

RAPORT DE EVALUARE GLOBALA



GHIDUL VALORILOR MINIMALE ARGES 2014

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 definirea acesteia:

Certificare

Prezentarea autorului

Condiții 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

Anexe

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 tarifarare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2014, pentru uzul exclusiv 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, conform Hotărârii nr. 8 din 15.11.2013, a Adunării Generale din cadrul CAMEREI NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI 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 2014, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială în procesul de impozitare a tranzacțiilor ce se vor efectua în anul 2014.

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 inspecția tehnică în totalitate a fiecărei proprietăți în parte evaluate.

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 Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – UNEAR 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 Pitești în vederea calculării venitului impozabil rezultat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, pentru calculul tarifului ANCP și a onorariului notarilor.

Obiectul lucrării îl constituie proprietățile imobiliare situate în localitățile aflate în Circumscripțiile Judecătorești: Pitești, 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: 18.12.2013

Data elaborării raportului de evaluare: 18.12.2013

Curs valutar valabil la 18.12.2013 – 4,4749 lei/euro

Prezentul raport a fost realizat în perioada iulie – decembrie 2013

Tipuri de de valoare și definierea acestora:

Standardele de Evaluare ANEVAR 2012 sunt compuse din ediția 2011 a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS 2011) la care se adaugă Ghidurile de Evaluare (GE) și Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME), ediția 2012, Glosarul IVS 2011 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011 în interpretarea ANEVAR.

Standardele Internaționale de Evaluare

IVS 1 – Valoarea de piață – tip de valoare

IVA 2 – Tipuri de valoare diferite de valoarea de piață

IVS 3 – Raportarea evaluării

IVA 2 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului

GN 1 – Evaluarea proprietății imobiliare

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardului Internațional de Evaluare 1 (IVS 1) - "Valoarea de piață". Evaluarea proprietăților imobiliare a fost realizată cu respectarea normelor prevăzute în Standardul Internațional de practică în Evaluare.

GN 1, respectiv Standardul Internațional de practică în Evaluare GN 3, pentru evaluarea mijloacelor fixe mobile.

Pentru proprietățile nespecializate, în prezentul raport, s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivelor așa cum este aceasta definită în Standardul Internațional (IVS 1) – "Valoarea de piață – baza de evaluare".

La evaluarea prin metoda comparațiilor, proprietatea se va compara cu alte proprietăți similare oferite/tranzacționate pe piața imobiliară specifică locală. Acestea vor fi corectate pozitiv sau negativ în funcție de o serie de factori, cum ar fi poziția, gradul de dotare și/sau finisare, dimensiunile

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 – ediția 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 prețul

determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile implicate au acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”

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

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

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

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

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

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

Tipul de valoare, pentru evaluarea globală, este valoarea de piață, concept care poate fi subiectul oricăror modificări specificate în instrucțiuni sau legislație. Dacă acestea stipulează o altă bază de evaluare, diferită de valoarea de piață, așa cum este definită, evaluatorii trebuie să aplice metode de evaluare adecvate, pentru a realiza obiectivele 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, prezintă **valorile orientative minimale** ale proprietăților imobiliare de tarifare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2014, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifare a bunurilor imobile de pe raza județului Argeș în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate, în temeiul art. 51, lit.n, din Legea nr. 36/1995 republicată, art. 148 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995 republicată și art. 33 din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România. Valoare ce nu este cuprinsă

Valoarea orientativa minimala ale proprietăților imobiliare de tarifare a tranzacțiilor imobiliare este o valoare ce nu se regăsește în Standardul Internațional de Evaluare.

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 raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse.

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 UNEAR (Uniunii Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

Autorul nu a efectuat inspectia personala a proprietatilor;

In elaborarea prezentului raport s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza mai jos.

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

La data elaborarii acestui ghid, evaluatorul care semneaza mai jos este membru UNEAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al UNEAR si are incheiata asigurare de raspundere profesionala.

PREZENTAREA AUTORULUI

Forma juridica - persoana fizica autorizata Căpătîna 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 Justitiei, având Cod unic: 28273337, IBAN: RO74BTRL0031202W09343XX - Banca: Transilvania.

Ing. Căpătîna George-Tiberius:

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

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

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

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

Certificatul de autorizare emis Agentia Nationala De Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges, 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 obtinute prin programul de pregatire continua ANEVAR pentru:

“Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor”.

“Evaluarea bunurilor din patrimoniu cultural-istoric”

“Evaluarea pentru raportare financiara”

“ Deprecierea constructiilor”

“Evaluarea costului de oportunitate al capitalului”

“Statistica in evaluarea proprietatilor”

“Evaluarea proprietatilor in agricultura, silvicultura si industria alimentara”

“Estimarea costului de oportunitate al capitalului”

“Verificarea evaluarii”

Adresa evaluatorului:

Orasul: Pitesti, Bdul. Nicolae Balcescu, bloc L4, scara B, parter, apt. 4 , jud. Arges

Telefon: 0722.700077

Fax: 0248/223547

E-mail: evaluari.arges@gmail.com

CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

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

impozit vor respinge cererea de înscriere până la plata impozitului.". Legea nr.163/01.06.2005, art.771, alineat 5 stabilește: "Expertizele întocmite de camerele notarilor publici vor fi reactualizate cel puțin o dată pe an și avizate de Ministerul Finanțelor Publice, prin direcțiile teritoriale".

Valorile 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 Proprietatii imobiliare de catre un evaluator membru titular UNEAR.

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

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

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

S-a considerat ca proprietatea a fost construită in conformitate cu autorizațiile si avizele legale si că este ocupată și folosită fără încălcarea prevederilor legale.

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

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

Calculul suprafețelor se realizeaza după documente tehnico-economice puse la dispoziție de catre proprietari.

Proprietatea imobiliara a fost considerata in ansamblul ei, in ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate;

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

Autorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de estimare a valorii au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data estimarii;

Autorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.

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

Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate 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 consultanții beneficiarului și este numai pentru destinația stabilită anterior. Nu este acceptata nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

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

Autorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.

Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimările vor fi atinse, inasa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.

Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.

Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.

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

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

Autorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.

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

Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza.

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

Autorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legatură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;

Pentru scopul evaluarii am considerat ca drepturile evaluate reprezinta dreptul real de proprietate asupra proprietatii imobiliare analizate considerate ca fiind libere de sarcini, valabile si vandabile.

Sursele de informații utilizate

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

Trebuie precizat faptul ca, pentru toate comparabilele, s-a considerat ca dreptul de proprietate transmis este integral, iar conditiile de vanzare – plata cash

S-au considerat aceste surse credibile, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice si a celorlalte documente prezentate.

Clauza de nepublicare

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

Valoarea exprimata in acest raport de evaluare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara.

Trebuie subliniat faptul ca aces 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.

Am increderea ca acest ghid corespunde cerintelor d-voastra si va stau la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

III. PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Analiza pietei imobiliare

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente .

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

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

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

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

Piata imobiliara a anilor 2008 -2012 a fost caracterizata de o scadere accentuata a valorii proprietatilor imobiliare, deoarece valoarea "speculativa" a proprietatilor imobiliare a scazut, in contextul crizei internationale, a saturarii pietei si a mai bunei informari a cumparatorilor. Totodata scaderea valorii proprietatilor imobiliare este inflentata in principal de nevoia de lichiditati a proprietarilor sau dorinta acestora de a-si vinde proprietatile, din diverse motive care pot fi altele decat cele de natura pur economica (de exemplu: criza politica, perspectiva razboiului sau a catastrofelor naturale iminente). Nevoia de lichiditati a proprietarilor poate sa provina si din alte surse si anume - costurile creditelor angajate pentru achizitionarea de imobile, acest aspect este demn de luat in seama, deoarece serviciile bancilor romanesti sunt unele dintre cele mai scumpe din intreg spatiul Uniunii Europeene.

Piata imobiliara a anului 2013, 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.

Conform unui informatiilor publice, Romania si Ucraina sunt singurele tari din Europa Centrala si de Est care au consemnat o scadere a valorii tranzactiilor imobiliare in primele noua luni ale anului 2013, in conditiile in care Rusia si Polonia au fost principalele destinatii din regiune pentru investitorii imobiliari, potrivit CBRE.

Romania a atras potrivit CBRE tranzactii cu proprietati imobiliare in perioada analizata de 84 milioane de euro, in scadere cu peste 51% fata de acelasi interval din 2012. In Ucraina nu s-a inregistrat nicio tranzactie in primele noua luni ale anului, in conditiile in care in 2012 investitorii au cumparat proprietati totalizand 249 de milioane de euro.

Dupa Ucraina, cea mai mica valoare a tranzactiilor imobiliare s-a inregistrat in Bulgaria, respectiv 27 milioane de euro, piata consemnand insa o crestere de trei ori fata de 2012.

In total, in Europa Centrala si de Est au fost realizate tranzactii in valoare de 6,8 miliarde de euro, in crestere cu 47% fata de perioada similara a anului trecut, arata datele CBRE.

Cea mai mare parte a tranzactiilor a vizat proprietati din Rusia, piata care a avut o valoare de 3,6 miliarde de euro, cu 41% peste 2012. Pe locul doi se afla Polonia, cu aproape doua miliarde de euro, in crestere cu 82%. Proprietarii din Cehia au vandut active imobiliare in

valoare de 597 de milioane de euro, fata de 378 milioane de euro in 2012, iar cei din Slovacia de 190 de milioane de euro, comparativ cu 1 milion de euro cu un an inainte.

Si in Ungaria a fost consemnata o crestere a valorii tranzactiilor, de la 84 milioane de euro la 129 de milioane de euro. In Tarile Baltice, investitorii au injectat 152 de milioane de euro, de peste doua ori mai mult decat in 2012.

Numarul tranzactiilor imobiliare a crescut cu 17,5% in primele opt luni ale acestui an, comparativ cu aceeași perioada din 2012, ajungand la 530.314, a anuntat Agentia Nationala de Cadastru si Publicitate Imobiliara (ANCP). Astfel, numarul tranzactiilor imobiliare a crescut cu peste 79.000 fata de aceeași perioada a anului 2012, se arata intr-un comunicat al ANCP.

La nivel national, in luna august, au fost inregistrate 67.571 tranzactii imobiliare, cu 6.595 mai putine fata de luna precedenta si cu 2.637 mai multe comparativ cu luna august 2012.

Cele mai multe tranzactii imobiliare in primele opt luni au fost inregistrate in Bucuresti - 37.544, Timis - 32.700 si Arad - 27.941, iar cele mai putine in Teleorman - 3.144, Bistrita-Nasaud - 4.221 si Gorj - 5.288.

In perioada ianuarie - august 2013, numarul operatiunilor de cadastru si carte funciara la nivel national a fost de peste 3,3 milioane, cu 329.437 mai mult fata de intervalul similar al anului trecut. Cele mai multe operatiuni de cadastru si carte funciara au fost inregistrate in Bucuresti - 219.777, Timis - 198.428, Cluj - 154.769. Cele mai putine operatiuni de cadastru si carte funciara au fost inregistrate in judetele Salaj - 31.756, Olt - 35.566 si Covasna - 35.625.

Judetele in care s-au inregistrat mai putine operatiuni de cadastru si carte funciara comparativ cu primele opt luni ale anului trecut sunt Mures, cu o diferenta de 32.021, Gorj, cu o diferenta de 646 si Arges, cu o diferenta de 578.

Totodata, numarul ipotecilor si al privilegiilor inscrise in cartea funciara in perioada analizata a fost de 88.402, in crestere cu 571 fata de aceeași perioada a anului trecut. In luna august, numarul ipotecilor si al privilegiilor inscrise la nivel national a fost de 10.478, cu 2.345 mai putine fata de luna precedenta si cu 553 mai multe comparativ cu luna august a anului

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 aseme 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 acestora 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 anul 2011 in acest sector a fost o revenire si o macrostabilizare a indicatorilor insa prognozele pentru 2012 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 acestea 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 2011 si reprezinta o tendinta usor crescatoare, cuantumul acestor valori fiind evidentiat de companiile specializate mentionate mai sus.

Capacitati industriale si de logistica.

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

Locuinte individuale. Daca in mediul rural specificitatile constructiilor tin de traditiile zonelor din care fac parte (ca organizare, marime, densitate) in mediul urban al oraselor medii si mari se constata un fond mediu locativ cu locuinte noi individuale (parter+etaj) cu suprafete construite de 120-160 mp, si locuintele vechi (parter) cu suprafete pe loturi medii cuprinse intre 350-600 mp cu fronturi medii intre 14-20 m. Exista de asemenea constructii care nu respecta functiunile si proportiile pentru care au fost construite dar ele reprezinta de cele mai multe ori elemente specifice avantului imobiliar sau personalitatii proprietarului. In cursul anului preturile de tranzactionare pentru acest sector s-a aflat in usoara scadere, componenta care a suferit depreciere fiind terenul. Estimările generale medii reprezinta o scadere cuprinsa intre 7-15% pentru acest sector in 2011.

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

În mod paradoxal evoluția prețurilor unitare, exprimate în euro/mp în 2011, a înregistrat o schimbare a polarității prețurilor și asta și datorită programelor de finanțare, tranzacțiile fiind dominante în fondul locativ premergător anilor 2006.

Dacă înainte de 2009 prețurile erau mult superioare pentru construcțiile și proiectele noi, în urma efectelor crizei economice s-a constatat din motive ce tin la locația și infrastructura ce o deservește, oferta mare și condițiile de vânzare uneori forțate de condițiile de finanțare, ca prețurile apartamentelor noi să fie inferioare prețurilor apartamentelor vechi, fără a menționa acest lucru ca fiind o situație generală. Este vorba doar de tendințe și evoluții imobiliare constatate în 2012 care urmaresc același trend descrescător și în anul 2013.

Oferta de terenuri a crescut susținut în ultimii 2 ani, influențată de câțiva factori: cerere scăzută din partea investitorilor/dezvoltatorilor; proprietari ai căror afaceri au fost afectate de declinul economic și care au decis scoaterea la vânzare a terenurilor pentru a obține lichidități; dezvoltatori afectați de criza economică, care și-au scos proprietățile la vânzare; bănci care au început să execute creditele neperformante din portofoliu.

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

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

Prețurile terenurilor au continuat să scadă pe parcursul anului 2013, 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 15-30% 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 45-60% 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.

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

Terenurile intravilane reprezintă un mozaic de atitudini date de reglementările, interpretările și atitudinilor ale 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, Timișoara, 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 varfului 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 edificate 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 platile realizate de APIA au început să fie modificate în mod sensibil schimbarea atitudinii privind valorile de tranzacționare pentru terenurile agricole.

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

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

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

privește fondul silvic, acesta este în continuare degradat și continuă să se degradeze datorită în special al exploatarilor 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. Lucirile 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 supraplinuri pluviale, iar vinovată este în special legislația și modul de aplicare în acest domeniu, iar acest lucru se vede atât în ceea ce privește producția 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 bune informări a cumpărătorilor.

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

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

În urma unei analize atente a situației de pe piață, putem concluziona că nu este de așteptat ca prețurile bunurilor imobiliare din România să 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, considerăm că România va rămâne una dintre cele mai atrăgătoare, echilibrată și sigură piața imobiliară din Uniunea Europeană.

Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor 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 și maxim productivă.

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

Cea mai bună utilizare – ținând cont de caracteristicile proprietății analizate, C.M.B.U. este considerată ca fiind aceea înscrisă în adeverința de rol și certificatul fiscal emis de primărie.

Estimarea valorilor terenurilor:

Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de proprietăți imobiliare într-o anumită zonă va motiva investitorii să cumpere terenuri pentru construcție.

Relația dintre cerere și oferta și faptul că un cumpărător nu va plăti mai mult decât pentru un teren similar, vor determina prețul de achiziție.

De asemenea, caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, raportul laturilor, localizarea, etc.) și existența utilitatilor de bază (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale) influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa.

Mentionez că estimarea valorii tuturor terenurilor cuprinse în prezentul ghid s-a efectuat în premisa că terenul este liber de construcții.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- 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).

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 raport) 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 regăsesc în ghidul există posibilitate efectuării de rapoarte de evaluare de către membrii UNEAR pentru situații specifice, individualizate.

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

Circumscripția Judecătorei 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 zonarea teritoriului localității și a asigurării confortului prin utilitățile disponibile.

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

Unitati 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)

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

de suprafață – merii 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 măsură a suprafeței utile, deci locuibilă care se ia din măsurătoarea cadastrală a imobilului , anexă la cartea funciară; pentru clădirile tip case individuale, hale industriale, depozite, magazinei -unitatea de măsură este suprafața construită la nivel parter, cota ± 00 , care se ia din măsurătoarea cadastrală a imobilului; pentru terenuri- metrii pătrați suprafață totală, care se ia din măsurătoarea cadastrală a imobilului, pe funcțiuni:

CC – mp suprafață ocupată de curți construcții

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

Aria de aplicabilitate:

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

Masurarea constructiilor:

$A_c = S_c$ 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.

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

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

Masurarea terenului:

Suprafețelor aferente terenului sunt:

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

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

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

POT = procentul de ocupare a terenului, care reprezintă 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.

Intocmit:

Exp. Teh. Jud. Ing. Capatina George Tiberius



GHIDUL VALORILOR MINIMALE ARGES 2014



SOLICITAT DE: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITESTI

BENEFICIAR: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITESTI

Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan – extravilan; pădure și alte terenuri,
din Municipiul Pitești și orașele arondate CIRCUMSCRIPTIIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI: Mioveni; Ștefănești; comunele Drăganu, Oarja , Merișani , Micești și Budeasa
ANUL 2014

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		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Pitești	C.C	510	360	180	72				
		AT	360	250	100	50		27	3	-
2	Ștefănești	C.C	45	22	9	7.2				-
3	Mioveni	A.T	22	13	7.2	4.5	3.6	1.8	1.1	
		C.C	60	50	30	20				
		A.T	40	30	20	10	15	10	2.5	-
4	Cartier Colibași,	C.C	18	-	-	-				
	Cartier Racovița	A.T	13	-	-	-	7.2	3.6	1.1	
		C.C	18	-	-	-				
		A.T	13	-	-	-	7.2	3.6	1.1	
	Cartier Făget	C.C	13	-	-	-				
		A.T	9	-	-	-	7.2	3.6	1.1	
	Cartier Clucureasa	C.C.	13	-	-	-				
		A.T	9	-	-	-	7.2	3.6	1.1	
5	Draganu,	C.C	13.5	-	-	-				
	Oarja,Micești,	AT	9	-	-	-	1.5	0.9	0.9	
	Merișani, Budeasa									

NOTA: C.C = teren curți construcții

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

Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Argeș, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifarare în vederea imobilizării pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2014



Circumscripția Judecătorei Pitești – TABEL NR. 1.1

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

Albota

ANUL 2014

Preț unitar lei /mp

Nr. crt	Localitate	Categoria terenului	Teren Intravilan	Teren Extravilan	Padure	Observații
0	1	2	3	4	5	6
1	Comuna Moșoaia Sat Smeura	C.C	36	2.25	1.1	
		AT	18			
		C.C	36		1.1	
2	Comuna Bascov: Sate Valea Ursului- Prisolp; Bascov; Lăbusești; Balotești; Lunca	A.T	18			
		A.T	18	2.25	1.1	
3	Comuna Mărăcineni: Satele Mărăcineni;	C.C	40	4.5	1.1	
		A.T	20			
4	Comuna Bradu; Pct. La Târg Comuna Bradu; Geamana	CC	40	4.5	1.1	
		AT	20			
		CC	36	2.25		
		AT	18			
		CC	18	2.25		
		AT	9			
		CC	15	2.25		
AT	7.5					
5	Comuna Bradu; Parvu Rosu, pct. Vacarie Comuna Albota : La Sosea Comuna Albota : sat Albota Comuna Albota : pct. Bradu	AT	-	0.5		
		CC	24	2.25	1.1	
		AT	15			
		CC	24	2.25		
		AT	12			
		CC	18	2.25		
		AT	9			

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



Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Arges, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifarare în vederea actualizării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2014

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

Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului intravilan din comunele și satele arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI,
Anul 2014

Preț unitar lei /mp

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

NOTA: C.C = teren curți construcții

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



Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Argeș, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarificare în vederea actualizării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2014

Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor comerciale, hale industriale și alte imobile, din Municipiul Pitești și orașele arondate

CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI

ANUL 2014

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

Nr. Crt	Localitatea	Spații comerciale /birouri situate independente în clădiri independente /blocuri construite înainte de 1989				Spații comerciale /birouri situate în clădiri independente /blocuri construite după 1989				Hale industriale și depozite			Magazii , chioscuri,remize, soproane, grajduri , saivane*
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Structura din beton armat și zidărie	Structura din metal	Diferite materiale	
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

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



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 4

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA 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 2014

Preț unitar lei /mp

Nr. Crt.	Clasa de fertilitate	Categoria de folosinta	VALOARE		Observații
			Lei / m.p.		
0	1	2	3		4
1	I	II arabil	0,6		
			0,8		
			0,8		
			0,5		
			0,5		
			0,3		
			0,6		
2	IV	arabil	0,8		
			0,8		
			0,5		
			0,5		
			0,2		
			0,6		
			0,2		
3	III - IV	padure	0,6		
4	-	HB – luciu apă	0,2		

NOTA: Terenurile extravilane din orașele și comunele limitrofe din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI sunt evaluate în tabelul nr. 1 și 1.1



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit: camere cămin, garsoniere și apartamente din MUNICIPIUL PITEȘTI
ANUL 2014

Preț unitar lei /mp. suprafața utilă

Nr crt	Camera cămin				Garsoniera				Apartament 2 camere				Apartament 3 camere				Apartament 4 și 5 camere			
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PARTER																				
1	900	810	730	650	1680	1665	1620	1770	1540	1530	1500	1485	1415	1405	1395	1375	1215	1175	1135	1125
ETAJ 1 și 2																				
2	1015	915	825	745	1745	1705	1690	1850	1645	1630	1600	1580	1460	1440	1415	1405	1230	1225	1215	1100
ETAJ 3																				
3	990	900	820	735	1705	1670	1655	1800	1565	1540	1530	1500	1440	1415	1405	1395	1225	1215	1195	1185
ETAJ 4 și 5																				
4	900	810	730	650	1660	1620	1600	1720	1530	1500	1475	1460	1415	1405	1385	1375	1215	1195	1190	1180
ETAJ 6 și 7																				
5	-	-	-	-	1620	1600	1555	1700	1500	1475	1460	1440	1405	1395	1375	1360	1195	1190	1180	1170
ETAJ 8 și 9																				
6	-	-	-	-	1600	1550	1530	1680	1475	1460	1420	1575	1350	1340	1315	1305	1190	1115	1150	1135
ETAJ 10 și 11																				
7	-	-	-	-	1550	1530	1500	1630	1405	1375	1350	1415	1285	1260	1255	1240	1125	1115	1105	1095
MANSARDE LA BLOCURILE																				
DE 3 SI 4 ETAJE																				
8	-	-	-	-	1145	1170	1100	1170	1135	1115	1100	1090	1050	1025	1010	990	1015	970	955	935

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 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



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din comunele: Bascov, Mărăcineni, Bradu și Moșoaia

ANUL 2014

Preț unitar lei /mp. suprafața utilă

Nr. crt.	Camera camin	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.

Spațiile 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. 8

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsoniere, apartamente din comunele Vedea, Poiana Lacului, alte localități din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI

ANUL 2014

Preț unitar lci /mp. suprafața utilă

Nr. crt.	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	observatii
0	1	2	3	4	5
1	550	650	550 Parter	505	
2	650	685	595 Etaj 1 si 2	530	
3	595	790	565 Etaj 3	510	
4	540	650	550 Etaj 4	495	
5	505	585	515 Mansarda	470	

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

Spațiile 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 Judecătorească Pitești - TABEL NR. 9

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

ANUL 2014

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. 10

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

ANUL 2014

Preț unitar lei /mp. suprafața construită

Nr crt	Localitatea	Structura din beton armat cu zidarie caramida sau inlocuitor										Structura din paanta , lemn,etc.										observații		
		Construita pana in 1989					Construita dupa 1989					Construita pana 1989					Construita pana 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	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	990	955	922	890	245	225	202	13				14			
1	Pitești	770	740	700	650																			
2	Rural: Bascov, Budeasa, Maracineni, Mosoaia, 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 1.1		Amplasate pe terenuri prevăzute la tabelul 1.1		Amplasate pe terenurile prevăzute la tabelul 1 pct. 5		Amplasate pe terenurile prevăzute la tabelul 1.1		Amplasate pe terenurile prevăzute la tabelul 1 pct. 5				
		575		382		688		550		202		135												
3	Celelalte comune din Circumscripția Judecătorei Pitești	Sat de centru					207					270					135							
4	Mioveni	475	435	387	370	567	558	504	470															
5	Mioveni cartier Colibasi si Racovita	350					405					280					235							
6	Mioveni, Cartiere Clucereasa 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 construită a parterului;
- parter + 1 etaj(P + 1E) – se aduna la suprafața construită a parterului si 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 mansarda.

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



Circumscripția Judecatoriei Pitești - TABEL NR. 11

Evaluarea anexelor gospodărești tip: magazine, grajduri, șoproane, pătule, bucătării, garaje pentru CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI

ANUL 2014

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	250	70	100
2	Anexe deschise	70	100	45	75
3	Garaje construite pe domeniul public	Din zidărie 300	Din metal 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, magazine de lemne, magazine depozit, șoproane diverse, bucătării, pătule, garaje, etc.)



Circumscripția Judecătorei Campulung - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan; orașul CÂMPULUNG și localitățile arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG:
ANUL 2014

Preț unitar lei /mp

Nr. crt	Localitate	Categ. teren	Zonarea localitatii				Alte categorii de teren intravilan	Zona extravilana	Padure	observații
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D				
0	1	2	3	4	5	6	8	9	10	
1	Orasul Campulung	C.C	90	70	55	25				
		A.T	45	35	15	10	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 curții - construcții

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



Circumscripția Judecatoriei Campulung- TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPȚIEI 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 2014

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	
		alte terenuri	0,1	
2	III-IV-V	pădure seculara	1,5	Asociația moșnenilor zona de munte
		pădure tânără	0,6	
		pășune alpina	0,05	
3	III - IV	pădure obște	0,06	



Circumscripția Judecătorei Campulung - TABEL NR. 3

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

CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG

ANUL 2014

Preț unitar lei /mp suprafata utila

Nr. Crt.	Câmpulung				Alte localități				observații
	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	Zona	
0	A 1	B 2	C 3	D 4	A 5	B 6	C 7	D 8	9
1	1400	1200	1000	950	720	630	450	400	
2	1400	1200	1000	950	720	630	450	400	
3	1300	1100	950	900	670	585	400	360	
4	1200	1000	800	750	450	360	270	250	
5	1100	900	700	650	-	-	-	-	
6	1000	850	650	600	-	-	-	-	
7	950	700	600	550	-	-	-	-	
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.



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

ANUL 2014

Pret unitar lei/mp suprafața construită

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămidă,				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 – 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 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.

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



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

ANUL 2014

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 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 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 Judecatoriei Campulung - TABEL NR. 6

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

ANUL 2014

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 : 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 Judecătorei Campulung - TABEL NR. 7

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

ANUL 2014

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

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale /birouri				Spatii comerciale /birouri/blocuri, cladiri independente construite dupa 1989				Hale industriale si depozit		Magazii , chioscuri, remize, soproane, grajduri, saivane*	observații
		/blocuri, cladiri independente construite inainte de 1989		Zona		Zona		Zona		Structura beton armat	Structura metalica		
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Oraș Cămpulung	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 spatiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile preturilor sunt la suprafata utila(Au)

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

* Fostele proprietăți ale C.A.P.; I.A.S.; și asociații.



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 2014

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 Judecătorei 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 2014

Pret unitar lei /mp

Nr. Crt.	Clasa de fertilitate	Categoria de folosință	VALOARE	observații	
0	1	2	3	4	
1	I-IV	II	arabil	0,6	Pentru comunele Circumscripției Curtea de Argeș
			vie	0,6	
			livada	0,6	
			fâneata	0,35	
			pășune	0,35	
			alte terenuri	0,2	
2	III-IV	pădure seculara	1.5		
		pădure tanara	0.6		
3	III - IV	teren obște, pășune alpina	0,05	Asociația moștenitorilor zona de munte	
		teren obște, pădure	0.6		



Circumscripția Judecătorei Curtea de Argeș - TABEL NR. 3

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

Anul 2014

Preț unitar lei /mp suprafața utilă

Nr. crt.	Etaj	Confort	Orasul Curtea de Argeș	Alte localitati
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 Argeș - TABEL NR. 4

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale, din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ-ZONA URBANA
Anul 2014

Preț unitar lei/mp suprafața construită

Nr. Crt.	Perioada construirii	Structura din beton , caramida,						Structura din lemn, paianța și alte materiale				observatii		
		BCA												
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D					
0	1													
1	Înainte de 1989	400	350	300	250	275	220	165	150					10
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 calculează 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, redusă cu 15%. Idem pentru cabane și case de vacanță



Circumscripția Judecătorei Curtea de Argeș - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ – ZONA RURALA
ANUL 2014

Preț unitar lei /mp suprafața construită

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 – 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 de la parter.

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



Circumscripția Judecătorei Curtea de Argeș - TABEL NR. 6

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

ANUL 2014

Preț unitar lei /m.p

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 : magazine, grajduri, garaje, bucătării.	Fundație beton,piatra, zidarie, caramida și BCA	90	110	
		Lemn, chirpici, etc.	55	77	
		Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	45	65	
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	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 Judecătorei Curtea de Arges - TABEL NR. 7

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

ANUL 2014

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 după 1989					Hale industriale		Magazii, chioscuri, remize, soproane, grajduri, saivane*	observații
		Zona		Zona					Structura beton armat	Structura metalica		
		A	B	A	B	C	D					
		2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	Oraș Curtea de Argeș	990	1100	890	730	565	485	450	360	162		
2	Alte localități ale Circumscripției	500	550	315	245	315	240	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.

Pentru construcțiile neterminare 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 CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI:
ANUL 2014**

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



Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Argeș, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifarare în vederea impozitării pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2014

Circumscripția Judecatoriei Topoloveni - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA 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 2014

A

Preț unitar lei /mp

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

Pentru terenurile cu acces din : autostrada Bucuresti-Pitești

B

Nr. Crt.	Clasa de fertilitate	Categoria de folosinta	VALOARE	observații
0	1	2	3	4
1	I-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 2014

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 VI	900	425	
7	mansarda	850	300	

NOTA: La apartamentele cu confort redus se aplica un coeficient de 20% reducere pentru orasul 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 Judecătorei Topoloveni - TABEL NR. 4

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

ANUL 2014

Preț unitar lei/mp suprafața construită

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămidă, BCA				Structura din lemn, paianța și alte materiale				observații
		Zona		Zona		Zona		Zona		
		A	B	C	D	A	B	C	D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Înainte de 1989	700	600	500	400	500	400	300	250	*
2	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 structura din beton, cărămidă, redusă cu 15%. Idem pentru cabane și case de vacanță

Circumscripția Judecătorei Topoloveni - TABEL NR. 5

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

ANUL 2014

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



Circumscripția Judecătorei Topoloveni - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazine, grajduri, patule, garaje arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI
ANUL 2014

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, cărămida 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 2014

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.



Circumscripția Judecatoriei Costești - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan pentru orașul Costești și localitățile arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI COSTEȘTI și extravilanul numai pentru orașul Costești
ANUL 2014

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	Fara acces din DN sau DJ	Terenuri neproductive în intravilan 1,5
			25	20	12	5	2	1	
			12	8	4				
2	Sate aparținătoare Orașului Costești	A.T	8	6	2	-	1,5	0,75	
			3	-	-		Extravilanul din comunele arondate Circumscripției Judecatoriei Costești se găsesc în tabelul nr..2		Terenuri neproductive în intravilan 0,5
3	Comune	A.T	2	-	-				
			2	-	-				
			1	-	-				

NOTA: CC- teren curți- construcții

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



Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Argeș, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifarare în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2014

Circumscripția Judecătorei Costești - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI 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 2014

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



Circumscripția Judecatoriei Costești - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru orașul COSTEȘTI și alte localități arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI
ANUL 2014

Preț unitar lei /mp suprafața utilă

Nr. crt.	Etaj	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 Costesti - TABEL NR. 4

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale, din CIRCUMSCRIPTIA 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 materiale				observații
		BCA				Zona				
		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



Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 5

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

ANUL 2014

Preț unitar lei mp/suprafata construita

Nr. Crt	Perioada Construirii	Structura din		observații
		beton, caramida	Structura din lemn, paianța, etc.	
0	1	2	3	4
1	Inainte de 1989	250	200	*
2	Dupa anul 1989	350	300	*

NOTA 1: Pentru cladirile din lemn, paianță 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 +E) – 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.



Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 6

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

ANUL 2014

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 : magazii, grajduri, garaje, bucătării	Fundatie				
		beton,piatra, zidarie, caramida si BCA	80	100		
2	Anexe deschise tip: șoproane , pătule, hambare, șure, remize	Lemn, paianta, ostreata, chirpici, etc.	50	70		
		Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	40	60		
		Schelet lemn cu acoperis	25	35		

NOTA: Pentru construcțiile din lemn, paiantă, ostreață, 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 2014*

Pret unitar lei/mp suprafata utila /construita

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale și/sau birouri in cladiri independente și in blocuri construite inainte de 1989	Spatii comerciale/ birouri in cladiri independente, blocuri construite dupa 1989	Hale industriale si 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 localitati ale Circumscripției	450	500	400	300	150	

Nota: Pentru spatiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile preturilor sunt la suprafata utila.

Pentru spatiile comerciale construite dupa 1989 si halele industriale in cladiri independente preturile sunt la metru patrat suprafata construita la sol.

* Fostele proprietăți ale C.A.P.; I.A.S.; și asociații



HOTĂRÂRE

privind încadrarea terenurilor situate în intravilanul și extravilanul
Municipiului Pitești, pe zone și categorii de folosință

Consiliul Local al Municipiului Pitești, întrunit în ședință ordinară ;
Având în vedere :

- Expunerea de motive a Primarului Municipiului Pitești,
 - Raportul nr. 38.520 din 18.11.2002, al Direcției pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului ;
 - Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local cuprinse în Rapoartele nr. 39029/2002, nr. 39030/2002, nr. 39031/2002 și nr. 39032/2002;
- Văzând prevederile art. 13 din Ordonanța Guvernului României nr. 36 / 2002 privind impozitele și taxele locale ;
În temeiul dispozițiilor art. 46 alin. (1) din Legea administrației publice locale nr. 215 / 2001,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1.- (1) Se aprobă încadrarea terenurilor situate în intravilanul și extravilanul Municipiului Pitești, pe zone și categorii de folosință, potrivit anexei nr. 1.

(2) Terenurile situate în intravilan se încadrează în zonele A, B, C și D, iar terenurile situate în extravilanul Municipiului Pitești se încadrează în categoriile de folosință I, II, III și IV.

(3) Delimitarea zonelor din intravilanul și extravilanul Municipiului Pitești, potrivit prezentei hotărâri, este prevăzută în anexa nr. 2.

Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Se împuternicește Primarul Municipiului Pitești să completeze, prin dispoziție, în termen de cinci zile de la adoptarea prezentei hotărâri, anexa nr. 2 cu străzile, blocurile și alte clădiri incluse în fiecare zonă.

Art.2.- Prevederile prezentei hotărâri se aplică și la stabilirea taxei pe teren, pentru terenurile proprietate publică și privată a statului sau a municipiului Pitești, aflate în administrarea sau în folosința regiilor autonome, a societăților comerciale și a altor persoane juridice, utilizate în alte scopuri decât pentru agricultură sau silvicultură.

Art.3.- Primarul Municipiului Pitești, Direcția Economică, Direcția pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului Administrația Domeniului Public Pitești, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora și Direcției Generale a Finanțelor Publice Argeș, de către Secretarul Municipiului Pitești.

Hotărârea intră în vigoare la data de 01.01.2003, dată la care își încetează aplicabilitatea Hotărârea Consiliului Local nr. 82 / 1993 și Hotărârea Consiliului Local nr. 89 / 1994, cu modificările și completările ulterioare, precum și orice alte dispoziții contrare și va fi publicată în "Buletinul Piteștenilor".

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Moceanu Gheorghe



Contrasemnarea
SECRETAR
IOSIV CERBUREANU

PITEȘTI,
Nr. 265/27.11.2002

Delimitarea zonelor din intravilanul Municipiului Pitesti
CUPRINDE

ZONA " A " - (rosu)

Strada Exercitiu de la intersectia cu strada Razboieni, spre Nord pana la intersectia cu str. Teilor, spre Vest pe str. Teilor pana la Padurea "Trivale", limita padurii "Trivale", gardul Unitatii Militare spre Est, spre Nord pe limita U.M, intersecteaza str. Capitan Cutui, spre Est, spre Nord si iar spre Est pe limita U.M pana la intersectia cu str. Negru Voda, pana la intersectia cu Str. Calea Bascov.

Calea Bascov, prin spatele Universitatii "Brancoveanu" pe care o include, spre Est pana la Podul Viilor, str. Costache Negri pana la Podul "Tg. din Vale", pe Calea Ferata pana la Pasajul Victoriei, spre Sud pe Bd. Republicii, pana la intersectia cu str. Avram Iancu, str. Avram Iancu spre Sud-Vest pana la intersectia cu str. Fr. Golesti, str. Gh. Doja spre Sud-Vest pana la intersectia cu str. Smardan, str. Smardan pana la intersectia cu Calea Craiovei, spre Nord pe Calea Craiovei pana la intersectia cu str. Mircea Voda si Patrascu Voda, str. Patrascu Voda pana la intersectia cu str. Exercitiu.

ZONA " B " - (galben)

Din intersectia strazilor Exercitiu-Razboieni, spre Nord pe str. Exercitiu, pana la intersectia cu str. Teilor, spre Vest pe str. Teilor, pana la Padurea "Trivale", liziera padurii spre Vest cuprinzand zona Fagetului pana la 70 m de str. Libertatii, spre Sud-Vest, pe limita administrativa, printre loturile particulare, pana la str. Mihail Lungeanu, traverseaza spre Vest B-dul Libertatii, printre loturi particulare, spre Vest - 77 m, coborand spre Sud, cuprinzand parcare cap linie autobuz "8", prin spatele bl. D.14 si D.15, spre Sud pe str. Prof. Nicolae Banescu - bl. P.8, P.8.A si P.8.B, intersecteaza canalul, spre Sud - Est pe traseul acestuia, pana la intersectia cu str. Campului, spre Sud-Vest pe str. Campului cuprinzand zona lotizata Papucesti pana la intersectia cu Calea Dragasani, spre Est, pe Calea Dragasani, str. Smeurei, pana la intersectia cu str. Stadionului, spre Sud-Vest pe str. Stadionului, pana la intersectia cu str. Razboieni, str. Vasile Parvan, pana la intersectia cu Calea Craiovei, spre Sud-Est pe str. Basarabia pana la bl. 41, spre Est pe str. Tinutul Herta, pana la intersectia cu B-dul Petrochimistilor, spre Nord-Vest, pe B-dul Republicii pana la intersectia cu str. Avram Iancu, B-dul Republicii pana la intersectia cu str. Fr. Golesti, str. Gh. Doja, pana la intersectia cu str. Smardan, str. Smardan spre Vest pana la intersectia cu Calea Craiovei, spre Nord pe Calea Craiovei pana la intersectia cu str. Mircea Voda si Patrascu Voda, str. Patrascu Voda pana la intersectia cu str. Exercitiu si Razboieni.

De la blocul B.4 – Negru Voda, spre Vest, pe limita U.M., pe strada Barbu Delavrancea (extensie), spre Nord pe liziera padurii spre Vest, cuprinzand zona lotizata de la "Biserica Noua"-Gavana, spre Est, prin spatele proprietatilor de pe str.Schitului, pana la intersectia cu str. Ion Minulescu, spre Nord-Est pe str. 1 Decembrie 1918, pana la intersectia cu str. Carpenului, spre Nord-Nord-Vest pe str.Carpenului, pana la intersectia cu str. Garlei, spre Nord-Est-Est pe str. Garlei, pana la intersectia cu B-dul N. Balcescu, spre Sud-Est pe Bd. N. Balcescu, pana la intersectia cu str.George Cosbuc, spre Est pe str. G. Cosbuc, pana la intersectia cu cale ferata, spre Sud-Est urmand traseul caili ferate, in spatele Universitatii "Brancoveanu", pe Calea Calea Bascovului spre Vest pana la intersectia cu B-dul Nicolae Balcescu si Negru Voda, str. Negru Voda, spre Sud, pana la intersectia cu strada Dumbravei.

ZONA " C " - (verde)

Din intersectia strazilor Slt. Emil Simionescu cu Calea Craiovei, spre Nord pe str. Slt.E.Simionescu, pana la intersectia cu str. Dimitrie Butculescu, Str. Dimitrie Butculescu spre Nord-Vest-Vest, pana la intersectia cu str. Aurel Vlaicu si Razboieni, spre Nord, prin spatele proprietatilor de pe str. Razboieni, spre Nord-Vest prin spatele Grupurilor scolare si a societatilor comerciale, prin spatele Stadionului, spre Vest pe limita U.M. Tancuri, pana la intersectia cu Calea Dragasani, Calea Dragasani spre Nord-Nord-Vest pana la intersectia cu B-dul Libertatii, str. Smeurei pana la intersectia cu str. Stadionului, Str. Stadionului spre Sud-Sud-Vest pana la intersectia cu str. Razboieni si str. Vasile Parvan, spre Sud-Sud-Est pe str. Vasile Parvan pana la intersectia cu Calea Craiovei.

Din spatele blocului B.1 din B-dul Petrochimistilor, spre Nord, pe vechiul rambleu de C.F, pana la intersectia cu str. Basarabiei, spre Vest str. Basarabia, pana la intersectia cu str. Tinutul Herta, str.Tinutul Herta, pana la intersectia cu Bd. Republicii, spre Nord pe B-dul Republicii, pana la Pasajul Victoriei, traseul caili ferate pana la Podul Viilor, spre Sud, pe limita intravilanului pe digul Lacului Pitesti, pana la canalul de fuga, spre Vest pe traseul vechi al str. Lanariei, spre Sud-Est pe rambleul Caili Ferate, pana la intersectia cu C.F spre Bucuresti, spre Vest pe limita intravilanului pana in spatele blocului B.1

De la Podul Viilor, pe Calea Bascov, prin spatele sediului Universitatii Brancoveanu, C.F. pana la intersectia cu str. George Cosbuc, spre Vest pe str. G.Cosbuc, pana la intersectia cu Bd. N. Balcescu, spre Nord-Vest pe B-dul N. Balcescu pana la intersectia cu strada Garlei, spre Vest pe str. Garlei pana la intersectia cu str. Carpenului, spre Sud pe str. Carpenului pana la intersectia cu str. 1 Decembrie 1918, spre Vest pe str. 1 Decembrie 1918 si prin spatele proprietatilor de pe str. Schitului pana la padure, pe limita intravilanului cuprinzand strazile Grigoresti si Zamfiresti, spre Est pana la strada Garlei, spre Nord pe limita intravilanului pana la str. Vasile Veselovschi si Plopilor, cuprinde toata str.

Balotesti, apoi pe limita administrativa pe B-dul Nicolae Balcescu, spre Est pe limita intravilanului pe langa Raul Bascov, pe langa pepiniera dendrologica pe care o include, pe drumul de centura, prin spatele societatilor comerciale (fara Hidroconstructia), revenind la Podul Viilor.

De la podul peste Raul Arges spre Raul Doamnei, traverseaza Soseaua Bucuresti-Pitesti, veche, prin spatele Dispensarului Veterinar si C.N. Apele Romane, pe malul Raului Doamnei, pe limita intravilanului, C.F spre Campulung, spre Vest prin spatele proprietatilor de pe str. Nicolae Filimon, traverseaza Calea Campulung, pe str. G. Ulieru, spre Sud si Vest pe limita intravilanului pana la Raul Arges, pe malul raului, pana la zona cu interdictie de construire, pe care o exclude, pe firul raului pana la PECO.

U. M. din Aleea Poarta Eroilor si padurea "Trivale" pana la limita cu intravilanul si o portiune din zona lotizata de la "Biserica Noua", propusa pentru realizarea unui complex sportiv.

ZONA " D " - (albastru)



B-dul Petrochimistilor, spre Vest, pe sub Viaductul CF, pe str. Valea Geamana, spre Nord, pe limita intravilanului, prin spatele proprietatilor cu acces din str. Emil Racovita, spre Vest, pe limita intravilanului, prin spatele societatilor industriale, pana la intersectia cu Calea Craiovei, spre Nord-Vest pe limita intravilanului, cuprinzand platforma de gunoi, zona Tancodrom, pana la Calea Dragasani, spre Est-Est-Sud pe Calea Dragasani, limita U.M., prin spatele Cimitirului, Stadionului si a Grupurilor scolare si societatilor comerciale, spre Sud, prin spatele proprietatilor de pe str. Razboieni, pana la intersectia str. Razboieni-Aurel Vlaicu si Dimitrie Butculescu, str. Dimitrie Butculescu spre Sud-Est pana la intersectia cu str. Slt. Emil Simionescu, str. Slt. E. Simionescu cu Calea Craiovei si str. Basarabia, str. Basarabia spre Est-Sud-Est pana la intersectia cu str. Bucovina, str. Bucovina, pana in spatele bl. B.30 de pe B-dul Petrochimistilor, unde intersecteaza str. Stefan Ciobanu, str. Stefan Ciobanu, pana la limita intravilanului.

Rambleul C.F. Pitesti-Bucuresti, pana la intersectia cu str. Lanariei, traseul vechi, str. Lanariei, digul Lacului Pitesti, limita intravilanului, cuprinzand zona str. Marin Preda, pana la rambleul caii ferate.

Podul Viilor spre Nord-Vest, pe liziera padurii prin spatele societatilor comerciale de pe str. Depozitelor, pana la intersectia cu str. Depozitelor, str. Depozitelor spre Nord, limita intravilanului, spre Sud, pana la colonia A.C.H, pe care o include, cuprinzand si zona cu interdictie de construire din cart. Calea Campulung, spre Sud, pe malul raului pana la podul peste Raul Arges.

CONSITLIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPULUNG MUSCEL

ZONA A : .

,iilxs:ae?~

ATEgru Voda" (de la 104-t53 Si I00 -2@0), -Republicii:

ZONA B ;

C.Noica (Fundatura Garii), Alex.Voevod, Garii, I.Rizeanu, Lt.dncica, Lt.Baloleanu (2-18 si 4-7), CoI.Stanescu (2-22 si fl-13), P-t-a Juramantului, N. Pizeanu, M.Eninescu, hlae Leonard, Gr.Ancreescu, Em3lian Paveliu, Constan~,... Popescus Ionescu- :

Berechet, C-tin Brincoveanu, Rahovei-, I.L.Caragiale, Umbrei,

,Elena Doamna, Dr.Costea (de la 3-7 *i 2-6), -Matei'3asarab,

- C.D.Aricescu (2-4 Si de la 1-7), N.Iorga, G-ral Po.5oiu, Petre Zamfirescu (de la 1-17 si 2-8), Lascar Catargiu, Spiru liaret, Revolu~iei (2-6), G-ral I. Teodorescu, Gh. Lazar, 1 Mai, Fratii Golesti, Poenaru Bordea, Aiegru Voda (de la 1-107, de la 2-98 Si de la 155 la final Vi 206 la final), Traian (de la 1-4i Si 2-4d), N.B?lcescu, Aieea Plopilor, T,Vladimirescu, ?t'egulici, Col.Zlatian, dliivotto, P.Tutea, Mvzeul Funde ni (de la 1-15 Si de la 2-16), U,Alecsandri (de la I-15 ~;i de la 2-10), Mr.Giurescu (de la 1-5), Lt.Cepleanu, Mlhai Tican Rumano, Vlad Tepes, Premia Grigorescu, Bucovinei, Plevnei, B-dul I. Riihalache, A-dui I.C.Bratianu (pana la interseclo - a cu D-tru Lazea de la 24 la final Si de la 41 la final3,: farA hloceara).

ZONA C : .

P.Zamfirescu (de la 19-25 gi de la 8-14), C.D,Aricescu

(de la 6 la final gi de la 9 la final), Drago* Voda, Muzeul Fundeni (de la 17 - final qa de la 18 - final); Sf.Gheorghe, Raube~ti, ' ; f.Alecsandri (de~.a:12 1a final Si de la 17 la final), Mr.Giur_escuti (de la S la final *i de la'2 la final), Decebal, Fd.Decebal, ~ _-; C. Baraschi, Ana Doamna, - Minerului, Sf. **Ilie, Primav' erii, Ion Barbi** ifiihaa Bravu, Tudor ~fu:..atescu.

Soldat Golescu (de la__ 1: la

.a7-:

...de-la- 2-. la
Ule'ia'_

14 Aleea

Richard de - la I--31 -7i -°2-46,Parcul Mirea(de la" 1=5 qi de la 2-.1-2

__1Rr.Bragoveanu,.Revolutiei (de la S la final + blocuri)9 -Arh.
I.Savulescu G-ral
Dragalina (nou qi vechi) cu blocuri, L.t.Col.Id.Popp,
I.Giurculescu (de la 1-C1 -5i de la 2-9°), Mara*eqti, flamanda,

Th.Aman", Pictor_: Grigorescu, G.®prescu, D-tru Mataoanu, Gh, DoJa, Nanu Muscel, Lt. Radulescu, Mr. Galddu, Haiducii, Muscelului, Georgeta Moloiu Gherasim, D-tru Alimanigteanu (+ strada noua), Costel Constantinescu, Dr.g. Faicoianu (de la 1-43 *i de la 2-40 ysan§ la ferma), B-duI I.C.Bratianu (de -la 2- la 22 *i de la 1 la 39), Aleaandru cel Bun (cu blocuri), G-ral Simonescu, Emii Girleanu, Traian (de la 42 - intersectia cu Calea Magurii - la final :~i de la 39 la final), D-tru Lazea, Cpt.I, 3ecleanu, G. Topirceanu, Col.Alexandrescu9~• Antonescu

- . Calea Tirgovi*tei (de la 1-5 §i de la 2-26), '~athei Dia~hiceanu, Zavoiului, Transilvaniei, Richard (de la 1-3i §;i de la-2-46), Cuza Vod?-i, rd.Bisericii, Fd, Predoi, Fd.Pravat, Bucegi, Democra~iei, ~iara~ti, Fd.?~ara§ti, Cazarnii, Gr,AleAandrescu (1T69, 2fi~a-~~, Maracineanu, G.Ulieru, €?ituz, I, SIavici, Nicri Nicolau, Ion Rautescu, Gruului (de la 9-51 *i de la Sb la 74), Neagoe Basarab (nr.2 ~i de la 1-45), G-ral Gr.Grecescu, Carpati, Privighetorii, Iezer, Ion Ticalof.u, Calea Magurii (de la 1-5 §i de la 2-12), "Calea Brasovului, str.ceal.Stanescu (de la 22 la final pi'-de -la- 13 la final).

ZONA D `:

Parcul Mirea (de la 7 la final *i de la 14 la final), Petre Zamfirescu (de la 27 la final §i de la Ib la final), Eroilor, Azaramures, Izvorului, Valea Parbugii, Valea Unchiagsului, Drumul Uzi" nei, Fratii Sardescu, Islaz, DrdceYti, Stefan cel Mare, B.P.Ha§deu, Ion Creanga, YKircea cel Batran, C.A.Rosetti, l Decerabrie, Calea

` Pietroasa, G_ruiului (de la 2 la 54 gi de la -1-7), Neagoe.Basarab (de la 4 la final *i de la 17 la final), 4alea Romane§tilor, Gr. Alegandrescu ('1-final), Aleci, puioi, Chichirez, Bacanului, Chilgi, Livadie, Leculesti, ?rof.Gh.Mlitu, Calea Tirgovistei (de la 7 la final -3i de la 28 la final), Poligonului, Coasta Grui, Calea Magurii (de la 7 la final si de la 14 la final), Plaiesi, Baloaica, falea Titis, falea Ursului, 'darcu~i, Boboc, Ocnei, Giugegti, Valea Furnicii, Pir§eni, 'Stanoi, Mi-rce*ti, soldat Golescu

(de la 1-9 la, final *i de la 16 la final

- .Dr.N. Falcoianu de la 45 la final 'qi de la 42 (ferma)-la final, - 13 septembrie, Fatulegti, Decovilului, GrAdagte, Dr.Godeni, Richard'-de _-la -33a:nai--1, --i-4B-1 a~f iaia3.-, =Fd Ric~ara; ~-4~anuarie Drumul Morii\$, Horia, Avram Iancu, iHr.cklescu (de la 63 la final --.

și de la 92 la final).



MINISTERUL JUSTIȚIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

AUTORIZAȚIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 7022032011 Seria 46347749323022011

În conformitate cu prevederile art. 12 alin. (1) lit. a) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 12 indice 1 din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză judiciară și extrajudiciară, cu modificările și completările ulterioare;

Se emite următoarea

AUTORIZAȚIE

Domnul/Doamna **Căpățînă George-Tiberius**, cod numeric personal 1750504381465, se autorizează ca **expert tehnic judiciar** în specializarea/specializările:

Topografie, cadastru și geodezie

Eliberată astăzi, 22/03/2011

Șef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conexes

Adrian COJAN



CERTIFICAT

D-I/D-na CAPATINA GEORGE TIBERIUS nascut(a) in anul 1975 luna Mai ziua 04
in localitatea DRAGOESTI judetul VALCEA legitimat(a) cu
C.I. seria A.S. nr. 106960 angajat(a) al(a) S.C. "PRO - ALTERNATIV" S.R.L.
de profesie Inginer a absolvit cursul de pregatire in domeniul metodologiei pentru

"EVALUAREA PROPRIETATILOR IMOBILIARE"

in perioada 31.01 - 18.03.2005 cu nota 7,11

Nr. 1666

Data eliberarii: anul 2005 luna Iulie ziua 07

PRESEDINTE ANEVAR
Ing. BOJINCA MIHAIL

Grupama Asigurări S.A. prețuiește datele cu caracter personal furnizate de dumneavoastră prin acest document în scopul îndeplinirii obligațiilor legale și a realizării intereselor legitime, în vederea desemnării aritmetice rapoartelor juridice, precum și în alte scopuri legale, marketing, etc.). Conform Legii nr. 677/2001, beneficiați de dreptul de acces la date, de intervenție asupra datelor, de opoziție, de a nu fi supus unei decizii individuale și de a vă adresa justiției.

Grupama Asigurări S.A.
 Sediul social: 010513 București, str. Mihai Eminescu nr. 45, sector 1,
 R.C. : J40/2857/2010, C.U.I.: 6291812; Autorizat de Comisia de Supraveghere a Asiguraților sîri Nr. RA-099;
 Operator date cu caracter personal: 10352; Capital social subscris și vărsat: 1.170.774.450 lei;
 Adresa Grupama: 0374 110 110, Fax: 021 310 99 67, www.groupama.ro, office@groupama.ro.



Asigurări

POLIȚA PRIVIND ASIGURAREA DE RĂSPUNDERE CIVILĂ

Nr. RC 950109981 Intermediar: BDA / Inlocuiește / Reînnoiește: Polița Nr. RC 101460
 Emisă de agenția: REPUBLICĂ 2, PITESTI / Jud: ARGES

ASIGURAT/CONTRACTANT	PERIOADA DE ASIGURARE
Nume: <u>CĂPĂȚINA GEORGE TIBERIUȘ</u>	de la: <u>07.01.2013</u> ora 00.00
B.I./C.I./Cod Fiscal: <u>1750504851465</u>	până la: <u>06.01.2014</u> ora 24.00
Adresa/Sediul legal: <u>LOC PITESTI, BKT N RADESCU</u>	SPECIFICUL ACTIVITĂȚII
<u>Nr 5, Bl L4, Sc B, Ap 4, Jud ARGES</u>	<u>SERVICIU DE EVALUARE</u>
Tel./Fax: <u>0722700077</u>	LIMITA GEOGRAFICĂ
Răspundere civilă legală <input type="checkbox"/>	In România <input checked="" type="checkbox"/> In afara României <input type="checkbox"/>
Alte răspunderi, conform condițiilor speciale anexate <input checked="" type="checkbox"/>	Franchise: <u>min. 5% din daunele date nu mai puțin de 150€ / eveniment</u>

FELUL RĂSPUNDERII ASIGURATE	COTA DE PRIMĂ ANUALĂ	PRIMĂ DE ASIGURARE
<u>RĂSPUNDERE DE CIVILĂ PROFESIONALĂ</u> <u>A. EVALUĂRII</u>		
LIMITA RĂSPUNDERII pe perioada asigurată Valuta: <u>EUR</u>	<u>0,15</u>	<u>30,00 €</u>
LIMITA PE FIECARE EVENIMENT Valuta: <u> </u> dar limitată la: - pagube materiale - deces/persoană - invaliditate permanentă/persoană		

Stadențe rate: INTEGRAL 30 EURO > 132,46 lei cu chit
 Mențiuni speciale:

Limbătoarele documente fac parte integrantă din Polița de asigurare:
 Cerere chestionar Condiții speciale, anexe la polița (cod 2011) Alte clauze

Prin semnarea prezentei declar că am primit și am luat cunoștință de condițiile de asigurare și de clauzele anexe și sunt de acord cu încheierea poliței de asigurare.

Prezenta poliță este redactată în trei exemplare.

Data emiterii poliței: 04.01.2013

ASIGURAT,
CAPATINA GEORGE TIBERIUȘ
 (semnătura și stampila)

INTERMEDIAR,

 (nume, semnătură și stampilă)

Groupama Asigurări S.A.,
PIRVA ELIANA
 (nume, semnătură și stampilă)

Ancxv

SITUATIA ZONARII MUNICIPIULUI CURTEA DE ARGES

NR. CRT.	STRADA	ZONA
1.	1 MAI	A
2.	1 DECEMBRIE 1918 2-30 ; 1-23 ; 27C ; 33-35 25-31	A B
3.	ALBESTI	A
4.	ALBINA	D
5.	ALEXANDRU CEL BUN	B
6.	ALEXANDRU LAHOVARI	A
7.	ALEXANDRU ODOBESCU	B
8.	ALLINULUI	C
9.	ALEEA TRANDAFIRILOR	A
10.	ANGHELESTI	D
11.	ARMONIEI	B
12.	ARMATM CALINESCU 1-13; 2-8; 10-14	A C
13.	BASARABILOR	A
14.	BARAJULUI	C
15.	BANU MARACINE	A
16.	BADARCESTI	D
17.	BUSAGA	D
18.	CASTANTLOR '	A
19.	CAPRARESTI	D
20.	CHIRITESTI _{iw}	D
21.	CIRESILOR	D
22.	CORBENILOR	D
23.	CONSTANTIN DOBRESCU AR GES	B
24.	CRINGUEZI	D
25.	~ ^{v w}	C
26.	CRIZANTEMEI	B

27.	CUZA VODA 13-19; 67-151 ; 169-211 ; 24; 52-118; 136-166 1-11 ; 21-65 ; 153-167 ; 2-22 ; 26-50 ; 120-134 159; 159 URMAT DE LITERE	A B C
28.	DAVIDESTI	D
29.	DANIEL STERESCU	D
30.	DECEBAL	A
31.	DESPINA DOAMNA	A
32.	DLTMBRAV	A
33.	DUMITRU NOROCEA	A
34.	DUZILOR	B
35.	ELENA CUZA	A
36.	EPISCOP GHENADIE	A
37.	EPISCOP NICHITA	A
38.	EPURESTI	D
39.	EROILOR	A
40.	FABRICII	C
41.	FINTANELE	D
42.	FAGETULUI	D
43.	FLORILOR	C
44.	FORESTIERI	A
45.	GHIOCEILOR 1-45; 2-20 47-61; 22-32	B C
46.	GROAPE	D
47.	HAIUCESTI	D
48.	ION HELIADE RADULESCU	A
49.	ION LUCA CARAGIALE	C
50.	INDUSTRIEI	C
51.	ISVORULUI	C
52.	LASCAR CATARGIU	A
53.	LIMEI	D
54.	LOCOTENENT PAVELESCU	B
55.	LOCOTENENT VICTOR STEFANESCU	A
56.	LLTMINII	C
57.	LUNCILOR	D
58.	MAGNOLIEI	A
59.	MARINA w	C

60.	MACESULUI	C
61.	~	B
62.	MATEI BASARAB	A
63.	MESTERUL MAN01,1-?	A
64.	MESTESUGARI	I3
65.	MIHAI BRAVU	A
66.	MIRCEA CEL MARE	A
67.	MILITARI	B
68.	MIOARELOR	D
69.	MIHAI ENIINESCU	B
70.	NEAGOE VODA 1-3; 2-26; 5-33	A B
71.	NEVERS	A
72.	NEGRU VODA	A
73.	NICOLAE IORGA	B
74.	NORDULUI	C
75.	OB ORULUI 2-8; FOSTA LC.V.A. SI DIRECTIA SANITAR VETERINAR.A 10-34 SI 1-21	B C
76.	OLTENI	C
77.	OITUZ	B
78.	ORHIDEELOR	B
79.	PASAJULUI	C
80.	PALTINIS	C
81.	PAUNESTI 1-17; 2-28 19-29; 30-44	C D
82.	PETRESTI	D
83.	PELINULUI	D
84.	PINT LUI	D
85.	PLANTATIEI	C
86.	PLOPIS 1-33; 2-26 35-49128 ; 38-64 51-71 ; 28A; 30-36	A B C
87.	PONOARE .	D

88.	POMPIERI	A
89.	PORTELANULUI	
90.	POSTEI	C
91.	POSADA.	A
92.	PROGRESULUI 46-70; 37-61 2-44; 1-19; 29-35; 21-27; <u>34,36</u> SI <u>34,36</u> UltMn'iT; 1)l? 1,lrl'[];RE	A B C

93.	PIHMAVERII	
94.	RFGIMENTULUI	C
95.	RIMNICU VALCEA 1-157; 2-168; 159-217; 170-228; 219-299; 230-298	B C D
96.	ROZELOR	B
97.	SAN NICOARA 1-15 17-21	A B
98.	SCHITULUI 18-34; 27-61 2-16; 1-25	A C
99.	STEJARULUI	D
100.	STEFAN CEL MARE	A
101.	TARNITA 2-26; 1-29; 28-114; 31-79;	C D
102.	TOANV~EI	C
103.	TRAIAN	A
104.	TUDOR VLADIMIRESCU	A
105.	UNIRII IA; 1B; 1C; ID; 1E; 1F; 1G; 2-8; 3C 1-9; 10-26	A B
106.	ULITA POSTEI	D
107.	VALEA DANULLTI	C
108.	VALEA DOANIINEI 1-71	C

	73-135; 2-40	D
109.	VALEA IASULLJI 2-4; 24; 30; 30A; 106A; 138; 140; 144; 144A 1-15 ; 29-49 ; 65-71A; 73-73D 6-26; SO-S4 ; 88-454; 17-27; 51-63; 73E-89 28-48; 56-86	A B C
110.	VALEA SASLILLTI 2-64; 1-67 - 66-80; 69-101	C D
111.	VASILE L. UPU	A
112.	VICTORIEI 2-64; 108-114; 128-182; 1-183 66-106; 116-126	B C
113.	VISINA	c

114.	VIORELELOR	A
115.	VLAD TEPES	C
116.	VLAICU VODA	A
117.	VOIEVOZI	C
118.	ZAMBILELOR	C
119.	ZLOTISTI 1-11; 2-20 13-23; 22-34	B D

NOTA: TOATE IMOBILELE COLECTIVE (BLOCURILE) SUNT
INCADRATE IN ZONA "A" DE IMPOZITARE.

SERVICIUL TEHNIC, Arh. ELENA BIZON

ROMANIA JUDETUL ARGES PRIMARIA ORASULUI TOPOLOVENI
Topoloveni, strada Calea Bucurqti nr.111,CP 115500 Te1.0248/6662S9;Fax
0248/666469;E-mail.primarie@topoloveni.ro
Nr.1097 /5440/2008 din 14.07.2008

Catre,
CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI

Urmare a adresei dvs. prin care solicitati zonarea strazilor din componenja ora*ului Topoloveni , va transmitem alaturat zonarea conform Hotararii Consiliului Local Topoloveni nr. 33/29.05.2002 si planuri ale ora~ului conform impartirii zonale .

Zona A - (culoare galben pe plan) strazile : Maximilian Popovici , Blocurilor, ,inv. Biolaru , Parcului, Fundatura Pietii ; strada Calea Bucurqti , de o parte ~i alta a strazii , cuprinsa intre podul Circinov ~i \$coala Generala Topoloveni ; Strada Garii - contribuabili persoane juridice ; Strada Depozitelor

Zona B -(culoare albastru pe plan) strada Calea Bucurqti de o parte și alta a strazii , cuprinsa intre \$coala Generala Topoloveni ~i limita comuna Calinesti , precum si partea de strada (de o parte si de alta) cuprinsa intre Iodul Grcinov ~i Magazin Cooperatie (Local)

Zona C - (culoare roșu pe plan) strada Garii - contribuabili persoane fizice ; Strazile : Livezilor, prof. Ioan Raducanu , Vitichqti, Ion Mihalache, Fdt. Raului, Cpt. Visarion Sachelarie, strada Mr. Gheorghe Cocioceanu, - toate strazile laterale ce deriva din strada Calea București cuprinsa in portiunea: Pod Circinov - limita hotar cu comuna Leordeni ;

- strada Calea București , de o parte și alta a strazii , cuprinse intre Magazin Cooperatie Goleștii- Badii ~i limita de hotar cu comuna Leordeni ;

Zona D -(culoare verde pe plan) strazile : Viilor , slt. Mihai Mihail, Inuri , F-dt Inuri și rest de localitate urbana .

SA: LXII-200
de comunicare
in scris public
C

HOTARARE nr.70
privind modificarea si completarea zonarii orasului Costesti

Consiliul local al orasului Costesti, judetul Arges, intrunit in sedinta ordinara:
Analizand:

- Expunerea de motive a primarului orasului Costesti;
- Referatul nr.11739/2009, intocmit de Baicea Ion, primar oras Costesti, prin care propune modificarea zonarii orasului Costesti.
- Vazand prevederile Legii 351/2001 cu modificarile ulterioare, art.247, alin.b din Legea 571/2003 cat si art.36(9) din Legea 215 republicata.
- Tinand cont de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Costesti;
- In temeiul dispozitiilor art.45, alin.(1), din Legea nr.215/2001, republicata, privind administratia publica locala;

HOTARASTE:

Art.1. Se aproba modificarea si completarea zonarii orasului Costesti si a satelor apartinatoare.

Art.2. Extravilanul urban se va trece la extravilanul rural (Costesti, Zorile, Teiesti).

-PODU-BROSTENI:

- strada principala - intravilan rural- zona A;
- ulitele laterale Podu-Brosteni-intravilan rural-zona C, de la nr.39(papadie) la nr.89(Tanase), de la nr.152(Draghici) la nr.233 (Ioan R. Maria), nr.121 (Moraru), nr.127 (Fir);

-SMEI:-intravilan rural - zona C;

-BROSTENI:

- strada principala-intravilan rural-zona A;
- intravilan rural zona C:-nr.37 (Ionescu)-nr.40 (Popescu);
 - nr.54-56 (uita Firfirica);
 - nr.88 (Ionescu) la nr.95 (Oprea);
 - nr.85 (Stoica) la nr.296 (Neagoe Florea);
 - nr.307 (Militaru) la nr.310 (Petrescu);

-LACENI:-intravilan rural zona B-zona asfaltata pana la 113 (Prioteasa C.)

- intravilan rural zona A de la nr.36 la nr.41;
- intravilan rural zona C-restul ulitelor necuprinse in zona A si B;

-PARVU-ROSU:intravilan rural zona C:

-STARCI:intravilan rural zona C:

-TELESTI:intravilan urban -zona B:de la bariera CFR-iesirea Brosteni;
str.Luncilor si str.Industriei;

-intravilan urban zona D:str.Fd. Elesteu, str. Cantonului, str.Tarlesti, str.Alunisului,
str.Datcu, str.Vail, str.Ciocarliei, str.Gradinilor, str.Zavoiului;

-ZORILE:-intravilan urban zona C-aliniamentul stanga-dreapta zona asfaltata, str.Zorile
pana la iesirea spre Padureti, str.Tellor-stanga-dreapta, de la nr.2 (Paduroiu Dumitru),
pana la nr.32 (Sandu Gheorghe);

-intravilan urban zona D-restui de strazi din carierul Zorile;

-COSTESTI:

-intravilan urban zona A:-str.Victoriei, str.Alexandriei, de la nr.2 la nr.11 inclusiv,
str.Margaritarului pana la Ilie Nicolae-inclusiv, str.Biserica-Noua pana la Atanasiu
inclusiv, careul cuprins intre strazile Victoriei, Progresului, Pietii, Biserica-Noua, inclusiv
casele, blocurile din calea Alexandriei, str.Morii de la nr.1 pana la nr.13 si 23;

-intravilan urban zona B:str.Pietii-case, str.Cumpenii, str.Morii-restul de case
str.Strandului de la nr.1 la nr.19 inclusiv, str.Progresului-case, str.Riului,
str.Alexandriei-case, str.Fd. Berzei, proprietatea Lesanu Florea si Mandu Maria,
str.Primaverii, str.Necsulesti, str.Depoului;

-intravilan urban zona C:restul de case de la strazile cuprinse in zona A si B str.
Carceana, str.Targului, Fd. Saicamilor.

-intravilan urban zona D:str.Teleorman, str.Teleormanel, str.Iazului, str.Biserica-
Veche, str.Luceafarului;

Art.3. Primarul orasului Costesti, Biroul Urbanism Cadastru, Biroul ITL, vor duce
la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

Art.4. Prezenta hotarare va fi adusa la cunostinta publica prin afisare.

Art.5. Hotararea are aplicabilitate incepand cu data de 01.01.2010.

Art.6. Cu data adoptarii prezentei hotarari inceteaza aplicabilitatea Hotararilor
9/2004 si 43/2007.

Art.7. Prezenta hotarare va fi comunicata in termen legal si Prefecturii judetului
Arges.

Data astazi:24.11.2009

PRESEDINTE DE SEDINTA,
VASILE ION DAN



Contrasemneaza
pentru legalitate
SECRETAR,
Jr.M. SOARE



ZONAREA TERITORIALA A ORASULUI COSTESTI

I. INTRAVILAN URBAN

1. Zona A - cuprinde:

Cartierul Costesti : str. Victoriei; Biserica Noua-O--olul Silvic inclusiv; Aleea G; str. Depoului ; Careul cuprins intre strazile: Victoriei-Biserica Noua-Progresu Pietii (blocurile si unitatile din aceasta portiune), str.Alexandriei - blocuri.

2. Zona B.- cuprinde: , Cartierul Costesti : Pietii ; Cumpenii ; Morii ; Primaverii ; Alexandrie - ca Strandului pe portiunea str.Pietii - str.Alexandriei.

3. Zona C - cuprinde :

Str.Biserica Noua - locuinte ; str.Progresului - case ; Pitesti ; Margaritaru: Carceana ; Raului ; Necsulesti ; Proprietatea Lesanu Florea si Mandu Maria str.Victoriei ; Fundatura Berzei ; Viilor ; Tarplui ; Industriei , inclusiv strada pan fostul Abator IAS, str. Zorile de la intersectia cu str.Victoriei, pana la pod (Al Romane), Fundatura Salcami ; Cartierul Telesti - str.Telesti , de la bariera CFR 1\ - iesire spre Brosteni ; Luncilor ;

4. Zona D - cuprinde :

Cartierul Costesti cu strazile : Teleorman ; Teleormanel ; Iazului ; Luceafaru'. Biserica Veche. Cartierul Telesti cu strazile : Zavoiului ; Fundatura Elesteu ; Gradinilor ; Duzil i unaatura Craiigului ; Tirlesti ; Vail ; Ciocarliei ; Aiunului ; Ilatcu si Cantonului. Cartierul Zorile cu strazile : Rosmarin ; Strezea ; Visinilor ; PlanteJor ; Piugusorul Lacului ; Panduri ; Stejarului ; Crinului ; Calusarilor ; Randunica ; Liliacul Bocesti ; Manesti ; Dimesti ; Teilor ; Nedesti ; Zambilelor ; Piscului ; AlbineJ str.Zorile de la pod(Apele Romane) - iesire Padureti ; locuinte iesire Suseni.

II. INTRAVILANUL RURAL

1. Zona A - cuprinde :

Aliniamentul Drumul National 65 A - satele Brosteni si Podu Brosteni.

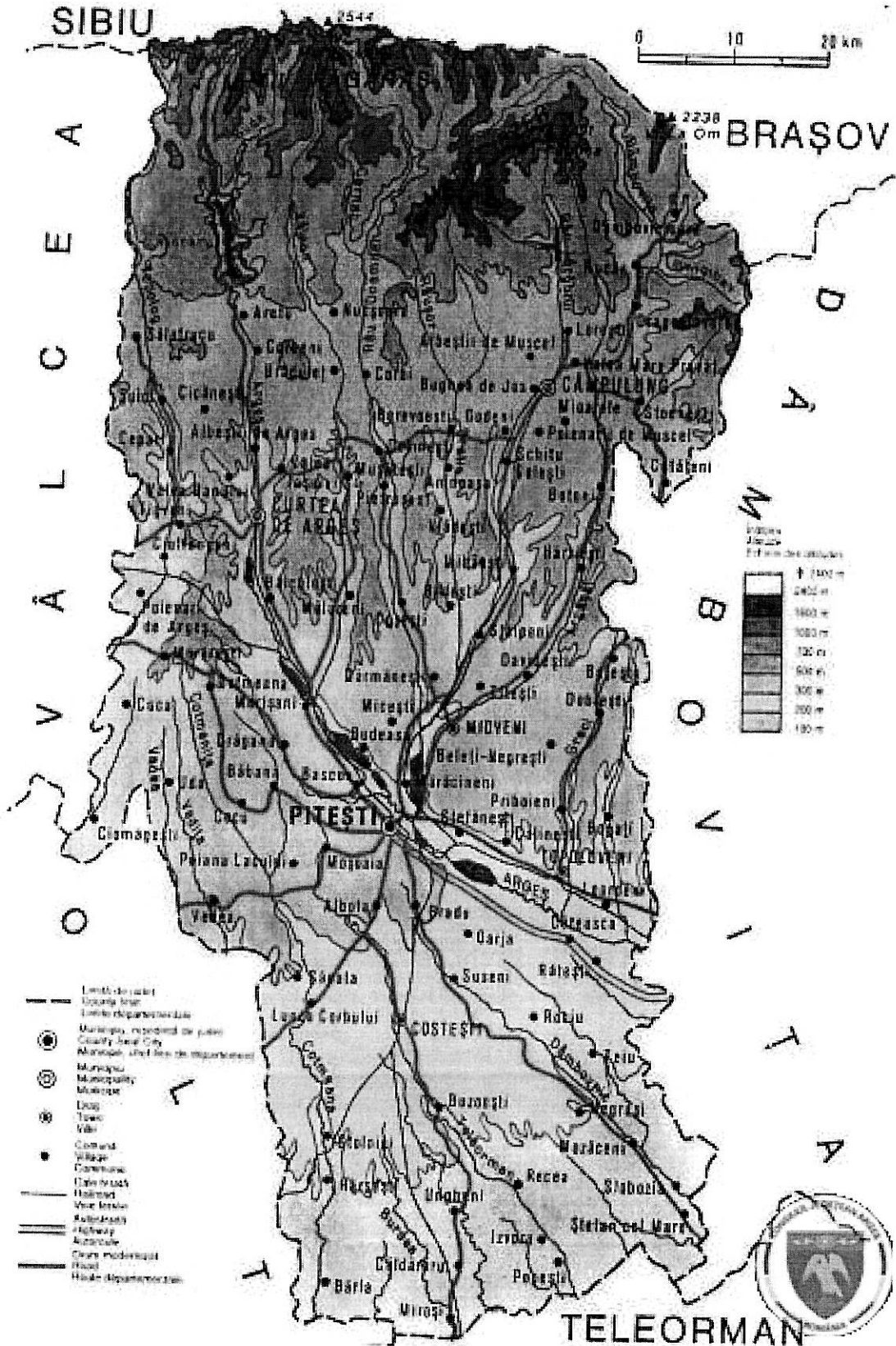
2. Zona B - cuprinde :

Aliniamentul drumul asfaltat pe portiunea DN 65 A pana la Barbulescu Sim; portiunea Ilarie Minca pana la Prioteasa Gheorghe.

3. Zona C - cuprinde :

1'Portiunile rurale care nu sunt cuprinse in zonele A si B.

HARTA : ARGES



Ghidul valorilor minime ale proprietăţii imobiliare pe raza Circumscripţiilor Judetului Arges, în scopul actualizării preţurilor unitare de tarifarare în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2014



MINISTERUL JUSTITIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE
BIROUL CENTRAL PENTRU EXPERTIZE TEHNICE JUDICIARE

AUTORIZAȚIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 7022032011 Seria 46347749323022011

În conformitate cu prevederile art. 12 alin. (1) lit. a) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 12 indice 1 din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză judiciară și extrajudiciară, cu modificările și completările ulterioare;

Se emite următoarea

AUTORIZAȚIE

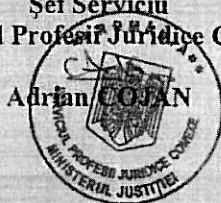
Domnul/Doamna Căpățină George-Tiberius, cod numeric personal 1750504381465, se autorizează ca expert tehnic judiciar în specializarea/specializările:

Topografie, cadastru și geodezie

Eliberată astăzi, 22/03/2011

Șef Serviciu
Serviciul Profesiilor Juridice Conexes

Adrian TOIAN



Groupama Asigurări S.A. prelucrează datele cu caracter personal furnizate de dumneavoastră prin acest document în scopul îndeplinirii obligațiilor legale și a realizării intereselor legitime, în vederea demurării oricăror rapoarturi juridice, precum și în alte scopuri legale, marketing, etc.). Conform Legii nr. 677/2001, Beneficiarul de acces la date, de intervenție asupra datelor, de opoziție, de a nu fi supus unei decizii individuale și de a vă adresa justiției.

Groupama Asigurări S.A.
 Sediul social: 010513 București, str. Mihai Eminescu nr. 45, sector 1;
 R.C. : J40/2857/2010; C.U.I.: 6291812; Autorizat de Comisia de Supraveghere a Asigurărilor sub Nr. RA-009;
 Operator date cu caracter personal: 10152; Capital social subscris și vărsat: 1.170.774.450 lei;
 Alo: Groupama 0374 110 110, Fax: 021 310 99 67, www.groupama.ro, office@groupama.ro.



POLIȚA PRIVIND ASIGURAREA DE RĂSPUNDERE CIVILĂ

Nr. RC 950109981 Intermediar: B0/A0 Inlocuiește / Reînnoiește: Polița Nr. RC 101460
 Emisă de agenția: REPUBLICĂ 2, PITESTI Jud: ARGES

ASIGURAT/CONTRACTANT	PERIOADA DE ASIGURARE
Nume: <u>CĂPĂȚINA GEORGE TIBERIUȘ</u>	de la: <u>07.01.2013</u> ora 00.00
B.I./C.I./Cod Fiscal: <u>1756504881465</u>	până la: <u>06.01.2014</u> ora 24.00
Adresa/Sediul legal: <u>Loc. PITESTI, Bld. N. BALCESCU</u>	SPECIFICUL ACTIVITĂȚII
<u>NR. 5, Bl. L4, Sc. B, Ap. 4, Jud. ARGES</u>	<u>SERVICIU DE EVALUARE</u>
Tel./ Fax: <u>0722700077</u>	
FELUL ASIGURĂRII	
Răspundere civilă legală <input type="checkbox"/>	LIMITA GEOGRAFICĂ
Alte răspunderi, conform condițiilor speciale anexate <input checked="" type="checkbox"/>	În România: <input checked="" type="checkbox"/> În afara României: <input type="checkbox"/>
	Franșiza: <u>min. 5% din dauna de dați nu mai puțin de 150€ / eveniment</u>

FELUL RĂSPUNDERII ASIGURATE	COTA DE PRIMĂ ANUALĂ	PRIMA DE ASIGURARE
<u>RĂSPUNDERE CIVILĂ PROFESIONALĂ A EVALUATORILOR</u>		
LIMITA RĂSPUNDERII pe perioada asigurată		
Valuta <u>EURO</u> <u>20.000</u>	<u>0,15</u>	<u>30,00 €</u>
LIMITA PE FIECARE EVENIMENT		
Valuta <u> </u>		
dar limitată la:		
- pagube materiale		
- deces/persoană		
- invaliditate permanentă/persoană		

Scadențe rate: INTEGRAL, 30 EURO x 132,46 lei cu chit.
 Mențiuni speciale:

Următoarele documente fac parte integrantă din Polița de asigurare:
 Cerere chestionar Condiții speciale, anexe la poliță (cod RC 111) Alte clauze

Prin semnarea prezentei declar că am primit și am luat cunoștință de condițiile de asigurare și de clauzele anexe și sunt de acord cu încheierea poliței de asigurare.
 Prezenta poliță este redactată în trei exemplare.
 Data emiterii poliței: 04.01.2013

ASIGURAT, CĂPĂȚINA GEORGE TIBERIUȘ (semnătură și ștampila)
 INTERMEDIAR, (nume, semnătură și ștampila)
 Groupama Asigurări S.A., PIRVIDA OLGA (nume, semnătură și ștampila)

Ghidul valorilor minime ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Arges, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifare în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2014