

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA



GHIDUL VALORILOR MINIMALE ARGES 2015

SOLICITAT DE: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITESTI

BENEFICIAR: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITESTI

Pagina de titlu
Cuprins
Sinteza lucrării,obiectul, scopul si utilizarea lucrării
Moneda utilizata:
Data estimării valorii:
Tipuri de de valoare si definierea acesteia:
Certificare
Prezentarea autorului
Conditii si ipoteze limitative
Sursele de informații utilizate
Clauza de nepublicare
Date despre judet, amplasare, vecinătăți , economie și cultura:
Analiza pietei imobiliare
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
Cea mai bună utilizare
Estimarea valorilor terenurilor
Criterii de departajare folosite
Unitati de masura folosite
Aria de aplicabilitate
Masurarea constructiilor
Masurarea terenului
Grile anexe:
Circumscripția Judecatoriei Pitești - tabele 1-11
Circumscripția Judecatoriei Campulung - tabele 1-7
Circumscripția Judecatoriei Curtea de Arges - tabele 1-7
Circumscripția Judecatoriei Topoloveni - tabele 1-7
Circumscripția Judecatoriei Costesti - tabele 1-7

În vederea aplicării dispozițiilor Legii nr. 571/2003, privind Codul fiscal cu modificările ulterioare, CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI a solicitat determinarea unor valori minime de tarifyare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2015, pentru uzul exclusiv al birourilor notariale în activitatea notarială, în temeiul art. 51, lit.n, din Legea nr. 36/1995 republicată, art. 148 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995 republicată și art. 33 din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va prezentăm rezultatele aferente Ghidului cu valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare terenuri și construcții de pe raza Județului Argeș, elaborat în vederea calculării impozitului, pentru transferul dreptului de proprietate și dezmembrămintelor acestuia, pentru anul 2015, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială în procesul de impozitare a tranzacțiilor ce se vor efectua în anul 2015.

Ghidul fost întocmit numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege, în conformitate cu prevederile Contractului de Prestări Servicii, încheiat între beneficiar și autorul lucrării.

Utilizarea valorilor cuprinse în ghid ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomandă, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, presupune parcurgerea tuturor etapelor obligatorii efectuării unui raport de evaluare, inclusiv inspectia tehnică în totalitate a fiecărei proprietăți în parte evaluate, fapt ce în prezentul ghid nu a fost posibil de realizat, informațiile cuprinse în prezentul ghid, privitor la valori fiind exclusiv cele raportate de către birourile notariale de pe raza județului Argeș către Camera Notarilor Publici Pitesti și apoi către autor.

Ghidul se bazează în special pe informațiile primite din partea beneficiarului, prin Birourile Notariale ce funcționează pe raza Județului Argeș cât și pe rezultatele investigațiilor efectuate de către autor, nu este întocmit conform Standardelor Internaționale de Evaluare – IVS elaborate de Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare, fără respectarea recomandărilor Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR și nu poate fi considerat un raport de evaluare.

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

Obiectul lucrării îl constituie proprietățile imobiliare situate în localitățile aflate în Circumscripțiile Judecătoriale: Pitesti, Curtea de Argeș, Campulung, Topoloveni și Costești.

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

Moneda utilizata:

Având în vedere că, în cazuistica prezentă, prevederile instituțiilor de credit referitoare la TVA sunt nuanțate în funcție de mai mulți factori, de exemplu, client persoană fizică sau persoana juridică, valoarea propusă în prezentul ghid este în lei și nu conține TVA.

Data estimării valorii:

17.12.2014

Data elaborării raportului de evaluare:

17.12.2014

Curs valutar valabil la 18.12.2013 – 4,4738 lei/euro

Prezentul raport a fost realizat în perioada noiembrie – decembrie 2014

Tipuri de de valoare și definirea acestora:

Valoarea de piață este valoare estimată de un evaluator autorizat și raportată de acesta prin intermediul raportului de evaluare, care este definită conform Standardelor Internaționale de Evaluare. Se utilizează de regulă la raportarea în scopul garantării unui credit, cu excepția cazului în care evaluatorului i se solicită în mod expres raportarea unui alt tip de valoare. Definiția valorii de piață, în conformitate cu Standardul Internațional de evaluare IVS1, publicat de Comitetul Internațional pentru Standarde -IVSC – editia VIII- a este:

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

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

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

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

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

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

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

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

Metodologia pentru evaluarea globală este reglementată de Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN13 – “Evaluarea globală pentru impozitarea proprietății”. Standardele Internaționale de Evaluare reprezintă norme obligatorii, astfel în cele ce urmează vom face referire la Standardul Internațional de Evaluare: Valoarea de piață – bază de evaluare și Standardul Internațional de Practică în Evaluare – GN 13: Evaluarea globală pentru impozitarea proprietății.

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

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

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

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

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

Având în vedere, specificul prezentului raport a fost estimată o valoare de piață orientativă, întocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici Pitești, pe baza informațiilor primite

de la birourile notariale privind tranzactiile notariale efectuate in anii precedenti, prezinta **valorile orientative minimale** ale proprietăților imobiliare de tarifare a tranzactiilor imobiliare pentru anul 2015, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifare a bunurilor imobile de pe raza județului Argeș în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate, 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 și art. 33 din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România. Valoare ce nu este cuprinsa

Valoarea orientativa minimala ale proprietăților imobiliare de tarifare a tranzactiilor imobiliare este o valoare ce nu se regaseste in Standardul International de Evaluare si nu respecta Standardul International de Evaluare a proprietatilor imobiliare.

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

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest ghid sunt adevarate si corecte si au fost verificat

De asemenea, 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 ghid si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

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

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

Autorul nu a efectuat inspectia proprietatilor;

Prezentul ghid nu a fost efectuat in concordanta cu Standardele de Evaluare impuse de ANEVAR membrilor asociatiei profesionale.

La data elaborarii acestui ghid, autorul care semneaza mai jos este expert tehnic judiciar, avand specializarile evaluarea proprietatilor imobiliare si evaluarea bunurilor mobile economice, topografie, cadastru si geodezie, este evaluator membru ANEVAR specializarile EPI si EBM, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are incheiata asigurare de raspundere profesionala.

PREZENTAREA AUTORULUI

Forma juridica - persoana fizica autorizata Căpătîină George-Tiberius, cu sediul profesional în Pitești, B-dul. Nicolae Bălcescu, nr. 5, bl. L4, sc. B, apt. 4, parter, județul Argeș, înregistrată la Registrul Camerei de Comerț și Industrie Argeș cu nr. F03/466/30.03.2011 la

Ministerul Justiției, având Cod unic: 28273337, IBAN: RO74BTRL0031202W09343XX - Banca: Transilvania.

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

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

- Persoana fizică autorizată de Agenția Națională De Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, să execute lucrări de cadastru, geodezie și cartografie, categoria B, seria RO-AG-F nr. 30

- Expert Tehnic Judiciar specializările „Evaluarea proprietății imobiliare și bunuri mobile economice” nr. 9318072014 emis de Ministerul Justiției.

- Expert Tehnic Judiciar specializările „Topografie, cadastru și geodezie” nr. 7022032011 emis de Ministerul Justiției. Certificat Expert Tehnic Judiciar specializările „Topografie, cadastru și geodezie” nr. 7022032011 emis de Ministerul Justiției.

Certificatului de autorizare emis Agenția Națională De Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș, categoria B, seria RO-AG-F nr. 30

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

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

CertIFICATE obținute prin programul de pregătire continuă ANEVAR pentru: „Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor”, „Evaluarea bunurilor din patrimoniu cultural-istoric”, „Evaluarea pentru raportare financiară”, Deprecierea construcțiilor”, „Evaluarea costului de oportunitate al capitalului”, „Statistică în evaluarea proprietăților”, „Evaluarea proprietăților în agricultură, silvicultură și industria alimentară”, „Estimarea costului de oportunitate al capitalului”, „Verificarea evaluării”.

Adresa evaluatorului:

Pitești, B-dul. Nicolae Balcescu, bl. L4, sc. B, parter, apt. 4, jud. Argeș

Telefon: 0722.700077 & Fax: 0248/223547

E-mail: evaluari.arges@gmail.com

CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

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

art.771, alineat 5 stabilește: "Expertizele întocmite de camerele notarilor publici vor fi reactualizate cel puțin o dată pe an și avizate de Ministerul Finanțelor Publice, prin direcțiile teritoriale".

Valorile minime estimate în prezenta lucrare pentru proprietățile imobiliare situate pe teritoriul județului Arges - terenuri și construcții - vor putea fi utilizate de către notarii publici, în aplicarea reglementărilor legale privind impozitarea tranzacțiilor imobiliare.

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

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

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

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

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

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

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

Calculul suprafețelor se realizează după documente tehnico-economice puse la dispoziție de către proprietari – documentația cadastrală avizată de ANCPI.

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

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

Autorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile, cu privire la valori, primite din partea beneficiarului, de la birourile notariale ce funcționează pe raza Județului Arges.

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

Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; nici prezentul ghid, nici parti ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Valorile estimate în ghid se aplică întregii proprietăți în baza documentației cadastrale avizate și orice divizare sau distribuție a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport 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 raport cu cursul valutar nu este liniara; piata imobiliara in ansamblu nu este pe deplin influentata de trecerea la cursul de referinta RON/EUR.

Acest raport este confidențial pentru beneficiar și pentru consultantii beneficiarului și este numai pentru destinația stabilită anterior. Nu este acceptata nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

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

Autorul nu își asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior.

Estimarea rezultatelor prezentate în acest ghid se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu.

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

Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.

Grila nu poate fi folosită ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață.

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

În cazul în care partile aflate în tranzacție reclamă diferențe majore ale proprietății cu cea rezultată din ghid notarul va recomanda efectuarea unui Raport de Evaluare al proprietății imobiliare de către un evaluator membru titular ANEVAR.

Sursele de informații utilizate

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

Clauza de nepublicare

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

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

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

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

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

III. PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

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

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

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

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

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

Principalele centre viticole, Valea Mare si Stefanesti, sunt situate in apropierea orasului Pitesti, Statiunea de Cercetare-Dezvoltare pentru Viticultura si Vinificatie Stefanesti, infiintata in

anul 1959, se identifica cu Podgoria Stefanesti, ce se intinde pe o lungime de 30 km.

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

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

Analiza pietei imobiliare

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

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

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

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

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

Piata imobiliara a anilor 2010 -2014 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 Europene.

Piata imobiliara a anilor 2013-2014, a manifestat prudenta si maturizare, atat datorita celor care opereaza in mod semnificativ si care actioneaza de cele mai multe ori in cunostinta de cauza, in baza unor planuri de afaceri si informatii de piata realiste, in termeni mult schimbati fata de avantul anilor 2007-2008.

Pe fondul accentuării crizei finanțării în sectorul bancar din România și a creșterii semnificative a creditelor neperformante, piața imobiliară și-a continuat trendul descendent, însă mai atenuat decât în perioada 2009 – 2012, potrivit unei analize realizate de compania de evaluare Darian DRS.

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 pastrandu-se cu exceptia perioadelor de sezonalitate.

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

De asemea sectorul DYI este in expansiune pe intreg teritoriul prezenta investitii precum Baumax, Dedeman, Brico si Obi, etc ca si IKEA planuieste dezvoltarea unui centru logistic de amploare etapizat cu realizarea de alte unitati de vanzare in marile orase - Constanta, Brasov, Timisoara, Cluj.

Pe acest sector dar in alte nise mai sunt prezente Mobexpert si Kika iar intr-o structura mixta Ambient sau magazinele de mobila din cadrul unor hipermarketuri.

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 in studiile de piata ale companiilor Collier, Cushman&Wakefield, King Sturge, Knight Frank (The Advisers), care opereaza acum pe piata romaneasca.

Tendinta pentru anii 2013-2014 in acest sector a fost o revenire si o macrostabilizare a indicatorilor insa prognozele pentru 2014 depind de evolutiile generale de pe piata europeana.

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 anul 2014 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 in sa 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 in sa aceste spatii se afla in zone in afara spectrului de interese ale investitorilor.

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

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 2011-2014, 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 de locatia si infrastructura ce o deservește, 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 2013 care urmaresc acelasi trend sensibil descrescator si in anul 2014.

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

Cererea de terenuri, in afara de terenurile agricole comasate, a scazut in 2013-2014, cei care au cumparat terenuri au fost aproape in totalitate beneficiari directi ai viitoarelor proiecte (ex. retaileri, persoane fizice in cautare de terenuri pentru constructia de locuinte personale, companii interesate de dezvoltarea propriului spatiu de birouri etc) sau dezvoltatori cu chirie-ancora asigurati.

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

Prețurile terenurilor au continuat să scadă pe parcursul anului 2013-2014, însă într-un ritm mai lent comparativ cu anul precedent. Tranzacțiile în București s-au concretizat la prețuri ce au fost, în medie, mai mici cu 30-65% decât în 2009.

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

În țară, scăderea a fost mai abruptă, exceptând acele orașe unde 2-3 proprietari controlează terenurile bune și presiunea pentru a vinde este limitată. În consecință, aceste zone opun o rezistență mai mare la scăderi semnificative de preț.

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

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

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

Ca și concluzie, nu așteptăm la o stabilizare a prețurilor în viitorul apropiat, însă nici la scăderi spectaculoase. Vor fi posibile ajustări modeste, în limita marjei obișnuite de negociere de 15-25%.

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

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

Terenurile intravilane reprezintă un mozaic de atitudini date de reglementările, interpretările și atitudinilor ale autorităților locale față de legile specifice și a PUG-urilor. La nivelul unor orașe mari există intenția aplicării cât mai corecte a legislației specifice mai ales acolo unde s-au implementat sau se implementează PUG-uri noi (exemple: Pitești, Timisoara, Sibiu, Cluj).

În lipsa unor condiții de finanțare favorabile, terenurile intravilane cu destinație de locuințe a continuat să scadă dramatic unele aflându-se sub jumătatea valorii din anii 2007-2008. În ultimul an trendul general pentru terenurile intravilane cu destinație rezidențială reprezintă o scădere cu valori medii între 8%-25%, excepție făcând terenurile care beneficiază de condiții de localizare privilegiate. În ceea ce privește terenurile pentru investiții majore în ceea ce privește logistica, DIY, centre comerciale acestea beneficiază de condiții speciale inclusiv de negociere și este greu de determinat o tendință. Sectorul rezidențial la nivel național este caracterizat de mediul urban/rural și de tipul locativ (locuințe individuale și colective).

Terenurile agricole sunt în suprafața de 349.000 ha din care 180.000 ha terenuri agricole, 110.000 ha pășuni și fânețe; 59.000 ha, vii și livezi, în general, se află la valori ce vizează și în acest an un minim al ultimilor 4 ani cu o tendință de creștere în anul 2014 datorită eliminării interdicțiilor de cumpărare a cetățenilor rezidenți în Uniunea Europeană.

Fondul forestier: cuprinde 289.000 ha (42,5%) de păduri, iar 95% din ele se regăsesc în zona de munte și de deal.

Rețele de comunicații: peste 40 km de autostradă inclusiv ocolitoare Municipiului Pitești edificată în ultimii ani, 2948 km cai rutiere din care : 427/km drumuri naționale, 740 km drumuri județene, 1781 km drumuri comunale și 198 km de rețea de căi ferate.

Pe piața există investitori majori însă și cei care urmăresc unificarea unor fonduri imobiliare de dimensiuni uzuale. Există elemente clare privitoare la comasări, investițiile în agricultură inclusiv prin fonduri absorbite, iar plățile realizate de APIA au început să fie modificate în mod sensibil schimbarea atitudinii privind valorile de tranzacționare pentru terenurile

agricole. Acest lucru este dublat și de faptul că litigiile și alte probleme generate de eliberarea titlurilor de proprietate au început să fie depășite și se întrevăde, pe termen mediu, o schimbare a atitudinii proprietarilor.

De asemenea obiectivul de a fi cultivat întreg fondul funciar de către administrația națională prin penalizări sau premii, este laudabil însă penalitățile sau facilitățile oferite se lovesc de elemente importante: tradiția unei agriculturi rudimentare, neîncrederea, modul de comunicare al autorităților în special al agenților specializate, lipsa facilităților de depășire a obstacolelor birocratice privind achiziția de utilaje, contextul economic și financiar intern și internațional, lipsa facilităților de valorificare a produselor dar și elemente demografice și sociale specifice mediului rural.

Oportunitatea și avantajul situației actuale din agricultura noastră, față de cea existentă în țările vestice, pe termen mediu și lung o constituie costuri mult mai mici de adaptare la trendul general european de abordare într-o manieră ecologică și bio a acestui sector. În ceea ce privește fondul silvic, acesta este în continuare degradat și continuă să se degradeze datorită în special al exploatareilor necontrolate fapt care influențează și prețurile medii la hectar al pădurilor mature. Fondul viticol este un domeniu care devine tot mai interesant, mai ales în urma unor investiții ce vizează valorificarea superioară a produselor rezultate și tot mai mulți investitori, în special din străinătate privesc asupra oportunităților oferite pe o piață deficitară dar cu potențial. Luciile de apă constituite în crescătorii piscicole au fost tranzacționate în urma cu mulți ani și multe dintre ele au fost abandonate ca activități economice, iar unele amenajări funciare s-au degradat unele pierdându-și rolul de zone tampon în cazul unor supraînlănuri pluviale, iar vinovată este în special legislația și modul de aplicare în acest domeniu, iar acest lucru se vede atât în ceea ce privește producția piscicolă dar și efectele pe care le au sezonier regimul pluvial.

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

Structura proprietariatului pe piața imobiliară din România tinde spre structura celorlalte țări din UE.

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

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

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

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

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

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

Pe termen lung, consider ca Romania va ramane una dintre cele mai atragatoare, echilibrata si sigura piata imobiliara din Uniunea Europeana.

Cea mai bună utilizare

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

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

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

Cea mai buna utilizare – tinand cont de caracteristicile proprietatii analizate, C.M.B.U. este considerata ca fiind aceea inregistrata 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, raportul 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 ghid s-a efectuat in premisa ca terenul este liber de constructii.

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru categorii de teren care nu se regasesc ghidului există posibilitate efectuării de rapoarte de evaluare de către membrii ANEVAR pentru situații specifice, individualizate.

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

Circumscripția Judecatoriei Pitești,

Circumscripția Judecatoriei Câmpulung,

Circumscripția Judecatoriei Curtea de Argeș,

Circumscripția Judecatoriei Topoloveni,

Circumscripția Judecatoriei Costești.

CRITERII DE DEPARTAJARE FOLOSITE:

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

Localizarea amplasamentului s-a efectuat pe circumscripții, orașe, comune, sate de centru și alte localități (sate răzlețe), Gradul de confort la locuințele din blocuri conf. 1, 2, 3, 4, vechimea construcției, construite înainte de 1989 și după 1989, uzura clădirii dată de Normativ P135/1996. Terenul s-a considerat liber și s-a departajat în zone de importanță în orase A, B, C, D și în intravilan și extravilan, funcție de clasa de fertilitate și categoria de folosință la cel extravilan arabil, pasuni, vie, livadă, neproductiv, pășune și pădure alpină.

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

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

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

Clădirile evaluate s-au considerat terminate cu instalații și echipamentul necesar; terenurile s-au considerat libere. Acolo unde construcția nu este complet edificată se impune un "Raport de Evaluare pe situația concretă" la zi a construcției.

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

Unități de masura folosite:

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

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

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

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

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

de suprafață – metrii pătrați (mp)

de volum - metrii cubi (mc)

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

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

Aria de aplicabilitate:

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

Măsurarea construcțiilor:

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

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

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

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

Măsurarea terenului:

Suprafețelor aferente terenului sunt:

$ST = S_i$ = suprafața totală delimitată a teritoriului incintei terenului.

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

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

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

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

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

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

Valorile din tabelele anexate, pe circumscripții, fac parte integrantă din prezentul raport.

Utilizarea valorilor cuprinse în prezentul ghid ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomandă, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, presupune parcurgerea tuturor etapelor în evaluare, inclusiv inspectia în totalitate a proprietății evaluate.

În cazul în care părțile aflate în tranzacție, reclamă diferențe majore ale proprietății cu cea rezultată din ghid, notarul va recomanda efectuarea unui Raport de Evaluare al proprietății imobiliare de către un evaluator membru titular ANEVAR.

Intocmit:

Exp. Teh. Jud. Capătina George - Tiberius



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 1

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

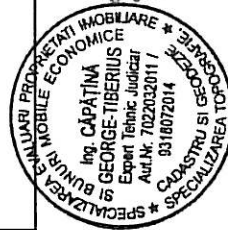
ANUL 2015

Preț unitar lei /mp

Nr. crt	Localitate	Categorie terenului	Zonarea localității – teren intravilan				Teren Extravilan		Padure	Observații
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Cu acces din DN ,DJ	Fără acces din DN ,DJ		
1	Pitești	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		C.C	510	360	180	72				
		A.T	360	250	100	50		27	5	-
2	Ștefanesti	C.C	45	22	9	7.2				
		A.T	22	13	7.2	4.5	3.6	1.8	1.1	
3	Mioveni	C.C	60	50	30	20				
		A.T	40	30	20	10	15	10	2.5	
4	Cartier Colibași,	C.C	18	-	-	-				
		A.T	13	-	-	-	7.2	3.6	1.5	
	Cartier Racovița	C.C	18	-	-	-				
		A.T	13	-	-	-	7.2	3.6	1.5	
Cartier Făget	C.C	13	-	-	-					
	A.T	9	-	-	-	7.2	3.6	1.5		
5	Draganu, Oarja,Micești, Merișani, Budeasa	C.C	13	-	-	-				
		A.T	9	-	-	-	7.2	3.6	1.5	
		C.C	13.5	-	-	-	-	-	0.9	

NOTA: C.C = teren curți construcții

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



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 1.1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan; pădure și alte terenuri din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI: zonele limitrofe: Moșoaia, Bascov, Mărăcineni, Bradu și Albota

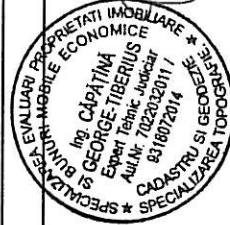
ANUL 2015

Preț unitar lei /mp

Nr. crt	Localitate	Categorie terenului	Teren		Teren Extravilan	Padure	Observații
			Intravilan	Extravilan			
0	1	2	3	4	5	6	
1	Comuna Moșoaia Sat Smeura Sos națională	C.C	36	2.25	1.1		
		A.T	18		1.1		
2	Comuna Moșoaia Sat Moșoaia Sat Ciocanăi	C.C	24	2.25	1.1		
		A.T	12		1.1		
3	Comuna Bascov: Sate Valea Ursului- Prisolp; Bascov; Lăbușești; Balotești; Lunca	C.C	36	2.25	1.1		
		A.T	18		1.1		
4	Comuna Mărăcineni: Satele Mărăcineni;	C.C	40	4.5	1.1		
		A.T	20	2.25	1.1		
5	Comuna Bradu; Pct. La Târg Com. Bradu, cu acces din DN65 și DN65B	CC	40	4.5	1.1		
		AT	20	2.25	1.1		
6	Comuna Bradu; Geamana	CC	36	2.25	1.1		
		AT	18		1.1		
7	Comuna Bradu; sat Bradu	CC	17	2.25	1.1		
		AT	8		1.1		
8	Comuna Albota : La Sosea	CC	24	2.25	1.1		
		AT	15		1.1		
9	Comuna Albota: DN65B	CC	40	2.25	1.1		
		AT	20		1.1		
10	Comuna Albota : sat Albota	CC	24	2.25	1.1		
		AT	12		1.1		
11	Comuna Albota : pct. Bradu	CC	18	2.25	1.1		
		AT	9		1.1		

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

Pentru restul terenurilor extravilane se aplică valorile din tabelul nr. 4.



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului intravilan din comunele și satele arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI,
Anul 2015

Nr. crt.	Localitatea	Categoria de fertilitate	Sat de Centru	Preț unitar lei /mp		Observatii
				Alte Sate		
0	1	2	3	4	5	
1	Poiana Lacului, Morărești, Cotmeana, Băbana, Vedea	C.C A.T	4.5 2.5	2 1		
2	Cocu, Uda, Cuca, Ciomagești	C.C A.T	3 1.5	2 1		

NOTA: C C = teren curți construcții

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



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor comerciale, hale industriale și alte imobile, din Municipiul Pitești și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI

ANUL 2015

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

Nr. Crt	Localitatea	Spații comerciale /birouri situate independente /birouri construite înainte de 1989				Spații comerciale /birouri situate în clădiri independente /blocuri construite după 1989				Hale industriale și depozite		Diferite materiale	Magazii, chioscuri, remize, soproane, grajduri, saivane, bazine și alte asemenea*,
		Zon a	Zon B	Zon C	Zon D	Zon A	Zon B	Zon C	Zon D	Structura din beton armat și zidarie	Structura din metal		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Pitești	1100	1000	900	750	1200	1100	1000	850	360	330	70	
2	Mărăcineni, Mioveni, Bascov, Ștefănești	600	540	450	360	850	810	750	660	330	240	60	
3	Alte localități	480	-	-	-	660	-	-	-	270	210	40	

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

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

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

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

Spațiile comerciale de la deșisul, subsol, parter, se vor calcula la suprafața utilă, vezi și nota de la Tabelul nr. 7.



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 4

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI funcție de categoria de folosință și clasa de fertilitate în conformitate cu H.G. nr. 834/1991 și cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.

ANUL 2015

Preț unitar lei /mp

Nr. Crt.	Clasa de fertilitate	Categoria de folosinta	VALOARE		Observații
			Lei / m.p.		
0	I	2	3		4
1	II I	arabil	0,8		
		vie	1		
		livada	0,8		
		îmneată	0,5		
		pășune	0,5		
		neproductiv	0,3		
2	IV	arabil	0,8		
		vie	1		
		livada	0,8		
		îmneată	0,5		
		pășune	0,5		
		neproductiv	0,2		
3	III - IV	padure	0,6		
4	-	HB - luciu apă	Neamenajat		
			în incinta gospodăriei și altele	0,2	0,8

NOTA: Terenurile extravilane din orașele și comunele limitrofe din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI sunt evaluate în tabelul nr. 1



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit: camere cămin, garsoniere și apartamente din MUNICIPIUL PITEȘTI
ANUL 2015

Preț unitar lei /mp. suprafața utilă

Nr crt	Camera cămin				Garsoniera				Apartament 2 camere				Apartament 3 camere				Apartament 4 și 5 camere			
	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona
	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PARTER																				
1	1000	950	900	850	1870	1850	1800	1770	1710	1700	1670	1650	1570	1560	1550	1530	1350	1305	1260	1250
ETAJ 1 și 2																				
2	1125	1050	1000	950	1940	1895	1880	1850	1830	1810	1780	1755	1620	1600	1575	1560	1370	1360	1350	1220
ETAJ 3																				
3	1100	1000	950	900	1895	1855	1840	1800	1740	1710	1700	1665	1600	1570	1560	1550	1360	1350	1330	1320
ETAJ 4 și 5																				
4	1000	950	900	850	1845	1800	1780	1720	1700	1665	1640	1620	1570	1560	1540	1530	1350	1330	1320	1310
ETAJ 6 și 7																				
5	-	-	-	-	1800	1780	1730	1700	1665	1640	1620	1600	1560	1550	1530	1510	1330	1320	1310	1300
ETAJ 8 și 9																				
6	-	-	-	-	1780	1720	1700	1680	1640	1620	1580	1575	1500	1490	1460	1450	1290	1280	1260	1260
ETAJ 10 și 11																				
7	-	-	-	-	1720	1700	1670	1630	1560	1530	1500	1485	1430	1400	1395	1380	1250	1240	1230	1215
MANSARDE LA BLOCURILE																				
DE 3 SI 4 ETAJE																				
8	-	-	-	-	1300	1270	1220	1170	1260	1240	1220	1210	1170	1140	1125	1100	1080	1060	1040	1040

NOTA: Pentru toate apartamentele edificate în blocurile construite începând cu anul 2006 (deci în ultima perioadă) valorile din tabel se vor amplifica cu coeficientul de 1,10.

Parcarea din subsolul tehnic identificată cadastral se calculează ca și terenul C.C.

Boxele și garajele din subsol se vor calcula la 50% din valoarea pe m.p util a apartamentelor de la parter.

Spatiile comerciale de la subsol, demisol, parter se vor calcula conform Tabel nr. 3, chiar dacă provin din schimbarea destinației unor spații cu alta destinație.



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 6

*Evaluarea spațiilor de locuit de tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din ORASUL ȘTEFĂNEȘTI, comuna Bascov și comuna Mărăcineni
ANUL 2015*

Preț unitar lei /mp. suprafața utilă

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	observatii
0	1	2	3	4	5	6
1	650	1490	1450	1190	1105	
2	610	1610	1570	1240	1150	
3	580	1530	1510	1220	1130	
4	550	1450	1400	1190	1020	
5	-	1100	1150	1020	980	

NOTA: Pentru toate apartamentele edificate în blocurile construite începând cu anul 2006 (deci în ultima perioada) valorile din tabel se vor amplifica cu coeficientul de 1,10.
Pentru boxele și garajele din subsol se vor calcula la 50% din valoarea pe m.p util a apartamentelor de la parter.

Spatiile comerciale de la subsol, demisol, parter se vor calcula conform Tabel nr. 3, chiar dacă provin din schimbarea destinației unor spații cu alta destinație



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din circumscripția Judecătorei Pitești*

ANUL 2015

Preț unitar lei /mp. suprafața utilă

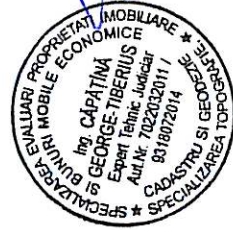
Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	observatii
0	1	2	3	4	5	6
			Parter			
1	570	1490	1570	1275	1200	
			Etaj 1 si 2			
2	510	1700	1650	1300	1250	
			Etaj 3			
3	510	1570	1610	1250	1230	
			Etaj 4			
4	480	1490	1570	1240	1210	
			Mansarda			
5	-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

Nota: Pentru apartamentele edificate în blocurile construite după anul 2006 se va aplica un coeficient de 1,10 la prețul unitar.

Boxele și garajele din subsol se vor calcula la 50% din valoarea pe m.p utilă a apartamentelor de la parter.

Spatiile comerciale de la subsol, demisol, parter se vor calcula conform Tabel nr. 3. chiar dacă provin din schimbarea destinației unor spații cu alta destinație

* Celelalte localități din circumscripție, mai puțin cele prevăzute în tabelul 6.



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 8

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera comuna, garsoniere, apartamente din orasul MIOVENI

ANUL 2015

Preț unitar lei /mp. suprafața utilă

Nr. crt.	Camera camin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Apartament 5 camere	observații	
0	1	2	3	4	5	6	7	
			Parter					
1	1050	1550	1550	1450	1450	1440		
			Etaj 1 si 2					
2	1080	1700	1600	1500	1430	1420		
			Etaj 3					
3	1050	1650	1550	1400	1390	1390		
			Etaj 4					
4	1040	1550	1450	1350	1340	1330		
			Mansarda					
5	-	1350	1350	1300	1250	1150		

Nota: Pentru apartamentele edificate in blocurile construite dupa anul 2006 se va aplica un coeficient de 1,10 la pretul unitar.

Spatiile comerciale de la subsol, demisol, parter se vor calcula conform Tabel nr. 3, chiar daca provin din schimbarea destinatiei unor spatii cu alta destinatie



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 9

Cu evaluarea spațiilor de locuit tip case independente la sol cu un singur nivel pentru CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI
 ANUL 2015
 Preț unitar lei /mp. suprafața construită

Nr crt	Localitatea	Structura din beton armat cu zidarie caramida sau inlocuitor												observații	
		Structura din paanta , lem.n,etc.						Structura din paanta , lem.n,etc.							
		Construita pana in 1989				Construita dupa 1989				Construita pana 1989					Construita dupa 1989
Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	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	855	820	780	720	1100	1060	1025	990	270	250	225	200		
2	Rural: Bascov, Budeasa, Maracineni, Mosoiaia, Albota, Micesti, Bradu, Stefanesti	Amplasate pe terenuri prevăzute la tabelul 1.1		Amplasate pe terenurile prevăzute la tabelul 1 pct 5		Amplasate pe terenuri prevăzute la tabelul 1.1		Amplasate pe terenurile prevăzute la tabelul 1 pct.5		Amplasate pe terenuri prevăzute la tabelul 1.1		Amplasate pe terenurile prevăzute la tabelul 1 pct. 5			
		640		425		765		610		225		150			
3	Rural: Poiana Lacului , Oarja, Merișani și Drăganu	575		382		688		550		202		135			
4	Celelalte comune din Circumscripția Judecătorei Pitești	Sat de centru		Alte sate		250		300		150					
		230		260						130					
5	Mioveni	475	435	387	370	567	558	504	470	333					
6	Mioveni cartier Colibasi si Racovita	350		405		280									
7	Mioveni satele Clucercasa si Faget	252		280						235					

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

Pentru locuintele cu mai multe nivele – suprafața construită se calculeaza astfel:

- parter + mansarda (P+M) – se aplica – 1,35 la suprafața construita a parterului;
- parter + 1 etaj (P + 1E) – se aduna la suprafața construita a parterului și suprafața etajului;
- parter + 2 etaje (P + 2 E+M) – se aduna la suprafața construita a parterului + suprafața construita etaje + 0,35 din suprafața construita a mansardei.

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, redusă cu 15%.

Idem pentru cabane și case de vacanță.



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

Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 10

Evaluarea anexelor gospodărești tip: magazii, grajduri, șoproane, pătule, bucătării, garaj, remize, pentru CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI

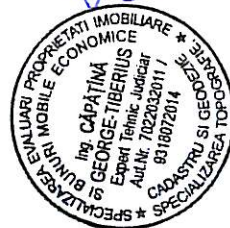
ANUL 2015

Preț unitar lei /mp suprafata construita

Nr. crt	Tip construcții	Materiale de construcție			
		cărămidă, metal		Lemn, chirpici sau alte materiale	
		Anterior 1989	Dupa 1989	Construit anterior de 1989	Construit dupa 1989
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise	150	200	70	100
2	Anexe deschise	70	100	45	75
3	Garaje inclusiv cele construite pe domeniul public	Din zidărie	Din metal		
		250	200	-	-

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, magazine depozit, bucătării , pătule, garaje, etc.)



Circumscripția Judecatoriei Campulung - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan; orașul CĂMPULUNG și localitățile arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CĂMPULUNG:
ANUL 2015

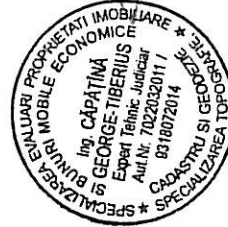
Preț unitar lei /mp

Nr. crt	Localitate	Categ. teren	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan	Zona extravilana	Padure	observații
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Orasul Campulung	C.C	90	70	55	25				
		A.T	45	35	15	10	5	2.5	0.8	
2	Comunele – Sat de centru	C.C	2.5	-	-	-				
		A.T	1.5	-	-	-	-	-	0.60	
3	Alte sate	C.C	1.5	-	-	-				
		A.T	1	-	-	-	-	-	0.60	

NOTA: CC – teren aferent curți - construcții

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

3



Circumscripția Judecatoriei Campulung- TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CAMPULUNG functie de categoria de folosință și clasa de fertilitate în conformitate cu H.G. nr. 834/1991 și a Legii nr. 18/1991 a fondului funciar și asociației moșnenilor.

ANUL 2015

Preț unitar lei /mp

Nr. Crt.	Clasa de fertilitate	Categoria de folosinta	VALOARE	Observații
0	1	2	3	4
1	III-IV-V	arabil	0,6	Pentru comunele Circumscripției Câmpulung
		livada	0,6	
		fâneață	0,4	
		pășune	0,4	
2	III-IV-V	alte terenuri	0,1	Asociația moșnenilor zona de munte
		pădure seculara	1,5	
		pădure tânără	0,6	
3	III - IV	pășune alpina	0,05	Asociația moșnenilor zona de munte
		pădure obște	0,06	



Circumscripția Judecatoriei Campulung - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru orașul CÂMPULUNG și alte localități arondate

CIRCUMSCRIPTIIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG

ANUL 2015

Preț unitar lei /mp suprafața utilă

Nr. Crt.	Câmpulung				Alte localități				observații
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
parter									
1	1400	1200	1000	950	720	630	450	400	
Etaj I									
2	1400	1200	1000	950	720	630	450	400	
Etaj II									
3	1300	1100	950	900	670	585	400	360	
Etaj III									
4	1200	1000	800	750	450	360	270	250	
Etaj IV - V									
5	1100	900	700	650	-	-	-	-	
Etaj VI - VII									
6	1000	850	650	600	-	-	-	-	
Etaj VIII - IX									
7	950	700	600	550	-	-	-	-	
Mansarde									
8	1000	950	900	850	-	-	-	-	

NOTA: Pentru toate apartamentele edificate în blocurile construite începând cu anul 2006 (deci în ultima perioadă) valorile din tabel se vor amplifica cu un coeficient de 1,1.



Circumscripția Judecătorei Campulung - TABEL NR. 4

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

ANUL 2015

Pret unitar lei/mp suprafata construita

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămida,				Structura din lemn, paianța și alte				observații
		BCA				materiale				
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Înainte de 1989	750	600	500	350	500	400	300	250	*
2	Dupa anul 1989	1120	960	800	720					*

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

*NOTA 2: Pentru locuintele cu mai nivele – suprafata construita se calculeaza astfel:

-parter + mansarda (P+M) – se aplica -1,35 la suprafata construita a parterului;

-parter + 1 etaj(P + 1E) – se aduna la suprafata construita a parterului si suprafata etajului;

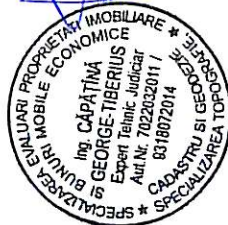
-parter + 2 etaje(P + 2 E+M) – se aduna la suprafata construita a parterului + srafata construita etaje + 0,35 din suprafata din parter

Pentru construcțiile neterminate se solicita “ Raport de evaluare ” efectuat de către un specialist ANEVAR.

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

Idem pentru cabane și case de vacanță

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



Circumscripția Judecătorei Campulung - TABEL NR. 5

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

ANUL 2015

Preț unitar lei /mp suprafața construită

Nr. Crt	Perioada Construirii	Structura din beton, caramida, BCA	Structura din lemn, paianța, etc.	observații
0	1	2	3	4
1	Inainte de 1989	450	350	*
2	Dupa anul 1989	600	400	*

NOTA 1: Pentru cladirile cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20/%.

*NOTA 2: Pentru locuințele cu mai nivele – suprafața construită se calculeaza astfel:

- parter + mansarda (P+M) – se aplica -1,35 la suprafața construită a parterului;

-parter + 1 etaj(P +1E) – se aduna la suprafața construită a parterului și suprafața etajului;

-parter + 2 etaje(P + 2 E+M) – se aduna la suprafața construită a parterului + suprafața construită etaje + 0,35 din suprafața din parter

Pentru construcțiile neterminate se solicită “ Raport de evaluare ” efectuat de către un specialist ANEVAR.



Circumscripția Judecătorei Campulung - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexe gospodăriilor individuale tip: magazine, grajduri, pătule, garaje arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG ANUL 2015

Preț unitar lei /mp

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexe	Materialul de executie	construite		observații
			Inainte de 1989	Dupa 1989	
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise tip : magazine, grajduri, garaje, bucătării.	Fundație beton,piatra, zidarie, cărămida și BCA	90	110	
		Lemn, chirpici, etc. Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	55	77	
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Schelet lemn cu acoperiș	45	65	
		acoperiș	28	37	

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



Circumscripția Judecatoriei Câmpulung - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale / birou și a halelor industriale din orașul CÂMPULUNG și localitățile arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG

ANUL 2015

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

Nr. crt.	Localitate	Spații comerciale /birouri /blocuri, clădiri independente construite înainte de 1989				Spații comerciale /birouri/blocuri, clădiri independente construite după 1989				Hale industriale și depozite		Magazii, chioscuri, remize, soproane, grajduri, saivane*	observații
		Zona		Zona		Zona		Zona		Structura	Structura metalica		
		A	B	C	D	A	B	C	D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Oraș Câmpulung	1080	990	900	800	1180	1120	1090	1030	500	540	300	
2	Alte localități ale Circumscripției	810	720	630	540	900	810	720	630	350	400	180	

NOTA: Pentru spațiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile prețurilor sunt la suprafața utilă(Au)

Pentru spațiile comerciale și halele industriale înclădiri independente prețurile sunt la metru pătrat suprafață desfășurată(Ad).

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



Circumscripția Judecătorei Curtea de Argeș - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan din orasul CURTEA DE ARGEȘ și localitățile arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ:
ANUL 2015

Preț unitar lei /mp

Nr. crt	Localitate	Categ. Teren	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan	Zona extravilan	Padure	observații
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Curtea de Argeș	C.C	65	45	18	13.5				
		A.T	25	18	9	4		1	0.6	
2	Comuna- sat de centru	C.C	3	-	-	-				
		A.T	2	-	-	-				
3	Alte Sate	C.C	2	-	-	-				
		A.T	1	-	-	-				

NOTA: C.C –curți – construcții

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



Circumscripția Judecatoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI CURTEA DE ARGEȘ funcție de categoria de folosință și clasa de fertilitate în conformitate cu H.G. nr. 834/1991 și cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.

ANUL 2015

Nr. Crt.	Clasa de fertilitate	Categoria de folosință	VALOARE		observații
			2	3	
0	I	arabil	0,6	3	4 Pentru comunele Circumscripției Curtea de Argeș
1	II-IV	vie	0,6	0,6	
		livada	0,6	0,6	
		fâneata	0,35	0,35	
		pășune	0,35	0,35	
		alte terenuri	0,2	0,2	
2	III-IV	pădure seculara	1,5	1,5	
		pădure tanara	0,6	0,6	
3	III - IV	teren obște, pășune alpina	0,05	0,05	Asociația moșnenilor zona de munte
		teren obște, pădure	0,6	0,6	



Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 3

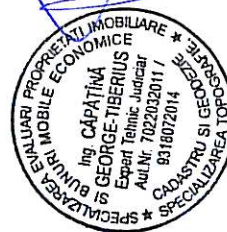
Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru orasul CURTEA DE ARGEȘ și alte localități arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECATORIEI CURTEA DE ARGEȘ

Anul 2015

Nr. crt.	Etaj	Confort	Preț unitar lei /mp suprafața utilă			
			Orasul Curtea de Argeș	Alte localități		
0	1	2	3	4		
1	parter	1	900	600		
		2	720	480		
		3	580	390		
2	etaj I	1	1000	600		
		2	800	480		
		3	650	390		
3	etaj II	1	1000	600		
		2	800	480		
		3	650	390		
4	etaj III	1	950	350		
		2	760	280		
		3	615	180		
5	etaj IV	1	750	-		
		2	600	-		
		3	390	-		
6	etaj V	1	600	-		
		2	480	-		
		3	390	-		
7	mansarda	1	480	-		

NOTA: Toate blocurile din orasul Curtea de Argeș sunt situate în zona A a orașului.

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile construite începând cu anul 2006 (deci în ultima perioada) valorile din tabel se vor amplifica cu coeficientul de 1,2.



Circumscripția Judecatoriei Curtea de Arges - TABEL NR. 4

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale, din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ-ZONA URBANA
Anul 2015

Preț unitar lei/mp suprafața construită

Nr. Crt.	Perioada construirii	Structura din beton , caramida,						Structura din lemn, paianța și alte materiale				observatii
		BCA						material				
		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	400	350	300	250	275	220	165	150			*
2	Dupa anul 1989	560	490	440	330							*

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

***NOTA 2:** Pentru locuintele cu mai multe nivele – suprafața construită se calculeaza astfel:

- parter + mansarda (P+M) – se aplica -1,35 la suprafața construită
- parter + 1 etaj(P +1E) – se aduna la suprafața construită a parterului și suprafața etajului;
- parter + 2 etaje(P + 2 E+M) – se aduna la suprafața construită parter +suprafața construită etaje + 0,35 din suprafață din parter pentru mansarda .

Pentru construcțiile neterminate se solicită “ Raport de evaluare ” efectuat de către un specialist ANEVAR.

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

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



Circumscripția Judecatoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUMSCRIPTIJA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ – ZONA RURALA
ANUL 2015

Preț unitar lei /mp suprafata construita

Nr. Crt	Perioada construirii	Structura din beton, zidarie	Structura din lemn, paianța, etc.	Observatii
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	250	150	*
2	Dupa anul 1989	400	300	*

NOTA 1: Pentru casele cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20/%.

*NOTA 2: Pentru locuintele cu mai multe nivele – suprafata construita se calculeaza astfel:

- parter + mansarda (P+M) – se aplica -1,35 la suprafata construita a parterului;
- parter + 1 etaj(P +1E) – se aduna la suprafata construita a parterului si suprafata etajului;
- parter + 2 etaje(P + 2 E+M) – se aduna la suprafata construita parter +suprafata construita etaje + 0.35 din suprafata de la parter.

Pentru construcțiile neterminate se solicită “ Raport de evaluare ” efectuat de către un specialist ANEVAR.



Circumscripția Judecatoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 6

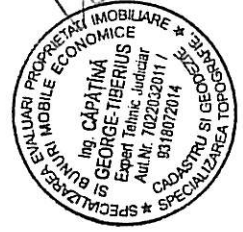
Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazine, grajduri, pătule, garaje aparținătoare CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ

ANUL 2015

Preț unitar lei /m.p

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	construite		observații
			Înainte de 1989	Dupa 1989	
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise tip : magazine, grajduri, garaje, bucătării.	Fundație beton,piatra, zidarie, caramida și BCA	90	110	
		Lemn, chirpici, etc.	55	77	
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	45	65	
		Schelet lemn cu acoperis	28	37	

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



Circumscripția Judecatoriei Curtea de Arges - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale și a halelor industriale din CIRCUMSCRIPTIJA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGES

ANUL 2015

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

Nr. crt.	Localitate	Spații comerciale/birou /blocuri, în clădiri independente construite înainte de 1989		Spații comerciale/birou/blocuri, în clădiri independente construite dupa 1989				Hale industriale		Magazii, chioscuri,remize, soproane, grajduri , saivane*	observații
		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	1100	990	890	730	565	485	450	360	162	
2	Alte localități ale Circumscripției	550	500	315	285	255	230	270	180	72	

NOTA: Pentru spațiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile prețurilor sunt la suprafața utilă(Au)

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

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

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



Circumscripția Judecătorei Topoloveni - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan; orașul TOPOLOVENI și localitățile arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI:
ANUL 2015

Preț unitar lei /mp

Nr. crt	Localitate	Categ. teren	Zonarea localității				Zona extravilana	Padure	observatii
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D			
0	1	2	3	4	5	6	8	9	10
1	Orasul Topoloveni	C.C	25	20	18	16			
		A.T	15	10	8	5	4	-	
2	Comunele (Calinesti, Leordeni, Bogati si Dobresti) Sat de centru	C.C	10	-	-	-			
		A.T	5	-	-	-	-	-	
3	Alte sate, pentru celelalte comune ale Circumscripției Topoloveni	C.C	4	-	-	-	-	-	
		A.T	3	-	-	-	-	-	

NOTA: CC – teren aferent curți – construcții

AT – alta categorie de teren: arabil, livada



Circumscripția Judecatoriei Topoloveni - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIJA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI funcție de categoria de folosință și clasa de fertilitate în conformitate cu H.G. nr. 834/1991 și cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.

ANUL 2015

A

Preț unitar lei /mp

Nr. Crt.	Clasa de fertilitate	Categoria de folosinta	VALOARE	observații
0	1	2	3	4
1	III-IV-V	arabil	1	
		vie	1	
		livada	0,5	
		fineata	0,5	
		pasune	0,3	
		neproductiv	0,3	
		padure	0,5	

Pentru terenurile cu vecinatate autostrada Bucuresti-Pitești

B

Nr. Crt.	Clasa de fertilitate	Categoria de folosinta	VALOARE	observații
0	1	2	3	4
1	III-IV-V	arabil	8	
		vie	8	
		livada	8	
		fineata	6	
		pasune	6	
		neproductiv	4	
		padure	1	



Circumscripția Judecătorei Topoloveni - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsoniera și apartamente pentru orașul TOPOLOVENI și alte localități arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI

Anul 2015

Preț unitar lei /mp suprafata utila

Nr. crt.	Etaj	Orașul Topoloveni	Alte localități	observații
0	1	2	3	5
1	parter	1350	800	
2	etaj I	1500	650	
3	etaj II	1500	600	
4	etaj III	1350	550	
5	etaj IV	1000	500	
6	peste etaj IV	900	425	
7	mansarda	850	300	

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

NOTA: Pentru toate apartamentele edificate în blocurile construite începând cu anul 2006 (deci în ultima perioada) valorile din tabel se va amplifica cu coeficient de 1,2.



Circumscripția Judecatoriei Topoloveni - TABEL NR. 4

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case, individuale, din CIRCUMSCRIPTIJA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI –ZONA URBANA

ANUL 2015

Preț unitar lei/imp suprafața construită

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămidă,				Structura din lemn, paianța și alte materiale				observații
		BCA								
		Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	
0	1	A	B	C	D	A	B	C	D	10
1	Înainte de 1989	700	600	500	400	500	400	300	250	*
2	Dupa anul 1989	1200	1100	1000	900					*

NOTA 1: Pentru casele cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20/%.

***NOTA 2:**Pentru locuințele cu mai nivele – suprafața construită se calculează astfel:

- parter + mansarda (P+M) – se aplica -1.35 la suprafața construită a parterului;
- parter + 1 etaj(P + 1E) – se aduna la suprafața construită a parterului și suprafața etajului;
- parter + 2 etaje(P + 2 E+M) – se aduna la suprafața construită parter +suprafața construită etaje + 0,35 din suprafața din parter

NOTA 3:Pentru locuințele din lemn sau pe structură metalică și lemn, construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, redusă cu 15%. Idem pentru cabane și case de vacanță

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



Circumscripția Judecatoriei Topoloveni - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUMSCRIPTIJA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI – ZONA RURALA

ANUL 2015

Preț unitar lei /mp suprafață construită

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

NOTA1: Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20%.

***NOTA 2:**Pentru locuintele cu mai nivele – suprafata construita se calculeaza astfel:

- parter + mansarda (P+M) – se aplica –1,35 la suprafata construita a parterului;
- parter + 1 etaj(P +1E) – se aduna la suprafata construita a parterului si suprafata etajului;
- parter + 2 etaje(P + 2 E+M) – se aduna la suprafata construita parter +suprafata construita etaje + 0,35 din suprafata din parter



Circumscripția Judecătorei Topoloveni - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazine, grajduri, patule, garaje arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI
ANUL 2015

Preț unitar lei /mp

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de executie	construite		observații
			Inainte de 1989	Dupa 1989	
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise tip : magazii, grajduri, garaje, bucatarii.	Fundație beton,piatra, zidarie, cărămidă și BCA	80	100	
		Lemn, chirpici, etc.	50	70	
2	Anexe deschise tip: șoproane, patule.	Fundatie beton, schelet metalic cu acoperis	40	60	
		Schelet lemn cu acoperis	25	35	

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



Circumscripția Judecătorei Topoloveni - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale/birouri și a halelor industriale din orașul TOPOLOVENI și alte localități arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI

ANUL 2015

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

Nr. crt.	Localitate	Spații comerciale/birouri in cladiri independente, blocuri construite inainte de 1989	Spații comerciale/birouri in cladiri independente, blocuri construite dupa 1989	Hale industriale și depozite			Magazi chioscuri, remize,sopraoane, grajduri, saivane*	observații
				Structura beton armat	Structura metalica			
0	1	2	3	4	5	6	7	
1	Oraș Topoloveni	1350	1500	600	550	400		
2	Alte localități ale Circumscripției	1000	1200	400	350	300		

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

Pentru spațiile comerciale și halele industriale în cladiri independente prețurile sunt la metru patrat suprafața desfășurată(Ad)

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



Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan pentru orașul Costești și localitățile arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI COSTEȘTI și extravilanul numai pentru orașul Costești

ANUL 2015

Preț unitar lei /mp

Nr. crt	Localitate	Categ. teren	Zonarea localității				Zona extravilan	observații	
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Orasul Costești	C.C	45	35	20	15	Cu acces din DN sau DJ	Terenuri neproductive în intravilan 1,5	
			25	20	12	5	2		1
			12	8	4	-	1,5		0,75
2	Sate aparținătoare Orașului Costești	A.T	8	6	2	-	Extravilanul din comunele arondate Circumscripției Judecătoriei Costești se găsesc în tabelul nr.2	Terenuri neproductive în intravilan 1	
			3	-	-	-			
3	Comune	A.T	2	-	-	-	Terenuri neproductive în intravilan 0,5		
			2	-	-	-			
			1	-	-	-			

NOTA: CC- teren curți- construcții

AT – alte categorii de teren (arabii, livezi, vii, pășune, fânețe)



Circumscripția Judecatoriei Costești - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECATORIEI COSTEȘTI funcție de categoria de folosință și clasa de fertilitate în conformitate cu H.G. nr. 834/1991 și a Legii nr. 18/1991 a fondului funciar.

ANUL 2015

Preț unitar lei /mp

Nr. Crt.	Clasa de fertilitate	Categoria de folosinta	VALOARE	observații
0	1	2	3	4
1	III-IV-V	arabil	0.50	Pentru comunele si satele Circumscripției Costești
		vie	0.30	
		livada	0.30	
		fineata	0.20	
		nasune	0.20	
		neproductiv	0,10	
		padure	0,6	



Circumscripția Judecătorei Costești - TABEL NR. 3

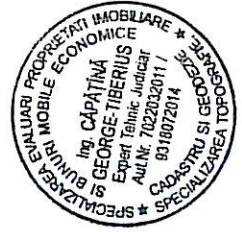
Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru orașul COSTEȘTI și alte localități arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI
ANUL 2015

Preț unitar lei /mp suprafața utila

Nr. crt.	Etaaj	Confort	Orașul Costești	Alte Localități	observații
0	1	2	3	4	5
1	parter	1	1000	600	
		2	900	400	
2	etaj I	1	1000	600	
		2	900	400	
3	etaj II	1	1000	550	
		2	900	400	
4	etaj III	1	900	350	
		2	800	250	
5	etaj IV	1	800	-	
		2	700	-	
6	mansarda		700		

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

NOTA: Pentru toate apartamentele edificate în blocurile construite începând cu anul 2006 (deci în ultima perioadă) valorile din tabel se va amplifica cu coeficient de 1,2



Circumscripția Judecătorei Costești – TABEL NR. 4

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

ANUL 2014

Preț unitar lei/mp.suprafata construita

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , caramida,				Structura din lemn, paianta si alte				observații
		BCA				materiale				
		Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	
0	1	A	B	C	D	A	B	C	D	
1	Inainte de 1989	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		350	300	250	200	250	200	150	100	*
2	Dupa anul 1989	510	450	400	300	-	-	-	-	*

NOTA 1: Pentru cladirile din lemn, paianta și alte materiale cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20%.

*NOTA 2: Pentru locuintele cu mai nivele – suprafata construita se calculeaza astfel:

- parter + mansarda (P+M) – se aplica – 1,35 la suprafata construita a parterului;
- parter + 1 etaj (P + 1E) – se aduna la suprafata construita a parterului si suprafata etajului
- parter + 2 etaje (P + 2 E+M) – se aduna la suprafata construita parter + suprafata construita etaje + 0,35 din suprafata din parter.

Pentru construcțiile neterminate se solicită “ Raport de evaluare ” efectuat de către un specialist ANEVAR.

*NOTA 3: Pentru locuințele din lemn, paiantă, alte materiale sau pe structură metalică și lemn, construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, BCA, redusă cu 15 %. IDEM PENTRU CABANE ȘI CASE DE VACANȚĂ

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



Circumscripția Judecatoriei Costesti - TABEL NR. 4

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

ANUL 2015

Preț unitar lei/mp.suprafata construita

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , caramida,				Structura din lemn, paianta si alte materiale				observații
		BCA				Zona				
		Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	
0	1	A	B	C	D	A	B	C	D	10
1	Inainte de 1989	2	3	4	5	6	7	8	9	*
		350	300	250	200	250	200	150	100	
2	Dupa anul 1989	510	450	400	300	-	-	-	-	*

NOTA 1: Pentru cladirile din lemn, paianta și alte materiale cu o vechime mai mare de 30 de ani se aplica o reducere de 20%.

*NOTA 2: Pentru locuintele cu mai nivele – suprafata construita se calculeaza astfel:

- parter + mansarda (P+M) – se aplica -1,35 la suprafata construita a parterului;
- parter + 1 etaj(P +1E) – se aduna la suprafata construita a parterului si suprafata etajului
- parter + 2 etaje(P + 2 E+M) – se aduna la suprafata construita parter + suprafata construita etaje + 0,35 din suprafata din parter.

Pentru construcțiile neterminate se solicită “ Raport de evaluare ” efectuat de către un specialist ANEVVAR.

*NOTA 3: Pentru locuințele din lemn, paiantă, alte materiale sau pe structură metalică și lemn, construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, BCA, redusă cu 15 %. IDEM PENTRU CABANE ȘI CASE DE VACANȚĂ

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



Circumscripția Judecătorei Costesti - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexe gospodariilor individuale tip: magazine, grajduri, patule, garaje, etc. arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI

ANUL 2015

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de executie	construite		Preț unitar lei/ mp observatii
			Inainte de 1989	Dupa 1989	
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise tip : magazine, grajduri, garaje, bucătării	Fundație beton,piatra, zidarie, caramida si BCA	80	100	
		Lemn, paianta, ostreata, chirpici, etc.	50	70	
		Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	40	60	
2	Anexe deschise tip: șoproane , pătule, hambare, șure, remize	Schelet lemn cu acoperis	25	35	

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



Circumscripția Judecătorei Costesti - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale/birouri și a halelor industriale din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIE COSTEȘTI
ANUL 2015

Pret unitar lei/mp suprafața utilă /construită

Nr. crt.	Localitate	Spații comerciale și/sau birouri în clădiri independente și în blocuri construite înainte de 1989	Spații comerciale/ birouri în clădiri independente, blocuri construite după 1989	Hale industriale și depozite		Magazii*, chioscuri*, Remize*, soproane*, grajduri*, saivane*, moară-clădire*	observatii
				Structura beton armat	Structura metalica		
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Oras Costesti	900	1000	500	400	400	
2	Alte localități ale Circumscripției	450	500	400	300	150	

Nota: Pentru spațiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile preturilor sunt la suprafața utilă.

Pentru spațiile comerciale construite după 1989 și halele industriale în clădiri independente preturile sunt la metru patrat suprafața construită la sol.

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

