similar

pietelor occidentale, de persoane fizice, persoane juridice, fonduri de investitii multinationale, organisme statale, etc.

Piata imobiliara a anilor 2010 -2015 a fost caracterizata de o scadere accentuata a valorii proprietatilor imobiliare, deoarece valoarea "speculativa" a proprietatilor imobiliare a scazut, in contextul crizei internationale, a saturarii pietei si a mai bunei informari a cumparatorilor. Totodata scaderea valorii proprietatilor imobiliare este 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 schimbati fata de avantul anilor 2007-2008.

Pe fondul accentuării crizei finanţării în sectorul bancar din România şi a creşterii semnificative a creditelor neperformante, piața 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 pietei imobiliare, anul 2019 fiind caracterizat printr-un trend stationar, anii 2020 -2021 urmand un trend usor crescator. Micii jucatori pe piata, au operat in termenii pietei influentati de nevoile 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 crestere usoara pastrandu-se pe intregul an 2021, cu exceptia perioadelor de sezonalitate.

Spatiile comerciale sunt caracterizate de comerciale, supermarketuri si hipermaketuri 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 pietei.

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 de pana la 20% manifestata in anul 2021.

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

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

Mediul IT, in special cel cu capital strain si mixt, este in continua cautare de noi facilitati. De multe ori suprafetele spatiilor de birouri nu sunt suficiente pentru cerere si asta se intampla in orasele vizate de investitiile straine care cauta forta de munca ieftina si calificata. Cu toate aceste in mai toate orasele se afla disponibile pentru inchiriere astfel de facilitati, insa suprafetele solicitate si oferta nu intalnesc sau nu se potrivesc cu cele ale cererii.

Tendinta pentru astfel de spatii este similara cu cea din sectorul comercial pentru anul 2013 si in perioada 2015-2021 si reprezinta o tendinta usor crescatoare, cuantumul acestor valori fiind evidentiat de companiile specializate mentionate mai sus.

Capacitati industriale si de logistica.

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

Locuinte individuale. Daca in mediul rural specificitatile constructiilor tin de traditiile zonelor din care fac parte (ca organizare, marime, densitate) in mediul urban al oraselor medii si mari se constata un fond mediu locativ cu locuinte noi individuale (parter+etaj) cu suprafete construite de 120-160 mp, si locuintele vechi (parter) cu suprafete pe loturi medii cuprinse intre 350-600 mp cu fronturi medii intre 14-20 m. Exista de asemenea constructii care nu respecta functiunile si proportiile pentru care au fost construite dar ele reprezinta de cele mai multe ori elemente specifice avantului imobiliar sau personalitatii proprietarului. In cursul anului 2021 preturile de tranzactionare pentru acest sector s-a aflat in 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 2017-2021.

Oferta de terenuri a crescut susţinut în ultimii 4 ani, influenţată de câţiva 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 obţine lichidităţi; dezvoltatori afectaţi de criza economică, care și-au scos proprietăţile la vânzare; bănci care au început să execute creditele neperformante din portofoliu.

Cererea de terenuri, in afara de terenurile agricole comasate, a scazut in 2013-2021, cei care au cumpărat terenuri au fost aproape în totalitate beneficiari direcţi ai viitoarelor proiecte (ex. retaileri, persoane fizice în căutare de terenuri pentru construcţia de locuinţe personale, companii interesate de dezvoltarea propriului spaţiu de birouri etc) sau dezvoltatori cu chiriașii-ancoră asiguraţi.

Achiziţiile speculative au fost rare, cu toate că mulţi investitori oportuniști au scanat piaţa în căutare de terenuri "distressed". Retailerii de tip big box au fost de departe cei mai activi cumpărători.

Preţurile terenurilor au continuat să scadă pe parcursul anului 2013-2014, s-au stabilizat in anul 2015, intrezarindu-se o tendinta de usoara crestere însă într-un ritm lent in anul 2016-2021. Amplasamentele periferice au rămas totuși neatractive. Lipsa tranzacţiilor în aceste zone îngreunează estimarea unui preţ, însă o valoare mai mică cu cel puţin 30-50% faţă de preţurile cerute actuale, ar fi un punct de atracţie pentru potenţialii cumpărători.

Pe termen scurt și mediu, piaţa terenurilor va rămâne o piaţă a cumpărătorilor, unde doar proprietarii cu un preţ competitiv vor putea încheia o tranzacţie. În consecinţă, este deosebit de important ca proprietarii să rămâna flexibili, atât în termeni de preţ cât și în variante de structurare a tranzacţiilor, în scopul finalizării acestora.

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

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

Ca și concluzie, ne aşteptăm la o stabilizare a preţurilor în viitorul apropiat, fara cresteri spectaculoase. Vor fi posibile ajustări modeste, în limita marjei obișnuite de negociere de 10 % ajungand pana la 20%.

Cu toate acestea, există segmente de piaţă unde preţurile terenurilor susţin dezvoltarea unor proiecte imobiliare profitabile, in aceste cazuri, cumpărătorii activi au doua opţiuni: fie să achiziţioneze terenuri, mulţumindu-se cu o marjă de profit rezonabilă, fie să aştepte pentru o posibilă scădere ulterioară a preţurilor, luând în considerare faptul că în tot acest timp, proiecte similare vor fi livrate și astfel vor intra pe o piaţă mai competitivă.

In expectativa îmbunătăţirii indicatorilor economici, ne aşteptăm ca investitorii să își recapete încrederea în potenţialul de absorbţie al pieţei locale imobiliare.

Terenurile intravilane reprezinta un mozaic de atitudini date de reglementarile, interpretarile si atitudinilor ale autoritatilor locale fata de legile specifice si a PUG-urilor. La nivelul unor orase mari exista intentia aplicarii cat mai corecte a legislatiei specifice mai ales acolo unde s-au implementat sau se implementeaza PUG-uri noi, care permit extinderea terenului construibil.

In lipsa unor conditii de finantare favorabile, terenurile intravilane cu destinatie de locuinte a continuat sa scada dramatic unele aflandu-se sub jumatatea varfului din anii 2007-2008. In ultimul an trendul general pentru terenurile intravilane cu destinatie rezidentiala reprezinta o stagnare spre crestere timida, exceptie facand terenurile care beneficiaza de conditii de localizare privilegiate. In ceea ce priveste terenurile pentru investitii majore in ceea ce priveste logistica, DIY, centre comerciale acestea beneficiaza de conditii speciale inclusiv de negociere si este greu de determinat o tendinta. Sectorul rezidential la nivel judetean este caracterizat de mediul urban/rural si de tipul locativ (locuinte individuale si colective).

Pe piata exista investitori majori insa si cei care urmaresc unificarea unor fonduri imobiliare de dimensiuni uzuale.

Exista elemente clare privitoare la comasari, investitiile in agricultura inclusiv prin fonduri absorbite, iar platile realizate de APIA au inceput sa fie modifice in mod sensibil schimbarea atitudinii privind valorile de tranzactionare pentru terenurile agricole. Acest lucru este dublat si de faptul ca litigiile si alte probleme generate de eliberarea titlurilor de proprietate au inceput sa fie depasite si se intrevede, pe termen mediu, o schimbare a atitudinii prorietarilor.

De asemenea obiectivul de a fi cultivat intreg fondul funciar de catre administratia nationala prin penalizarisau premieri, este laudabil insa penalitatile sau facilitatile oferite se lovesc de elemente importante: traditia unei agriculturi rudimentare, neincrederea, modul de comunicare al autoritatilor in special al agentiilor specializate, lipsa facilitatilor de depasire a obstacolelor birocratice privind achizitia de utilaje, contextul economic si financiar intern si international, lipsa facilitatilor de valorificare a produselor dar si elemente demografice si sociale specifice mediului rural.

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

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

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

<u>In lumina celor expuse mai sus, se pot trage urmatoarele concluzii:</u>

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

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

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

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

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

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

Lucrarea reprezinta un studiu al pietei imobiliare in ansamblul ei. Valorile obtinute sunt valori minime, rezultate prin aplicarea tuturor corectiilor ce se impun, tinand seama de

principiul anticiparii, in conditiile crizei economice mondiale, aflata in plina desfasurare in perioada in care a fost elaborate 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 2021, conform tranzactiilor declarate in Circumscriptia Arges.

Totodata, valorile prezentate in Studiu, care vor reprezenta baza de lucru in anul 2022 sunt valori orientative minime predominante, consemnate pe piata in anul 2021.

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

Cea mai bună utilizare

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

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

Prin prisma criteriilor care definesc noţiunea de cea mai bună utilizare această abordare este permisibilă legal, îndeplineşte condiţia de posibilă fizic si este fezabilă financiar.

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

Estimarea valorilor terenurilor:

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

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

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

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

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

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

- valoarea a fost exprimata ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate in prezentul studiu de piata şi este valabilă la data evaluarii;

- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;

- valoarea este o predicţie;

- valoarea este subiectiva;

- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

Preţul rezultat din tranzacţia efectivă poate fi diferit de valoarea determinată de evaluator, deoarece în cursul negocierii pot fi introduşi factorii necuantificabili (capacitatea financiară a partenerilor, dorinţa de cumpărare şi de vânzare, climatul negocierii, interesele speciale şi abilitatea protagoniştilor, precum şi alte consideraţii obiective şi subiective avansate de cumpărător şi 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 proprietăţilor comune: locaţie, grad de confort, perioada construirii, zonarea localităţilor, starea tehnică, materiale din care sunt executate.

Municipiile şi oraşele circumscripţiei s-au împărţit în zone (A,B,C,D) funcţie de hotărârile consiliilor locale (anexate la prezentul studiul de piata) şi zona intravilan şi extravilan.

Terenurile s-au încadrat în clase de fertilitate a solurilor (III, IV, şi V) şi în categorii de folosinţă (arabil, vie, livadă, păsune, fâneaţă, pădure, neproductiv) funcţie de menţiunile din cartea cadastrală a fiecărei proprietăţi care respectă instrucţiunile tehnice – metodologice legale.

Referitor la cerinţa Ministerului Transportrilor şi 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 amănunţită.

Pentru categorii de teren care nu se regasesc studiul de piata există posibiliatatea efectuării de rapoarte de evaluareimobiliara de catre membrii ANEVAR pentru situaţii specifice, individualizate.

Proprietăţile imobiliare s-au impărţit după juridicţia teritorială judecătorească pe Circumscripţiile judecătoreşti existente în judeţul Argeş astfel:

Circumscripţia Judecatoriei Piteşti,

Circumscripţia Judecatoriei Câmpulung,

Circumscripţia Judecatoriei Curtea de Argeş,

Circumscripţia Judecatoriei Topoloveni,

Circumscripţia Judecatoriei Costeşti.

CRITERII DE DEPARTAJARE FOLOSITE:

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

Localizarea amplasamentului s-a efectuat pe circumscripţii, oraşe, comune, sate de centru şi alte localităţi (sate răzleţe), Gradul de confort la locuinţele din blocuri conf. 1, 2, 3, 4, vechimea construcţiei, construite înainte de 1989 şi după 1989, uzura clădirii dată de Normativ P135/1996. Terenul s-a considerat liber şi s-a departajat în zone de importanţă în orase A, B, C, D şi in intravilan şi extravilan, funcţie de clasa de fertilitate şi categoria de folosinţă la cel extravilan arabil, pasuni, vie, livadă, neproductiv, păşune şi pădure alpină, drum.

La estimarea valorii de piaţă 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 şi modul de utilizare a terenului şi direcţiile de dezvoltare teritorială impuse de PUG, situaţia populaţei din zonă după venituri; de materiale din care au fost construite (zidărie, b.a, conf metalice, lemn); activitatea economică mai redusă in zonele Costeşti , Topoloveni, Câmpulung, Curtea de Arges; accesul la serviciile comunitare, la căile pricipale de circulaţie, la utilităţile zonei au departajat de asemene preţul.

Condiţiile de mediu, condiţiile de climă nu au influenţat, nefiind identificate influenţe de mediu decât pe anumite zone limitrofe municipiului Piteşti (zone groapă de gunoi).

Apropierea de şcoli, spitale, grădiniţe, mijloace de transport în comun, parcuri, magazine, cinematografe, preţurile diferă de zonarea teritoriului localităţii şi a asigurării confortului prin utilitatile disponibile.

Clădirile evaluate s-au considerat terminate cu instalaţii şi echipamentul necesar; terenurile s-au considerat libere.

Acolo unde construcţia nu este complet edificată se impune un "Raport de Evaluare intocmit de un evaluator membru ANEVAR pe situaţia concretă la zi a construcţiei.

În tabelele anexa la studiu de piata la fiecare circumscripţie, s-au sintetizat funcţie de aceste criterii de comparaţie valorile rezultate estimate, care se vor folosi în cadrul Camerei Notarilor Publici Piteşti. Preţurile unitare s-au rotunjit la sute şi zeci de lei.

Unitati de masura folosite:

Suprafaţa reprezintă măsura unei mărimi bidimensionale (suprafată), exprimat în valori numerice. In cuprinsul prezentului studiul de piata, suprafeţele se exprimă în metrii pătraţi cu o zecimală.

Codul de măsurare este în concordanţă cu STAS 4908/1985 (Arii şi volume convenţionale) SR ISO 31-1/iulie 1995.

STAS 7468/1980 – calcularea gradului de ocupare a terenului şi amplasarea construcţiilor.

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

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

de suprafaţă – merii pătraţi (mp)

de volum - metrii cubi (mc)

În prezentul studiu de piata am folosit : pentru clădirile de locuit tip cameră de cămin, garsonieră şi apartamente- unitatea de măsura a surafeţei utile, deci locuibilă care se ia din măsurătoarea cadastrală avizata a imobilului (cadastru) , anexă la cartea funciară; pentru clădirile tip case individuale, hale industriale, depozite, magazii -unitatea de măsură este suprafaţa construită la nivel parter, cota ± 00, care se ia din măsurătoarea cadastrală a imobilului; pentru terenuri- metrii pătraţi suprafaţă totală, care se ia din măsurătoarea cadastrală a imobilului, pe funcţiuni:

CC – mp suprafaţă ocupată de curţi construcţii

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

Aria de aplicabilitate:

Codul de măsurare se adresează specialiştilor în evaluarea proprieţătilor imobiliare şi agenţilor imobiliari, pentru utilizarea corectă şi unitară a tehnologiei şi metodelor de măsurare a dimensiunilor, suprafeţelor (ariilor) şi volumelor pentru construcţii şi terenuri.

Masurarea constructiilor:

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

Ac – ap = Sc ap – Aria construită pe apartament, suma ariilor utile a apartamentului, logiilor şi balcoanelor şi a cotei parte din suprafeţele părţilor comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, casa liftului), la care se adaugă suprafaţa aferentă ocupată de pereţii interiori şi exteriori ai apartamentului.

A. utilă = Sutilă= suprafaţă utilă (utilizabilă) în cadrul clădirii, sau apartamentului delimitată de conturul interior al peretilor exteriori, la fiecare nivel, deci este suprafaţa construită mai puţin aria pereţilor.

Sup = Aria utila pe apartament = suprafaţa utilă pe apartament este suma ariilor (suprafeţelor) destinate pentru locuit, camera de zi, dormitoare, băi bucătării spatii de depozitare şi holurile. Nu se cuprind supafeţele, logiilor şi balcoanelor.

Masurarea terenului:

Suprafeţelor aferente terenului sunt:

ST = Si = suprafaţa totala delimitată a teritoriului incintei terenului.

SCc = suma suprafeţelor ocupate definitiv cu clădiri, construcţii de pe teren.

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

POT = procentul de ocupare a terenului, care reprezintă studiu de piataul dintre suprafaţa ocupată, adică suma suprafeţelor construite şi suprafata incinte totale.

POT% = Sc/ST x 100

CUT = coeficientul de utilizare a terenului care reprezintă suma suprafeţelor desfăşurate ale tuturor construcţiilor SD şi suprafaţa totală a incintei.

CUT%=SD/ST x 100

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

Datele şi informaţiile prezentate în studiu au fost solicitate instituţiilor publice, notarilor publici, persoanelor implicate direct în tranzacţii sau au fost obţinute din surse disponibile public. Datorită lipsei de transparenţă a pieţei, inexistenţa unui indice imobiliar oficial, precum şi absenţei multor informaţii statistice, pe parcursul studiului sunt folosite estimări, calcule proprii şi scenarii standardizate.

Se doreşte ca prezentul studiu să reprezinte o modalitate practică imediată pentru a facilita activitatea notarilor publici. Studiul de piaţă privind valorile minime consemnate pe piaţa imobiliară în anul 2021, cuprinse în lucrare, vor fi utilizate începând cu data de 01 ianuarie 2022 în urma aprobării acestuia de către Camera Notarilor Publici Pitesti.

Încadrarea bunurilor imobile în zona de interes urban se va face conform certificatului de atestare fiscală eliberat de Autoritatea Fiscală Locală. Dacă apar neconcordanțe în încadrarea în zonă a imobilului din prezenta lucrare și certificatul de atestare fiscală, se va aplică obligatoriu încadrarea din certificatul de atestare fiscală

Utilizarea valorilor cuprinse in prezentul studiul de piata ca referinta in rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomanda, deoarece abaterile pot fi semnificative, avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, presupune parcurgerea turor etapelor in evaluare, inclusiv inspectia in totalitate proprietatii evaluate.

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

Intocmit:

SC EXPERTI JUDICIARI SRL

Exp. Teh. Jud. Capatina George -Tiberius

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

JUDEŢUL ARGEŞ

1.JUDECĂTORIA CÎMPULUNG cu sediul în oraşul Cîmpulung

ORAŞE 1. Cîmpulung COMUNE 1. Albeştii de Muscel 14. Hîrtieşti 2. Aninoasa 15. Lereşti 3. Bălileşti 16. Mihăeşti 4. Berevoeşti 17. Mioarele 5. Boteni 18. Poienarii de Muscel 6. Bughea de Jos 19. Rucăr 7. Cetăţeni 20. Schitu Goleşti 8. Coşeşti 21. Stîlpeni 9. Davideşti 22. Stoeneşti 10. Dîmbovicioara 23. Ţiteşti 11. Dîrmăneşti 24. Valea Mare-Pravăţ 12. Dragoslavele 25. Vlădeşti 13. Godeni

2. JUDECĂTORIA COSTEŞTI cu sediul în oraşul Costeşti

ORAŞE 1. Costeşti COMUNE 1. Bîrla 10. Popeşti 2. Buzoiesti 11. Recea 3. Căldăraru 12. Rociu 4. Hîrseşti 13. Săpata 5. Izvoru 14. Slobozia 6. Lunca Corbului 15. Stolnici 7. Miroşi 16. Suseni 8. Mozăceni 17. Ştefan cel Mare 9. Negraşi 18. Ungheni

3. JUDECĂTORIA CURTEA DE ARGEŞ cu sediul în oraşul Curtea de Argeş

ORAŞE 1. Curtea de Argeş COMUNE 1. Albeştii de Argeş 11. Mălureni 2. Arefu 12. Muşăteşti 3. Băiculeşti 13. Nucşoara 4. Brăduleţ 14. Pietroşani 5. Cepari 15. Poienarii de Argeş 6. Cicăneşti 16. Sălătrucu 7. Ciofrîngeni 17. Şuici 8. Corbeni 18. Tigveni 9. Corbi 19. Valea Danului 10. Domneşti 20. Valea Iaşului

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

ORAŞE 1. Colibaşi COMUNE 1. Albota 11. Mărăcineni 2. Bascov 12. Merişani 3. Băbana 13. Miceşti 4. Bradu 14. Morăreşti 5. Budeasa 15. Moşoaia 6. Ciomăgeşti 16. Oarja 7. Cocu 17. Poiana Lacului 8. Cotmeana 18. Ştefăneşti 9. Cuca 19. Uda 10. Drăganu 20. Vedea

JUDECĂTORIA TOPOLOVENI cu sediul în oraşul Topoloveni

ORAŞE 1. Topoloveni COMUNE 1. Beleţi-Negreşti 6. Dobreşti 2. Bogaţi 7. Leordeni 3. Boţeşti 8. Priboieni 4. Călineşti 9. Răteşti 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 CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI: Mioveni; Ștefănești; comunele Drăganu, Oarja, Merișani, Micești și Budeasa – ANUL 2022

Nr. Crt.	Localitate	Categoria terenului	Zonarea localității – teren intravilan				Teren Extravilan		Pădure	Luciu apa	Observații
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D					
0	1	2	3	4	5	6	7		8	9	10
1	Pitești	C.C	900	700	400	250	150		100	50	Valoare unitara lei/1mp
		AT	500	400	200	100					
2	Ștefănești	C.C	150	100	70	40	10		5	10	
		A.T	33	22	11	8					
3	Mioveni	C.C	88	-	-	-	17		3		
		A.T	66	-	-	-					
4	Cartier Colibași	C.C	28	-	-	-	6		2		
		A.T	17	-	-	-					
	Cartier Racovița	C.C	28	-	-	-	6		2		
		A.T	17	-	-	-					
	Cartier Făget	C.C	28	-	-	-	6		2		
		A.T	17	-	-	-					
	Cartier Clucereasa	C.C.	28	-	-	-	5,5		2		
		A.T	17	-	-	-					
5	Drăganu, Micești, Merișani, Budeasa	C.C	25		-		7		2		
		A.T	15		-						
6	Oarja	C.C	25		-		Cu vecinătate autostrada	Celelalte terenuri	2		
		AT	10		-		8	6			

NOTA: Pentru categoria de folosința drum se aplica 1/2 din A.T. . C.C = teren curți construcții; A.T = teren alta categorie de folosință (agricol. livada etc.)
Pentru categoria de folosinta 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 CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI – ANUL 2022

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. crt	Localitate	Categoria terenului	Teren Intravilan	Teren Extravilan	Pădure	Luciu apa intravilan	Luciu apa extravilan	Observații
0	1	2	3	5	6	7	8	9
1	Comuna Moșoaia, Sat Smeura, Sos. Națională	C.C	100	5	2,5	5	3	Pentru categoria de folosința drum se aplica ½ din A.T
		AT	20					
2	Comuna Moșoaia Sat Moșoaia, Sat Ciocănăi	C.C	50	5	2,5			
		A.T	13					
3	Comuna Bascov: Sate Valea Ursului-Prislop; Bascov; Lăbușești; Baloteşti; Lunca	C.C	100	5	2,5			
		A.T	20					
4	Comuna Mărăcineni: Sat Mărăcineni;	C.C	100	6	2,5			
		A.T	22	4				
5	Comuna Bradu; Pct. La Târg Com. Bradu, (DN65 si DN65B)	CC	100	6	2,5			
		AT	22	4				
	Comuna Bradu; Sat Geamăna	CC	100	4	2,5			
		AT	22					
	Comuna Bradu; Sat Bradu	CC	100	4	2,5			
		AT	11					
6	Comuna Albota : La Sosea, Sat Albota și DN 65B	CC	100	4	2,5			
		AT	22					
7	Comuna Albota: Alte sate	CC	50	4	2,5			
		AT	10					

Nota:

Pentru restul terenurilor intravilane din comunele Mărăcineni, Moșoaia, Bascov, Bradu şi 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 şi satele arondate CIRCUMSCRIPŢIEI JUDECĂTORIEI PITEŞTI, Anul 2022

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. crt.	Localitatea	Categoria de folosință	Sate de Centru	Alte Sate	Observații
0	1	2	3	4	5
1	Poiana Lacului, Morărești, Cotmeana, Băbana, Vedea	C.C	10	6	Pentru categoria de folosința drum se aplica 1/2 din A.T
		A.T	4	2,5	
2	Cocu, Uda, Cuca, Ciomăgești	C.C	7	2,5	
		A.T	2	1,5	

NOTA : C.C = teren curți construcții

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

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI PITEŞTI funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
ANUL 2022

Valoare unitara lei/1mp teren

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

Evaluarea spațiilor comerciale, hale industriale şi alte imobile, din Municipiul Pitești şi localitățile arondate

CIRCUMSCRIPŢIEI JUDECĂTORIEI PITEŞTI - ANUL 2022

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

Nr. Crt.	Localitatea	Spatii comerciale /birouri situate in clădiri independente /blocuri construite înainte de 1989				Spatii comerciale /birouri situate in clădiri independente /blocuri construite după 1989				Hale industriale si depozite**		Magazii , chioșcuri, remize, șoproane, grajduri , saivane, bazine și alte asemenea*,
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Structura din beton armat si zidărie	Structura din metal	Diferite materiale
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Pitești	3000	2500	1850	1300	3300	3000	2500	2200	1000	800	150
2	Mărăcineni, Mioveni, Bascov, Ștefănești	2000	1700	1500	1200	2500	2000	1800	1600	800	600	120
3	Alte localități	800	-	-	-	1000	-	-	-	500	400	90

NOTA:

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

Pentru toate spatiile 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 spatiilor corespondente, situate la parterul clădirii.

Pentru spațiile comerciale şi halele industriale în clădiri independente valorile se calculează la metru pătrat suprafață construita desfășurata.

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

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

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

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

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



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor de locuit: camere cămin, garsoniere şi apartamente din MUNICIPIUL PITEŞTI - ANUL 2022

Valoare unitara lei/1mp. suprafața utilă

Nr crt	Camera cămin				Garsoniera				Apartament 2 camere				Apartament 3 camere				Apartament 4 si 5 camere			
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
	PARTER																			
1	1850	1750	1650	1550	3800	3750	3650	3600	3450	3450	3400	3350	3200	3150	3150	3100	2750	2600	2550	2500
	ETAJ 1 si 2																			
2	2100	1900	1850	1750	3950	3850	3800	3750	3700	3700	3650	3600	3300	3250	3200	3150	2800	2750	2650	2450
	ETAJ 3																			
3	2000	1850	1750	1650	3850	3750	3700	3650	3500	3500	3450	3400	3250	3200	3150	3150	2750	2700	2650	2600
	ETAJ 4 si 5																			
4	1850	1750	1650	1550	3750	3650	3600	3500	3450	3400	3350	3300	3200	3150	3110	3100	2750	2700	2650	2600
	ETAJ 6 si 7																			
5	-	-	-	-	3650	3600	3500	3450	3400	3350	3300	3250	3150	3150	3100	3050	2700	2650	2600	2550
	ETAJ 8 si 9																			
6	-	-	-	-	3600	3500	3450	3400	3300	3300	3200	3200	3050	3000	3000	2950	2700	2600	2550	2500
	ETAJ 10 si 11																			
7	-	-	-	-	3500	3450	3400	3300	3200	3100	3050	3000	2900	2850	2850	2800	2550	2500	2450	2400
	MANSARDE LA BLOCURILEDE 3 SI 4 ETAJE																			
8	-	-	-	-	2650	2600	2450	2400	2550	2550	2500	2450	2400	2300	2300	2250	2300	2200	2150	2100

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, garajele si spatiile tehnice, din subsol/parter se vor calcula la 50% din valoarea pe m.p util a apartamentelor aferente de la parter, in cazul boxelor si garajelor care nu sunt alocate unui apartament, se vor calcula la 50% din valoarea pe mp a unui apartament cu 2 camere - parter, din aceeași zona, in cazul in care in certificatul fiscal nu este trecuta zona se alege zona A.

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

Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor de locuit de tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din ORASUL ŞTEFĂNEŞTI, comuna Bascov și comuna Mărăcineni - ANUL 2022

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Observații
0	1	2	3	4	5	6
			Parter			Valoare unitara lei/1mp suprafața utila
1	900	2300	2250	1850	1700	
			Etaj 1 si 2			
2	800	2500	2450	1950	1800	
			Etaj 3			
3	800	2400	2350	1900	1750	
			Etaj 4			
4	750	2300	2200	1850	1600	
			Mansarde/Pod locuit			
5	-	1700	1800	1600	1500	

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 şi garajele din subsol se vor calcula la 50% din valoarea pe m.p util a apartamentelor aferente de la parter, in cazul boxelor si garajelor care nu sunt alocate unui apartament, se vor calcula la 50% din valoarea pe mp a unui apartament cu 2 camere parter.

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

Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 8

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din celelalte localități din circumscripția Judecătoriei Pitești* - ANUL 2022

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Observații
0	1	2	3	4	5	6
	Parter					
1	750	2000	2100	1700	1600	Valoare unitara lei/1mp suprafața utila
	Etaj 1 si 2					
2	700	2250	2200	1700	1650	Valoare unitara lei/1mp suprafața utila
	Etaj 3					
3	650	2100	2100	1650	1600	Valoare unitara lei/1mp suprafața utila
	Etaj 4					
4	650	2000	2050	1650	1600	Valoare unitara lei/1mp suprafața utila
	Mansarda					
5	-	1350	1250	1100	1050	Valoare unitara lei/1mp suprafața utila

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 şi garajele din subsol se vor calcula la 50% din valoarea pe m.p util a apartamentelor aferente de la parter, in cazul boxelor si garajelor care nu sunt alocate unui apartament, se vor calcula la 50% din valoarea pe mp a unui apartament cu 2 camere parter.

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

* Celelalte localități din circumscripție, mai puțin cele prevăzute în tabelul 7.

Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 9

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din Orașul MIOVENI - ANUL 2022

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
	Parter						
1	2050	3000	3000	2850	2850	2850	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila
	Etaj 1 si 2						
2	2600	3200	2530	2900	2800	2800	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila
	Etaj 3						
3	2050	3100	2475	2800	2800	2800	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila
	Etaj 4						
4	2000	3000	2365	2700	2700	2700	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila
	Mansarda						
5	-	2700	2255	2650	2600	2450	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila

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.

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



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 10

Cu evaluarea spațiilor de locuit tip case independente la sol cu un singur nivel pentru CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI PITEŞTI - ANUL 2022

Nr crt.	Localitatea	Structura din beton armat cu zidărie cărămidă sau înlocuitor								Structura din paianta, lemn, etc.				Observatii
		Construite înainte de 1989				Construite după 1989				Construite înainte de 1989				
	Zona in 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	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Pitești	1750	1600	1450	1300	2450	2200	2000	1850	500	450	400	360	
2	Bascov, Budeasa, Mărăcineni, Moșoaia, Albota, Micești, Bradu, Ștefănești	1200		800		1450		1150		400		300		Valoare unitara lei /1mp suprafața construită
3	Poiana Lacului, Oarja, Merișani și Drăganu	950		650		1100		900		330		260		
4	Celelalte comune din Circumscripția Jud. Pitești	Sate de centru	550			700				400				Valoare unitara lei /1mp suprafața construita
		Alte sate	500			650				320				
5	Mioveni	800	700	650	600	950	900	800	750	530				
6	Mioveni cartier Colibași si Racovița	550				750				450				
7	Mioveni satele Clucereasa si Făget	400				530				370				

NOTA :

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani , având structura de paianta si lemn, se aplica o reducere a valorii de 20%.

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

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

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

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

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

Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartament 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: magazii, grajduri, șoproane, pătule, bucătării, garaj, remize,

pentru CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI PITEŞTI - ANUL 2022

Valoare unitara lei /1mp suprafața construita

Nr. crt.	Tip construcții	Materiale de construcție				
		Cărămida, înlocuitor sau metal		Lemn, chirpici sau alte materiale		Barăci din lemn
		Anterior 1989	După 1989	Construit anterior de 1989	Construit după 1989	Edificate înainte/după 1989
0	1	2	3	4	5	6
1	Anexe închise	260	500	100	160	Construit anterior de 1989 50
2	Anexe Deschise	100	160	60	120	Construit după 1989 100
3	Garaje construite pe domeniul public/privat	270	500	70	120	-

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, magazii de lemne, magazie depozit, șoproane diverse, bucătării, pătule, garaje, orice alta cladire anexa, etc.)

TABEL NR. 12

Piscine, platforme betonate - ANUL 2022

Valoare unitara lei /1mp suprafața construita

Structură piscină individuală	1050
Instalații sanitare piscină individuală	150
Piscină individuală+ instalații sanitare	1200
Pentru piscine cu structura de rezistenta realizata din beton armat cu fundație de tip radier, cu pereți din beton armat cu înălțime variabila.	

Platforme betonate	200
Platforme betonate amenajate ca parcari/locuri de parcaj exterioar, amplasate pe teren (se calculeaza separat de valoarea terenului calculat conform tabel aferent).	250

NOTA : Se aplica pentru toate circumscripțiile Judecătoriilor din Județului Argeș.

Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan; orașul Câmpulung şi localitățile arondate
CIRCUMSCRIPŢIEI JUDECĂTORIEI CAMPULUNG - ANUL 2022

Valoare unitara lei/1mp suprafața teren

Nr. Crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan inclusiv luciu apa	Zona extravilana	Pădure	Luciu Apa Extravilan	Observatii
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D					
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
1	Orașul Câmpulung	C.C	155	130	100	50	4	9	3	4	Pentru categoria de folosința drum se aplica 1/2 din A.T
		A.T	80	70	35	17					
2	Comunele Sate de centru	C.C	7	-	-	-	4	-	-		
		A.T	4	-	-	-					
3	Alte sate	C.C	6	-	-	-	4	-	-		
		A.T	4	-	-	-					

NOTA:

CC – teren aferent curți - construcții

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

SOCIETATEA EXPERTI JUDICIARI S.R.L. PITEȘTI - ARGEȘ

Circumscripția Judecătoriei Câmpulung- TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPŢIEI JUDECĂTORIEI CAMPULUNG funcție de categoria de folosință
în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar şi Asociației Moșnenilor - ANUL 2022

Valoare unitara lei/1mp suprafața teren

Nr. Crt.	Categoria de folosința	VALOARE	Observatii
0	2	4	4
1	arabil	2	Pentru comunele arondate Circumscripției Câmpulung
	livada	2	
	fâneață	1.5	
	pășune	1	
	HB - luciu apa	1	
	alte terenuri	0,6	
2	pădure seculara	3	
	pădure tânără	1,5	
3	pășune alpina	1,5	Asociația Moșnenilor zona de munte
	pădure obște	1,5	



Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru Orașul CÂMPULUNG și alte localități arondate
CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG – ANUL 2022

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	9
Parter									
1	2400	2060	1750	1700	1350	1200	900	800	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila
Etaj I									
2	2000	2060	1750	1700	1350	120	900	800	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila
Etaj II									
3	2400	1900	1700	1600	1250	1100	800	750	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila
Etaj III									
4	2050	1750	1450	1350	900	750	600	550	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila
Etaj IV -V									
5	1900	1600	1300	1100	-	-	-	-	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila
Etaj VI - VII									
6	1750	1500	1200	1100	-	-	-	-	Preț unitar lei /1mp suprafața utila
Etaj VIII - IX									
7	1650	1300	1100	1050	-	-	-	-	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila
Mansarde/Pod locuibil									
8	1750	1700	1600	1500	-	-	-	-	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila

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.



Evaluarea spațiilor de locuit tip: case, individuale din CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG – ZONA URBANA - ANUL 2022

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămida, BCA				Structura din lemn, paianta şi alte materiale				Observatii
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Înainte de 1989	1000	800	700	500	700	550	400	350	Valoare unitara lei /1mp suprafața construita
2	După anul 1989	1800	1500	1300	1150	-	-	-	-	

NOTA 1:
Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20%.
***NOTA 2:**
Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurata înscrisa in documentația cadastrala avizata ; in cazul in care nu exista referiri la suprafața construita desfășurata in documentația cadastrala avizata, aceasta se calculează astfel : suprafața construita la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, daca este cazul, suprafața mansardei sau pod locuibil al clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construita la sol a clădirii.
Pentru construcțiile in stadiu de construire, nefinalizate se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

Pentru locuințele din lemn sau pe structură metalică şi lemn, construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, redusa cu 15%.
Pentru cabane şi case de vacanta construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, redusa cu 15%.
Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartament rea caselor tip vilă.



Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG – ZONA RURALA - ANUL 2022

Nr. Crt.	Perioada construirii	Structura din beton, cărămidă, BCA	Structura din lemn, paianta, etc.	Observatii
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	700	550	Valoare unitara lei/1mp suprafața construita
2	După anul 1989	950	650	

NOTA 1:

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

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurata înscrisa in documentația cadastrala avizata; in cazul in care nu exista referiri la suprafața construita desfășurata in documentația cadastrala avizata, aceasta se calculează astfel : suprafața construita la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, daca este cazul, suprafața mansardei sau podul locuibil al clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construita la sol a clădirii.
Pentru construcțiile in stadiu de construire, nefinalizate se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

Evaluarea spațiilor anexe gospodăriilor individuale tip: magazii, grajduri, pătule, garaje arondate

CIRCUMSCRIPŢEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG -ANUL 2022

Valoare unitara lei/1mp suprafața construita

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	Construite		Observatii
			Înainte de 1989	După 1989	
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise tip : magazii, grajduri, garaje, bucătării.	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămida şi BCA	150	200	Pentru construcțiile cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.
		Lemn, chirpici, etc.	100	120	
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	80	115	Pentru construcțiile cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.
		Schelet lemn cu acoperiș	50	70	

SOCIETATEA EXPERTI JUDICIARI S.R.L. PITEȘTI - ARGEȘ

Evaluarea spațiilor comerciale / birou şi a halelor industriale din Orașul CÂMPULUNG şi localitățile arondate
CIRCUMSCRIPŢIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG - ANUL 2022

preț unitar lei/ mp Ac,Ad in clădiri independente, sau /mp Au la sp. Comercial situat in condominiu

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale /birouri /blocuri, clădiri independente construite înainte de 1989				Spatii comerciale /birouri/blocuri, clădiri independente construite după 1989				Hale industriale si 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	Structura beton armat	Structura metalica		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Oraș Câmpulung	1900	1700	1550	1400	2050	2000	1900	1800	950	900	130	-
2	Alte localități ale Circumscripției	1450	1250	1100	950	1600	1450	1300	1100	720	650	80	-

NOTA:

Pentru spatiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile preturilor sunt raportate la suprafața utila (Au)

Pentru spatiile comerciale si halele industriale in clădiri independente preturile sunt la metru pătrat suprafață desfășurată(Ad).

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

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

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

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

Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan din Orașul CURTEA DE ARGEŞ și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPŢIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEŞ: ANUL 2022

Valoare unitara lei/1mp suprafața teren

Nr. Crt.	Localitate	Categorie Teren	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan, inclusiv luciu apa	Zona extravilan	Pădure	Observatii
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Curtea de Argeș	C.C	110	75	30	21	3	2	1	Pentru categoria de folosința drum se aplica 1/2 din A.T
		A.T	28	15	10	9				
2	Comuna- sate 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 CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEŞ
funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2022

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observații
0	1	2	3
1	arabil	1	Pentru comunele Circumscripției Curtea de Argeș
	vie	1	
	livada	1	
	fâneața	1	
	pășune	1	
	alte terenuri	0,5	
	HB- luciu apa	3	
2	pădure seculara	2,5	
	pădure tânără	1	
3	teren obște, pășune alpina	1	Asociația Moșnenilor zona de munte
	teren obște, pădure	1	

Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră si apartamente pentru Orașul CURTEA DE ARGEŞ şi alte localităţii arondate
CIRCUMSCRIPŢIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEŞ - Anul 2022

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	Valoare unitara lei/1mp suprafața utila
		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 in 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.

SOCIETATEA EXPERȚI JUDICIARI S.R.L. PITEȘTI - ARGEȘ

Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 4

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale, din CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEŞ–ZONA URBANA - Anul 2022

Nr. Crt.	Perioada construirii	Structura din beton , cărămidă, BCA				Structura din lemn, paianta si alte materiale				Observații
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Înainte de 1989	725	625	550	470	500	410	300	275	Valoare unitara lei/1mp suprafața construita
2	După anul 1989	1075	900	825	660	660	500	410	345	

NOTA 1:
Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20%.
***NOTA 2:**
Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurata înscrisa in documentația cadastrala avizata ; in cazul in care nu exista referiri la suprafața construita desfășurata in documentația cadastrala avizata, aceasta se calculează astfel : suprafața construita la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, daca este cazul, suprafața mansardei sau podului locuibil al clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construita la sol a clădirii.
Pentru construcțiile in stadiu de construire, nefinalizate se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

Pentru locuințele din lemn sau pe structură metalică şi lemn, construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, redusa cu 15%.
Pentru cabane şi case de vacanta construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, redusa cu 15%.
Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartamentarea caselor tip vilă.



Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din
CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEŞ – ZONA RURALA - ANUL 2022

Nr.crt.	Perioada construirii	Structura din beton, zidărie	Structura din lemn, paianta, etc.	Observatii
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	500	300	Valoare unitara lei/1mp suprafața construita
2	După anul 1989	825	620	

NOTA 1:

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

***NOTA 2:**

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

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

Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazii, grajduri, pătule, garaje aparținătoare
CIRCUMSCRIPŢIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEŞ - ANUL 2022

Valoare unitara lei /m.p suprafața construita

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 şi BCA	160	220	Pentru construcțiile din lemn cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.
		Lemn, chirpici, etc.	100	150	
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	85	125	Pentru construcțiile din lemn cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere de 20%.
		Schelet lemn cu acoperiș	55	85	

Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale şi a halelor industriale din CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGES - ANUL 2022

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

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale/birou /blocuri, în clădiri independente construite înainte de 1989		Spatii comerciale/birou/blocuri, în clădiri independente construite după 1989				Hale industriale**		Magazii, chioșcuri, remize, șoproane, grajduri , saivane*	Chioșcuri *** independente, cu destinație comerciala, construite din lemn, metal sau PVC.
		Zona		Zona				Structura beton armat	Structura metalica		
		A	B	A	B	C	D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Oraș Curtea de Argeș	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 si zootehnice construite după anul 1990 inclusiv, preturile din coloana 10 se majorează cu 300%.

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

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

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

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

SOCIETATEA EXPERȚI JUDICIARI S.R.L. PITEȘTI - ARGEȘ

Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan/ - Orașul TOPOLOVENI şi localitățile arondate - CIRCUMSCRIPŢIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2022

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	Comunele (Călinești, Leordeni, Bogați , Priboieni, Cătеasca si Dobrești) Sate 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 folosința drum se aplica 1/2 din A.T

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI funcție de categoria de folosința
în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2022

Anexa A

Nr. Crt.	Categoria de folosința	VALOARE	Observatii
0	1	2	3
1	arabil	1,5	-
	vie	1,5	
	livada	1,5	
	fâneață	0,60	
	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 folosința	VALOARE	Observatii
0	1	2	3
1	arabil	8	-
	vie	8	
	livada	8	
	fâneață	8	
	pășune	8	
	neproductiv	5	
	padure	3	
	HB- luciu apa	1,5	

Nota: Anexa B - se refera la terenurile care au vecinătate „Autostrada" menționata in actele de proprietate sau in documentația cadastrala avizata de OCPI.

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsoniera şi apartamente pentru Orașul TOPOLOVENI şi alte localitătii arondate CIRCUMSCRIPŢIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - Anul 2022

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 aplica un coeficient de 20% reducere pentru orașul Topoloveni.

NOTA 2:

**Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi începând cu anul 2006 valorile din tabel se vor multiplica cu un coeficient de 1,5.

SOCIETATEA EXPERȚI JUDICIARI S.R.L. PITEȘTI - ARGEȘ

Evaluarea spatiilor de locuit tip: case, individuale,
din CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI –ZONA URBANA - ANUL 2022

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămida, 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	770	660	550	440	550	440	330	275	Preț unitar lei/mp suprafața construita
2	După anul 1989	1320	1210	1100	990	-	-	-	-	

NOTA 1:
Pentru casele cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20%.
Pentru construcțiile in 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 construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurata înscrisa in documentația cadastrala avizata ; in cazul in care nu exista referiri la suprafața construita desfășurata in documentația cadastrala avizata, aceasta se calculează astfel : suprafața construita la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, daca este cazul, suprafața mansardei sau podului locuibil al clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construita la sol a clădirii.

NOTA 3:
Pentru locuințele din lemn sau pe structură metalică şi lemn, construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, redusa cu 15%. Idem pentru cabane şi case de vacanta
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 CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI – ZONA RURALA - ANUL 2022

Nr. Crt	Perioada Construirii	Structura din beton, cărămidă	Structura din lemn, paianta, 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 aplica o reducere de 20%.
Pentru construcțiile in 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 construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurata înscrisa in documentația cadastrala avizata ; in cazul in care nu exista referiri la suprafața construita desfășurata in documentația cadastrala avizata, aceasta se calculează astfel : suprafața construita la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, daca este cazul, suprafața mansardei sau podului locuibil al clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construita la sol a clădirii.

Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazii, grajduri, pătule, garaje arondate
CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2022

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, bucătarii.	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămida şi BCA	88	110	Valoare unitara lei/1mp suprafața construita
		Lemn, chirpici, etc.	55	77	
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	44	66	Valoare unitara lei/1mp suprafața construita
		Schelet lemn cu acoperiș	30	40	

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

Evaluarea spațiilor comerciale/birouri şi a halelor industriale din Orașul TOPOLOVENI şi alte localități arondate CIRCUMSCRIPŢIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2022

Preț unitar lei/ mp Ad in clădiri independente, sau /mp Au la sp. comune in 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 şi depozite**		Magazii chioșcuri, remize, șoproane, grajduri, saivane*	Observații
				Structura beton armat	Structura metalica		
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Oraș Topoloveni	1650	1815	725	660	110	-
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 şi 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; şi asociații intercooperatiste, precum şi orice alte întreprinderi care au deservit agricultura înainte de anul 1990
** Pentru halele și depozitele construite anterior anului 1990 valoarea se reduce cu 20%
Pentru construcțiile fermelor agricole si zootehnice construite după anul 1990 inclusiv, preturile din coloana 6 se majorează cu 300%.
*** Pentru spații comerciale /birouri situate în clădiri independente cu o vechime mai mare de 30 ani se aplică o reducere de 20%.

Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan pentru Orașul Costești și localitățile arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI
și extravilanul numai pentru Orașul Costești - ANUL 2022

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Localitate		Categorie teren	Zonarea localității				Zona extravilan		Luciu apa
				Zona A	Zona B	Zona C	Zona D			
0	1		2	3	4	5	6	7		8
1	Orașul Costești		C.C	60	44	28	20	Cu acces din DN sau DJ	Fără acces din DN sau DJ	3
			A.T	33	28	17	10	5	3	
2	Sate aparținătoare Orașului Costești		C.C	20	15	7	-	2	1,5	
			A.T	10	8	5				
3	Comune	Sat centru	C.C	5	-	-		Extravilanul din comunele arondate Circumscripției Judecătoriei Costești se găsesc in tabelul nr.2		
			A.T	4	-	-				
		Alte sate	C.C	4	-	-		-		
			A.T	3	-	-				

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

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

SOCIETATEA EXPERȚI JUDICIARI S.R.L. PITEȘTI - ARGEȘ

Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI COSTEŞTI
funcție de clasa de fertilitate în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2022

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Categoria de folosința	VALOARE (Valoare unitara lei/1mp)	Observații
0	1	2	3
1	arabil	2	Pentru comunele si satele Circumscripției Costești
	vie	2	
	livada	2	
	fâneață	1,5	
	pășune	1,5	
	neproductiv	1	
	pădure	1,5	
	HB - luciu apa	1,5	

Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră şi apartamente pentru Orașul COSTEŞTI şi alte localitătii arondate CIRCUMSCRIPŢIEI JUDECĂTORIEI COSTEŞTI - ANUL 2022

Nr. crt.	Etaj	Orașul Costești	Alte localități	Observații
0	1	3	4	5
1	Subsol/demisol	1100	750	Valoare unitara lei/1mp suprafața utila
2	parter	1430	935	
3	etaj I	1595	935	
4	etaj II	1595	860	
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 CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIEI COSTEŞTI – ZONA URBANA - ANUL 2022

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămidă, BCA				Structura din lemn, paianta si alte materiale				Observații
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Înainte de 1989	460	400	330	275	385	330	275	220	Valoare unitara
2	După anul 1989	680	605	530	400	-	-	-	-	lei/1mp suprafața construita

NOTA 1:
Pentru clădirile din lemn, paianta şi alte materiale (cu excepția celor cu structura din beton, cărămidă, BCA) cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20%.

***NOTA 2:**
Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurata înscrisa in documentația cadastrala avizata ; in cazul in care nu exista referiri la suprafața construita desfășurata in documentația cadastrala avizata, aceasta se calculează astfel : suprafața construita la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, daca este cazul, suprafața mansardei sau podului locuibil al clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construita la sol a clădirii.
Pentru construcțiile in 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 şi lemn, construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, BCA, redusă cu 15 %.
Pentru cabane şi 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 arondate
CIRCUMSCRIPITIEI JUDECĂTORIEI COSTEŞTI – ZONA RURALA - ANUL 2022
Te

Nr. crt.	Perioada Construirii	Structura din beton, cărămidă	Structura din lemn, paianta, etc.	Observații
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	400	330	Valoare unitara lei/1mp suprafața construita
2	După anul 1989	605	460	

NOTA 1:
Pentru clădirile din lemn, paiantă şi alte materiale(cu excepția celor Structura din beton , cărămidă, BCA) cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20/%.
*NOTA 2:
Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurata înscrisa in documentația cadastrala avizata ; in cazul in care nu exista referiri la suprafața construita desfășurata in documentația cadastrala avizata, aceasta se calculează astfel : suprafața construita la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, daca este cazul, suprafața mansardei sau podului locuibil al clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construita 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 CIRCUMSCRIPŢIEI JUDECĂTORIEI COSTEŞTI - ANUL 2022

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 si BCA	88	110	Valoare unitara lei/ 1mp suprafata construita
		Lemn, paianta, ostrețe, 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 suprafata construita
		Structura de lemn cu acoperiș	28	39	

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

Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale/birouri şi a halelor industriale din
CIRCUMSCRIPŢIA JUDECĂTORIE COSTEŞTI - ANUL 2022

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale şi/sau birouri in clădiri independente şi in blocuri construite înainte de 1989	Spatii comerciale, birouri in clădiri independente, blocuri construite după 1989	Hale industriale si depozite**		Magazii, chioşcuri, Remize, şoproane, grajduri, saivane, moară- clădire*	Observații
				Structura beton armat	Structura metalica		
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Oraș Costești	1320	1450	725	605	130	Valoare unitara lei/1mp suprafața construita
2	Alte localități ale Circumscripției Costești	660	790	550	400	66	construita

Nota: a

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

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

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

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

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

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