

GHIDUL VALORILOR MINIMALE ARGES 2016



SOLICITAT DE: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI
BENEFICIAR: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI

Pagina de titlu
Cuprins
Sinteza, obiectul, scopul si utilizarea lucrării
Moneda utilizata:
Data estimării valorii:
Tipuri de valoare si definirea acestora:
Certificare
Prezentarea autorului
Condiții si ipoteze limitative
Sursele de informații utilizate
Clauza de nepublicare
Date despre județ, amplasare, vecinătăți, economie și cultura:
Analiza pieței imobiliare
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
Cea mai bună utilizare
Estimarea valorilor terenurilor
Criterii de departajare folosite
Unități de măsură folosite
Aria de aplicabilitate
Măsurarea construcțiilor
Măsurarea terenului
Grile anexe:
Circumscripția Judecatoriei Pitești - tabele 1-12
Circumscripția Judecatoriei Câmpulung - tabele 1-7
Circumscripția Judecatoriei Curtea de Argeș - tabele 1-7
Circumscripția Judecatoriei Topoloveni - tabele 1-7
Circumscripția Judecatoriei Costești - tabele 1-7

În vederea aplicării dispozițiilor Legii nr. 571/2003, privind Codul fiscal cu modificările ulterioare, CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI a solicitat determinarea unor valori minime de tarifare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2016, pentru uzul exclusiv al birourilor notariale în activitatea notarială, în temeiul art. 51, lit: n, din Legea nr. 36/1995 republicată, art. 148 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995 republicată și art. 33 din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Conform extras din codul fiscal Cap IX, art. 111 (5) "Camerale notarilor publici actualizează cel puțin o data pe an studiile de piața care trebuie sa conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliara specifica in anul precedent, si le comunica direcțiilor generale ale finanțelor publice din cadrul ANAF"

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va prezentam rezultatele aferente Ghidului cu valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare terenuri si construcții de pe raza Județului Argeș, elaborat in vederea calculării impozitului, pentru transferul dreptului de proprietate și dezmembrămintelor acestuia, pentru anul 2016, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială, in procesul de impozitare a tranzacțiilor ce se vor efectua în anul 2016.

Ghidul valorilor minime a fost întocmit numai pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege, in conformitate cu prevederile Contractului de Prestări Servicii, încheiat între beneficiar si autorul lucrării.

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

Ghidul este realizat exclusiv pe baza informațiilor primite din partea beneficiarului, prin Birourile Notariale ce funcționează pe raza Județului Argeș, coroborat cu rezultatele investigațiilor efectuate de către autor.

Ghidul nu este întocmit conform Standardelor Internaționale de Evaluare.

Ghidul este întocmit fără respectarea recomandărilor Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din Romania – ANEVAR si nu poate fi considerat un raport de evaluare,

Scopul prezentului ghid este estimarea unei valori minime 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 ANCPI și a onorariului minimal al notarilor publici.

Obiectul lucrării îl constituie proprietățile imobiliare situate în localitățile aflate în Circumscripțiile Judecătoriale: Pitești, Curtea de Argeș, Câmpulung, Topoloveni si Costești.

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

Moneda utilizata:

Având în vedere că, în cauzistica 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:

decembrie 2015

Data elaborării raportului de evaluare:
2015

decembrie

Prezentul raport a fost realizat în perioada noiembrie – decembrie 2015

Tipuri de valoare și definiția acestora:

Valoarea depiață este valoarea estimată de evaluator și raportată de acesta prin intermediul raportului de evaluare, care este definită conform Standardelor Internaționale de Evaluare. Valoarea de piață este definită conform Standardelor de Evaluare A.N.E.V.A.R. Ediția 2015 – SEV 100 (cadru general), ca fiind “suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Conform SEV100, “Conceptul valoare de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber. Piața unui activ ar putea fi o piață internațională sau o piață locală. Piața poate fi constituită din numeroși cumpărători și vânzători sau poate fi o piață caracterizată printr-un număr limitat de participanți de pe piață. Piața în care activul este expus pentru vânzare este piața în care activul se schimbă în mod normal.”

Conform SEV 100, “Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare.

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 constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată.

Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii 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.

" 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 conform standardelor de evaluare ANEVAR.

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.

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

Având în vedere, specificul prezentului ghid a fost estimată o valoare minimală de tranzacționare orientativă, întocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici Pitești, pe baza informațiilor primite de la birourile notariale privind tranzacțiile notariale efectuate în anii

precedenți, prezintă **valorile orientative minimale** ale proprietăților imobiliare de tarifare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2016, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifare a bunurilor imobile de pe raza județului Argeș în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate, în temeiul art. 51, lit.n, din Legea nr. 36/1995 republicată, art. 148 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995 republicată și art. 33 din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

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

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

CERTIFICARE

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

În plus, autorul certifica ca nu are nici un interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului ghid și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

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

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

Autorul nu a efectuat inspectia proprietăților;

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

La data elaborării acestui ghid, autorul care semnează mai jos este expert tehnic judiciar, având specializările evaluarea proprietăților imobiliare și evaluarea bunurilor mobile economice, topografie, cadastru și geodezie, este evaluator membru ANEVAR specializările EPI și EBM, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are încheiata asigurare de răspundere profesională.

PREZENTAREA AUTORULUI

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

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

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

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

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

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

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

Certificate obținute prin programul de pregătire continuă ANEVAR pentru: “Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor”, “Evaluarea bunurilor din patrimoniu cultural-istoric”, “Evaluarea pentru raportare financiară”, Deprecierea construcțiilor”, “Evaluarea costului de oportunitate al capitalului”, “Statistica în evaluarea proprietăților”, “Evaluarea proprietăților în agricultura, silvicultura și industria alimentară”, “Estimarea costului de oportunitate al capitalului”, “Verificarea evaluării”.

Adresa evaluatorului:

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

Telefon: 0722.700077 & Fax: 0248/223547

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.

Valorile minimale estimate în prezenta lucrare pentru proprietățile imobiliare situate pe teritoriul județului Argeș - terenuri și construcții - vor putea fi utilizate de către notarii publici, în aplicarea reglementărilor legale privind impozitarea tranzacțiilor imobiliare numai după aprobarea și însușirea prezentului ghid de către Camera Notarilor Publici Pitești.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se presupune că proprietățile sunt în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementările relevante la nivel național, orășenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francizele 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 utilizării prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legătura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate; nici prezentul ghid, nici părți ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Valorile estimate in ghid se aplica întregii proprietăți in baza documentației cadastrale avizate si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fracționate va invalida valorile estimate.

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

Se are in vedere faptul ca pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara; piața imobiliara in ansamblu nu este pe deplin influențata de trecerea la cursul de referință 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 își asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe, care pot sa afecteze valoarea proprietății, ce pot apărea ulterior.

Estimarea rezultatelor prezentate în acest ghid se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scădere brusca, în condițiile economice locale, coroborat cu informațiile primite de la beneficiar cu privire la valorile minime tranzacționate pentru fiecare tip de proprietate analizata.

Nu putem și nu garantam că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu.

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

Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba.

Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.

Ghidul valorilor minimale nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.

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

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

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

Sursele de informații utilizate

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

Clauza de nepublicare

Intrarea în posesia unei copii a acestui ghid nu implică dreptul de publicare și de mediatizare a acestuia

Valoarea exprimată în acest ghid se supune atât termenilor și condițiilor noastre, cât și oricăror ipoteze expuse, valoarea poate fi reconsiderată la o dată ulterioară.

Trebuie subliniat faptul că accesul la ghid este furnizat exclusiv beneficiarului stipulat în prezenta lucrare și nu se acceptă nici o responsabilitate transmisă unei terțe părți.

Se interzice publicarea sau expunerea, în totalitate sau parțial, fără acordul prealabil al semnatarului prezentatului raport.

În plus, certific că nu am nici un interes direct cu privire la activele care fac obiectul prezentului ghid și nici o influență legată de părțile implicate, așadar, având aptitudinea de a oferi consultanță în mod deliberat.

III. PREZENTAREA DATELOR

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

Suprafața județului Argeș este de 6.800 km², ceea ce reprezintă 2,9 % din suprafața totală a țării, suprafața agricolă fiind de 344.765 ha, conform informațiilor publice emise de Prefectura Argeș. Aceștia sunt distribuiți în trei municipii: Pitești, Câmpulung-Muscel și Curtea de Argeș, patru orașe: Mioveni, Topoloveni, Costești și Ștefănești și 95 de comune.

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

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

Orașul propriu zis, așezat între dealuri înalte, pe terasele râului Argeș, are un topoclimat de vale, calm și moderat, temperatura medie anuală variază între 9° și 10°C, media lunii ianuarie fiind de -2,4°C, iar cea a lunii iulie de +20,8°C, precipitațiile atmosferice depășesc media pe țară, oscilând între 680 și 700 mm anual.

Agricultura constituie o componentă importantă a economiei argeșene, în sectorul rural fiind introduse constant măsuri de reformare, inclusiv prin aplicarea legislației actuale în domeniu și a programelor Uniunii Europene.

Una din principalele zone agricole ale țării, județul Argeș este bine cunoscut pentru culturile sale de cereale, plante industriale și fructe.

Un domeniu cu o îndelungată tradiție în județ este cel al viticulturii, podgoriile argeșene fiind menționate în documente istorice încă din secolul 14.

Principalele centre viticole, Valea Mare și Ștefănești, sunt situate în apropierea orașului Pitești, Stațiunea de Cercetare-Dezvoltare pentru Viticultură și Vinificație Ștefănești, înființată în anul 1959, se identifică cu Podgoria Ștefănești, ce se întinde pe o lungime de 30 km.

Arta și cultura se bucură și ele de o atenție deosebită în județul Argeș, unde funcționează numeroase muzee și scoli de artă populară și clasică, teatre, case memoriale și de cultură, asociații de specialitate. Pot fi astfel menționate Teatrul Alexandru Davila, Galeriile de Artă și Centrul de Creație din Pitești, casele memoriale George Topârceanu, Liviu Rebreanu și Dinu Lipatti, casa de cultură din Curtea de Argeș, cele din Câmpulung Muscel și din Mioveni, muzeul în comuna Domnești și Muzeul Pomiculturii și Viticulturii Golești.

Numeroasele biblioteci publice înfinitate în localitățile județului Argeș, între care se particularizează Biblioteca Județeană "Dinicu Golescu" din Pitești, contribuie și ele în mod substanțial la îmbunătățirea procesului educațional.

Analiza pieței imobiliare

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

In perioada comunista, piața imobiliară din România era formată din persoane fizice, proprietare a maxim 1 sau 2 bunuri imobiliare, ca urmare a structurării "societății socialiste multilateral dezvoltată" într-o pătură omogenă de indivizi, deținători ai unei proprietăți menite să asigure un minimum de decență a traiului de zi cu zi. Este vorba aici de celebrele apartamente din blocurile comuniste.

Odată cu Revoluția din 1989, în România a început un proces rapid de împrumutări, privatizări și retrocedări de bunuri imobiliare, care a culminat în anii 2000-2005, odată cu prescrierea posibilităților de cereri de retrocedare.

În paralel cu aceste schimbări în structura proprietariatului, am asistat la influxuri adeseori masive de capitaluri străine, care s-au materializat în construcția de noi spații comerciale și ansambluri rezidențiale.

În 2008, bunurile imobiliare din România au ajuns în proprietatea unui amestec similar piețelor occidentale, de persoane fizice, persoane juridice, fonduri de investiții multinaționale, organisme statale, etc.

Piața imobiliară a anilor 2010-2015 a fost caracterizată de o scădere accentuată a valorii proprietăților imobiliare, deoarece valoarea "speculativă" a proprietăților imobiliare a scăzut, în contextul crizei internaționale, a saturării pieței și a mai bunei informări a cumpărătorilor. Totodată scăderea valorii proprietăților imobiliare este influențată în principal de nevoia de lichidități a proprietarilor sau dorința acestora de a-și vinde proprietățile, din diverse motive care pot fi altele decât cele de natură pur economică (de exemplu: criza politică, perspectiva războiului sau a catastrofelor naturale iminente). Nevoia de lichidități a proprietarilor poate să provină și din alte surse și anume - costurile creditelor angajate pentru achiziționarea de imobile, acest aspect este demn de luat în seamă, deoarece serviciile băncilor românești sunt unele dintre cele mai scumpe din întreg spațiul Uniunii Europene.

Piața imobiliară a anilor 2014-2015, a manifestat prudență și maturizare, atât datorită celor care operează în mod semnificativ și care acționează de cele mai multe ori în cunoștința de cauză, în baza unor planuri de afaceri și informații de piață realiste, în termeni mult schimbați față de avântul anilor 2007-2008.

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

Micii jucători pe piața, au operat în termenii pieței influențați de nevoile reale ale piețelor locale, funcție de noile randamente, fapt care s-a transmis și asupra fondului imobiliar nefructificat din perioada precedentă.

Nu au existat modificări spectaculoase ale valorilor pe fondul imobiliar general existent, doar pe nișe, ale acestuia tendințele păstrându-se cu excepția perioadelor de sezonalitate.

Spațiile comerciale sunt caracterizate de comerț, supermarketuri și hipermarketuri și au o tendință continuă și crescătoare determinată de cifrele de afaceri prognozate pe termen mediu și se caracterizează de super/hipermarketuri din domeniul bunurilor generale consum (Lidl, Kaufland, Billa, Carrefour, etc).

De asemenea sectorul DYI este in expansiune pe întreg teritoriul prezenta investiții precum Baumax, Dedeman, Brico si Obi, etc ca si IKEA plănuiește dezvoltarea unui centru logistic de amploare etapizat cu realizarea de alte unități de vânzare in marile orașe - Constanta, Brașov, Timișoara, Cluj.

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

Mall-urile au trecut hopul crizei economice, in acest domeniu s-au resimțit si se resimt încă aceste efecte. Astfel au avut loc preluări, au fost achiziționate investiții nefinalizate, însă sectorul este acum dinamic, insolventa sau preluările făcând parte din jocurile pieței.

In interiorul spatiilor din acestea au apărut si noi lanțuri de magazine cu branduri bine-cunoscute ale căror apariție indica un interes pentru aceasta piața si planuri de dezvoltare ce vizează si aceasta regiune. Chiriile au fost intr-un trend normal iar nivelul acestora este redat cu acuratețe pentru orașele mari in studiile de piața ale companiilor Collier, Cushman & Wakefield, King Sturge, Knight Frank (The Advisers), care operează acum pe piața românească.

Tendința pentru anii 2014-2015 in acest sector a fost o revenire si o macrostabilizare a indicatorilor însă prognozele pentru 2016 depind de evoluțiile generale de pe piața europeana.

In ceea ce privește spatiile comerciale de dimensiuni mici acestea încearcă sa își identifice piața prin reconfigurare si adaptare conversii in spatii de servicii sau comerț cu produse ale industriei locale.

Spatiile de birouri si administrative prezinta o dinamica eterogena, existând intrări si de asemenea ieșiri (unele spectaculoase) din aceste spatii. Dinamica este data de 2 elemente: intrarea unor companii noi internaționale si tendința de cristalizare a mediului de business a firmelor locale dar si de companii ale căror reconfigurări economice au determinat relocări sau închideri de facilități.

Mediul IT, in special cel cu capital străin si mixt, este in continua căutare de noi facilități. De multe ori suprafețele spatiilor de birouri nu sunt suficiente pentru cerere si asta se întâmpla in orașele vizate de investițiile străine care caută forța de munca ieftina si calificata. Cu toate acestea in mai toate orașele se afla disponibile pentru închiriere astfel de facilități, însă suprafețele solicitate si oferta nu întâlnesc sau nu se potrivesc cu cele ale cererii.

Tendința pentru astfel de spatii este similara cu cea din sectorul comercial pentru anul 2013 si in anul 2014 si reprezintă o tendința ușor crescătoare, cuantumul acestor valori fiind evidențiat de companiile specializate menționate mai sus.

Capacități industriale si de logistica.

Revirimentul economic mic, nu s-a concretizat la fel si in cererea de spatii din sectorul industrial. Proiectele si investițiile planificate își continua dezvoltarea cu noi facilități de producție/logistica însă cererea este redusa, existând tendința de adaptare la facilitățile existente, care încă sunt in surplus si pot fi convertite la costuri mai mici decât cele de construcție. Valori uneori simbolice sunt prezente pe piața însă aceste spatii se afla in zone in afara spectrului de interese ale investitorilor.

Locuințe individuale. Daca in mediul rural specificațiile construcțiilor țin de tradițiile zonelor din care fac parte (ca organizare, mărime, densitate) in mediul urban al orașelor medii si mari se constata un fond mediu locativ cu locuințe noi individuale (parter+etaj) cu suprafețe

construite de 120-160 mp, si locuințele vechi (parter) cu suprafețe pe loturi medii cuprinse între 350-600 mp cu fronturi medii între 14-20 m. Exista de asemenea construcții care nu respecta funcțiunile si proporțiile pentru care au fost construite dar ele reprezintă de cele mai multe ori elemente specifice avântului imobiliar sau personalității proprietarului. In cursul anului preturile de tranzacționare pentru acest sector s-a aflat in ușoara scădere, componenta care a suferit deprecieri fiind terenul.

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

In mod paradoxal evoluția preturilor unitare, exprimate in euro/mp in perioada 2011-2015, a înregistrat o schimbare a polarității preturilor si asta si datorita programelor de finanțare, tranzacțiile fiind dominante in fondul locativ premergător anilor 2006.

Daca înainte de 2009 preturile erau mult superioare pentru construcțiile si proiectele noi, in urma efectelor crizei economice s-a constatat din motive ce țin de locația si infrastructura ce o deservește, oferta mare si condițiile de vânzare uneori forțate de condițiile de finanțare, ca preturile apartamentelor noi sa fie inferioare preturilor apartamentelor vechi, fără a menționa acest lucru ca fiind o situație generala. Este vorba doar de tendințe si evoluții imobiliare constatate in 2014 care urmăresc același trend sensibil crescător in anul 2015.

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

Cererea de terenuri, in afara de terenurile agricole comasate, a scăzut in 2013-2015, cei care au cumpărat terenuri au fost aproape în totalitate beneficiari direcți ai viitoarelor proiecte (ex. retaileri, persoane fizice în căutare de terenuri pentru construcția de locuințe personale, companii interesate de dezvoltarea propriului spațiu de birouri etc) sau dezvoltatori cu chiriașii-ancoră asigurați.

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

Preturile terenurilor au continuat să scadă pe parcursul anului 2013-2014, s-au stabilizat in anul 2015, întrezărind-se o tendința de ușoara creștere însă într-un ritm lent.

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

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

Acest lucru se va transpune într-o cerere încă timidă pe o piață cu ofertă bogată. Efectul va fi o continuare a negocierii strânse a prețurilor pentru terenuri.

Ca și concluzie, ne așteptăm la o stabilizare a prețurilor în viitorul apropiat, fără creșteri spectaculoase. Vor fi posibile ajustări modeste, în limita marjei obișnuite de negociere de 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, mulțumind-se cu o marjă de profit rezonabilă, fie să aștepte pentru o posibilă scădere ulterioară a prețurilor, luând în considerare faptul că în tot acest timp, proiecte similare vor fi livrate și astfel vor intra pe o piață mai competitivă.

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

Terenurile intravilane reprezintă un mozaic de atitudini date de reglementările, interpretările și atitudinilor ale autorităților locale față de legile specifice și a PUG-urilor. La nivelul unor orașe mari există intenția aplicării cât mai corecte a legislației specifice mai ales acolo unde s-au implementat sau se implementează PUG-uri noi, care permit extinderea terenului constructibil.

În lipsa unor condiții de finanțare favorabile, terenurile intravilane cu destinație de locuințe a continuat să scadă dramatic unele aflându-se sub jumătatea vârfului din anii 2007-2008. În ultimul an trendul general pentru terenurile intravilane cu destinație rezidențială reprezintă o stagnare spre creștere timidă, 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 județean este caracterizat de mediul urban/rural și de tipul locativ (locuințe individuale și colective).

Pe piața există investitori majori însă și cei care urmăresc unificarea unor fonduri imobiliare de dimensiuni uzuale.

Există elemente clare privitoare la comasări, investițiile în agricultură inclusiv prin fonduri absorbite, iar plățile realizate de APIA au început să fie modificate în mod sensibil schimbarea atitudinii privind valorile de tranzacționare pentru terenurile agricole. Acest lucru este dublat și de faptul că litigiile și alte probleme generate de eliberarea titlurilor de proprietate au început să fie depășite și se 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 agențiilor specializate, lipsa facilităților de depășire a obstacolelor birocratice privind achiziția de utilaje, contextul economic și financiar intern și internațional, lipsa facilităților de valorificare a produselor dar și elemente demografice și sociale specifice mediului rural.

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

In ceea ce privește fondul silvic, acesta este în continuare degradat și continuă să se degradeze datorită în special al exploatărilor necontrolate fapt care influențează și preturile medii la hectar al pădurilor mature. Fondul viticol este un domeniu care devine tot mai interesant, mai ales în urma unor investiții ce vizează valorificarea superioară a produselor rezultate și tot mai mulți investitori, în special din străinătate privesc asupra oportunităților oferite pe o piață deficitară dar cu potențial.

Luciile de apă constituite în crescătorii piscicole au fost tranzacționate în urma cu mulți ani și multe dintre ele au fost abandonate ca activități economice, iar unele amenajări funciare s-au degradat unele pierzându-și rolul de zone tampon în cazul unor supraplanuri pluviale, iar vinovata 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:

Valoarea "speculativă" a proprietăților imobiliare sa scadă, în contextul crizei internaționale, a saturării pieței și a mai bune informări a cumpărătorilor.

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

Este puțin probabilă retragerea masivă a investițiilor imobiliare străine din România, pentru ca 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 piața, putem concluziona ca nu este de așteptat ca preturile bunurilor imobiliare din România sa varieze mai mult de 10-15% pe termen mediu, ceea ce corespunde în fapt cu ajustarea componentei speculative a valorii proprietăților.

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

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

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 și în documentațiile cadastrale avizate.

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 utilităților de bază (energie electrică, apă, canalizare, gaze naturale) influențează utilizarea terenului și implicit valoarea sa.

Menționez 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).

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

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

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

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

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

Pentru categorii de teren care nu se regăsesc ghidului există posibilitate efectuării de rapoartele de evaluare de către membrii ANEVAR pentru situații specifice, individualizate. Proprietățile imobiliare s-au împărțit după jurisdicția teritorială judecătorească pe Circumscripțiile judecătorești existente în județul Argeș astfel:

Circumscripția Judecatoriei Pitești,

Circumscripția Judecatoriei Câmpulung,

Circumscripția Judecatoriei Curtea de Argeș,

Circumscripția Judecatoriei Topoloveni,

Circumscripția Judecatoriei Costești.

CRITERII DE DEPARTAJARE FOLOSITE:

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

Localizarea amplasamentului s-a efectuat pe circumscripții, orașe, comune, sate de centru și alte localități (sate răzlețe), gradul de confort al apartamentelor din blocuri, 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 orașe: A, B, C, D și în intravilan și extravilan, funcție de clasa de fertilitate și categoria de folosință la cel extravilan arabil, pășuni, 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, magazii, depozite); gradul și modul de utilizare a terenului și direcțiile de dezvoltare teritorială impuse de PUG, situația populatei din zonă după venituri; de materiale din care au fost construite (zidărie, b.a, confecții metalice, lemn); activitatea economică mai redusă în zonele Costești, Topoloveni, Câmpulung, Curtea de Argeș; accesul la serviciile comunitare, la căile principale de circulație, la utilitățile zonei au departajat de asemenea prețul.

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

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

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

Acolo unde construcția nu este complet edificată se impune un "Raport de Evaluare întocmit de un evaluator membru ANEVAR 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. Preturile unitare s-au rotunjit la sute și zeci de lei.

Unități de măsură folosite:

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

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

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

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

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

de suprafață – metri pătrați (mp)

de volum - metri cubi (mc)

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

CC – mp suprafață ocupată de curți construcții

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

Aria de aplicabilitate:

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

Măsurarea construcțiilor:

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

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

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

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

Măsurarea terenului:

Suprafețelor aferente terenului sunt:

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

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.

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

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

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

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

Întocmit:

Exp. Teh. Jud. Căpățînă George-Tiberius



EXTRAS DIN HOTARIRE Nr. 337 din 9 iulie 1993
pentru stabilirea circumscriptiilor judecătorilor si parchetelor de pe lângă judecătoria
JUDETUL ARGES

1. JUDECATORIA CIMPULUNG
cu sediul in Oraşul Câmpulung

ORASE

1. Câmpulung

COMUNE

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. Albestii de Muscel | 14. Hirtiesti |
| 2. Aninoasa | 15. Leresti |
| 3. Balilesti | 16. Mihaesti |
| 4. Berevoesti | 17. Mioarele |
| 5. Boteni | 18. Poienarii de Muscel |
| 6. Bughea de Jos | 19. Rucar |
| 7. Cetateni | 20. Schitu Golesti |
| 8. Cosesti | 21. Stilpeni |
| 9. Davidesti | 22. Stoenesti |
| 10. Dimbovicioara | 23. Titesti |
| 11. Dirmanesti | 24. Valea Mare-Pravat |
| 12. Dragoslavele | 25. Vladesti |
| 13. Godeni | |

2. JUDECATORIA COSTESTI
cu sediul in orasul Costesti

ORASE

1. Costesti

COMUNE

- | | |
|-------------------|---------------------|
| 1. Birla | 11. Recea |
| 2. Buzoiesti | 12. Rociu |
| 3. Caldaranu | 13. Sapata |
| 4. Hirsesti | 14. Slobozia |
| 5. Izvoru | 15. Stolnici |
| 6. Lunca Corbului | 16. Suseni |
| 7. Mirosi | 17. Stefan cel Mare |
| 8. Mozaceni | 18. Teiu |
| 9. Negrasi | 19. Ungheni |
| 10. Popesti | |

3. JUDECATORIA CURTEA DE ARGES
cu sediul in orasul Curtea de Arges

ORASE

1. Curtea de Arges

COMUNE

- | | |
|----------------------|--------------|
| 1. Albestii de Arges | 11. Malureni |
|----------------------|--------------|

- | | |
|----------------|------------------------|
| 2. Arefu | 12. Musatesti |
| 3. Baiculesti | 13. Nucsoara |
| 4. Bradulet | 14. Pietrosani |
| 5. Cepari | 15. Poienarii de Arges |
| 6. Cicanesti | 16. Salatrucu |
| 7. Ciofringeni | 17. Suici |
| 8. Corbeni | 18. Tigveni |
| 9. Corbi | 19. Valea Danului |
| 10. Domnesti | 20. Valea Iasului |

4. JUDECATORIA PITESTI
cu sediul in municipiul Pitesti

MUNICIPIU

1. Pitesti

ORASE

1. Colibasi

COMUNE

- | | |
|----------------|--------------------|
| 1. Albota | 16. Oarja |
| 2. Bascov | 17. Poiana Lacului |
| 3. Babana | 18. Priboieni |
| 4. Bradu | 19. Stefanesti |
| 5. Budeasa | 20. Uda |
| 6. Ciomagesti | 21. Moraresti |
| 7. Cocu | 22. Vedea |
| 8. Cotmeana | |
| 9. Cuca | |
| 10. Draganu | |
| 11. Maracineni | |
| 12. Merisani | |
| 13. Micesti | |
| 14. Moraresti | |
| 15. Mosoaia | |

4. JUDECATORIA TOPOLOVENI
cu sediul in municipiul Topoloveni

MUNICIPIU

1. Topoloveni

COMUNE

1. Leordeni
2. Beletii-Negresti
3. Bogati
4. Botesti
5. Cateasca
6. Calinesti
7. Dobresti
9. Priboieni
10. Ratest

ANEXE -TABELE

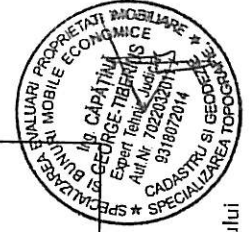
Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan – extravilan; pădure și alte terenuri, din Municipiul Pitești și orașele arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI:

Mioveni; Ștefănești; comunele Drăganu, Oarja, Merișani, Micești și Budeasa – ANUL 2016

Nr. crt	Localitate	Categoria terenului	Zonarea localității – teren intravilan				Teren extravilan		Pădure	Preț unitar lei /mp	
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Cu vicinătate autostrada	Celelalte terenuri		Observații	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Pitești	C.C	660	500	250	125					
		AT	460	350	175	90	45	10			
2	Ștefănești	C.C	70	40	20	15					
		A.T	30	20	10	7	4	2,5			
3	Mioveni	C.C	60	-	-	-					
		A.T	40	-	-	-	15	2.5			
4	Cartier Colibași	C.C	18	-	-	-					
		A.T	13	-	-	-	5	1.5			
		C.C	18	-	-	-					
		A.T	13	-	-	-	5	1.5			
5	Cartier Făget	C.C	13	-	-	-					
		A.T	9	-	-	-	5	1.5			
6	Oarja	C.C	13	-	-	-					
		A.T	9	-	-	-	5	1.5			
7	Drăganu, Micești, Merișani, Budeasa	C.C	13,5								
		A.T	9				4	1.5			
8	Oarja	C.C	13,5								
		AT	9				5	1,5			

NOTA: C.C = teren curți construcții; A.T = teren alta categorie de folosință (agricol. livada etc.)



Circumscripția Judecătorească Pitești - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului intravilan/extravilan - pădure și alte terenuri: zonele limitrofe: Moșoaia, Bascov, Mărăcineni, Bradu și Albota din
CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2016

Nr. crt	Localitate	Categoria terenului	Teren Intravilan	Teren Extravilan	Pădure	Preț unitar lei /mp	Observații
0	1	2	3	4	5	6	
1	Comuna Moșoaia, Sat Smeura Sos națională	C.C AT	36 18	4	2		
2	Comuna Moșoaia Sat Moșoaia Sat Ciocăni	C.C A.T	24 12	4	2		
3	Comuna Bascov: Sate Valea Ursului- Prislop; Bascov; Lăbușești; Balotești; Lunca	C.C A.T	36 18	4	2		
4	Comuna Mărăcineni: Sat Mărăcineni; Comuna Bradu; Pct. La Târg	C.C A.T CC	40 20 40	5 3 5	2		
5	Com. Bradu, (DN65 și DN65B) Comuna Bradu; Geamăna Comuna Bradu; sat Bradu	AT CC AT	20 40 20	3 3 3	2		
6	Comuna Albota : La Sosea, sat Albota și DN65B	CC AT	40 20	3	2		
7	Comuna Albota: Alte sate	CC AT	18 9	3	2		

Nota:

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

Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Arges, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifar în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 3

Evaluarea terenului intravilan din comunele și satele arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI, Anul 2016

Preț unitar lei /mp

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

NOTA : C.C = teren curți construcții

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

>>



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 4

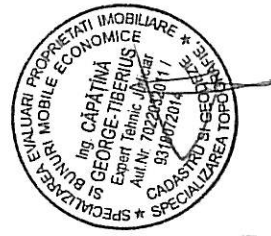
Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
ANUL 2016

Preț unitar lei /mp

Nr. Crt.	Categoricia de folosința	VALOARE		Observatii
		Lei / m.p.		
0	1	2		3
1	arabil	1		
	vie	1		
	livada	1		
	fâneață	0,5		
	pășune	0,5		
	neproductiv	0,3		
2	pădure	1		
3	HB-luciu apă	Neamenajat în incinta gospodăriei	0,2	
		și altele	1	

NOTA: Terenurile extravilane din orașele și comunele limitrofe din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI sunt evaluate în tabelul nr.1 și 2

>



Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Argeș, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifar în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016

Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 5

Evaluable spațiilor comerciale, hale industriale și alte imobile, din Municipiul Pitești și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2016

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

Nr. Crt	Localitatea	Spații comerciale /birouri situate în clădiri independente construite înainte de 1989				Spații comerciale /birouri clădiri independente /blocuri construite după 1989				Hale industriale și depozite**		Magazii, chioșcuri, remize, șoproane, grajduri, saivane, bazine și alte asemenea*,
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Structura din beton armat și zidărie	Structura din metal	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Pitești	1800	1440	1200	900	2040	1920	1560	1440	600	480	84
2	Mărăcineni, Mioveni, Bascov, Ștefănești	1200	1080	900	720	1560	1320	1200	1080	480	360	72
3	Alte localități	600	-	-	-	720	-	-	-	324	252	48

NOTA:

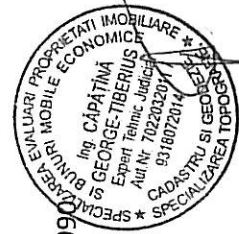
Pentru spațiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile se calculează la suprafața utilă (Au).
Pentru spațiile comerciale și halele industriale în clădiri independente valorile se calculează la metru pătrat suprafață desfășurată (Ad).

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

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

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

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



Circumscripția Judecătorească Pitești - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor de locuit: camere cămin, garsoniere și apartamente din MUNICIPIUL PITEȘTI - ANUL 2016

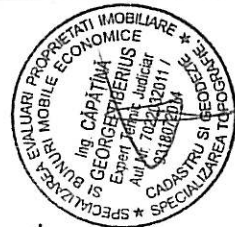
Nr crt	Camera cămin				Garsoniera				Apartament 2 camere				Apartament 3 camere				Apartament 4 si 5 camere			
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PARTER																				
1	1150	1095	1035	980	2400	2360	2300	2265	2185	2175	2130	2105	2000	1990	1980	1955	1725	1670	1580	1600
ETAJ 1 si 2																				
2	1300	1200	1150	1095	2475	2415	2390	2360	2335	2310	2280	2245	2070	2050	2015	1990	1750	1735	1725	1550
ETAJ 3																				
3	1265	1150	1095	1035	2415	2370	2345	2300	2220	2185	2175	2130	2035	2000	1990	1980	1735	1725	1700	1690
ETAJ 4 si 5																				
4	1150	1095	1035	980	2360	2300	2265	2200	2175	2130	2095	2070	2000	1990	1965	1955	1725	1700	1690	1680
ETAJ 6 si 7																				
5	-	-	-	-	2300	2265	2210	2175	2130	2095	2070	2050	1990	1980	1955	1930	1700	1690	1680	1650
ETAJ 8 si 9																				
6	-	-	-	-	2265	2200	2175	2140	2095	2070	2025	2015	1920	1890	1865	1850	1690	1650	1610	1610
ETAJ 10 si 11																				
7	-	-	-	-	2200	2175	2140	2080	1990	1955	1920	1890	1830	1795	1785	1760	1600	1590	1575	1550
MANSARDE LA BLOCURILE DE 3 SI 4 ETAJE																				
8	-	-	-	-	1670	1620	1550	1500	1600	1590	1565	1550	1500	1460	1440	1400	1440	1380	1360	1325

NOTA:

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2006 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu coeficientul de 1,10. Parcarea din subsolul tehnic identificată cadastral se calculează ca și terenul C.C.

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

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



Circumscripția Judecătorească Pitești - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor de locuit de tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din ORASUL ȘTEFĂNEȘTI,
comuna Bascov și comuna Mărăcineni - ANUL 2016

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Preț unitar lei /mp. suprafața utilă			
			Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Observații
0	1	2	3	4	5	6
1	650	1750	Parter	1400	1300	-
2	610	1900	Etaj 1 si 2	1460	1350	-
3	580	1800	Etaj 3	1440	1330	-
4	550	1710	Etaj 4	1400	1200	-
5	-	1300	Mansarde	1210	1150	-

NOTA:

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2006 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu coeficientul de 1,10.
Boxele și garajele din subsol se vor calcula la 50% din valoarea pe m.p utilă a apartamentelor aferente de la parter, în cazul boxelor și garajelor care nu sunt alocate

unui apartament, se vor calcula la 50% din valoarea pe mp a unui apartament cu 2 camere parter.

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



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 8

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din celelalte localități din circumscripția Judecătorei Pitești* - ANUL 2016

Preț unitar lei /mp. suprafața utilă

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Observatii
0	1	2	3	4	5	6
	Parter					
1	570	1490	1570	1275	1200	
	Etaj 1 si 2					
2	510	1700	1650	1300	1250	
	Etaj 3					
3	500	1570	1610	1250	1230	
	Etaj 4					
4	480	1490	1570	1240	1210	
	Mansarda					
5	-	1020	950	810	780	

Nota:

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2006 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu coeficientul de 1,10. Boxele și garajele din subsol se vor calcula la 50% din valoarea pe m.p util a apartamentelor aferente de la parter, în cazul boxelor și garajelor care nu sunt alocate unui apartament, se vor calcula la 50% din valoarea pe mp a unui apartament cu 2 camere parter.

Spatiile comerciale de la subsol, demisol, parter se vor calcula conform Tabel nr. 5, chiar dacă provin din schimbarea destinației unor spații cu alta destinație
* Celelalte localități din circumscripție, mai puțin cele prevăzute în tabelul 7.



Circumscripția Judecătorească Pitești - TABEL NR. 9

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera comuna, garsoniere, apartamente din Orașul MIOVENI - ANUL 2016

Preț unitar lei/mp. suprafața utilă

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Apartament 5 camere	Observații
0	1	2	3	4	5	6	7
Parter							
1	1050	1750	1750	1650	1650	1640	-
Etaj 1 si 2							
2	1080	1900	1800	1700	1630	1620	-
Etaj 3							
3	1050	1850	1750	1600	1590	1590	-
Etaj 4							
4	1040	1750	1650	1550	1540	1530	-
Mansarda							
5	-	1550	1550	1500	1450	1350	-

Nota :

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2006 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu coeficientul de 1,10.
Spatiile comerciale de la subsol, demisol, parter se vor calcula conform Tabel nr. 5, chiar dacă provin din schimbarea destinației unor spații cu alta destinație



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 2016

Preț unitar lei/mp. Suprafața construită

Nr crt.	Localitatea	Structura din beton armat cu zidărie cărămidă sau înlocuitor												Observatii	
		Construite înainte de 1989						Construite după 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		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1	Pitești	1100	1000	900	810	1550	1395	1255	1150	300	280	250	220		
2	Bascov, Budeasa, Mărăcineni, Moșoala, Alboța, Micești, Bradu, Ștefănești	750		500		900		720		250		180			
3	Poiana Lacului, Oarja, Merișani și Drăganu	600		400		700		560		210		165			
4	Celelalte comune din Circumscripția Jud. Pitești	Sat de centru		350		450				250					
		Alte sate		300		400				200					
5	Mioveni	500	450	405	370	600	560	500	470			330			
6	Mioveni cartier Colibași și Racovița			350				470				280			
7	Mioveni satele Clucereasa și Făget		250					330				235			

NOTA :

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

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se considera ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată; în cazul în care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

Pentru 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%.

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

Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartament reea caselor tip vilă.

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

Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Argeș, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifar în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 11

Evaluarea anexelor gospodărești tip: magazine, grajduri, șoproane, pătule, bucătării, garaj, remize,
 pentru CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2016

Preț unitar lei /mp suprafața construită

Nr. crt.	Tip construcții	Materiale de construcție				
		Cărămidă, înlocuitor sau metal		Lemn, chirpici sau alte materiale		
		Anterior 1989	După 1989	Construit anterior de 1989	Construit după 1989	
0	1	2	3	4	5	
1	Anexe închise	200	300	70	100	
2	Anexe deschise	70	100	45	75	
3	Garaje construite pe domeniul public	200	300	50	75	

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



Piscine
ANUL 2016

Preț unitar lei /mp suprafața construită

Structură piscină individuală	780
Instalații sanitare piscină individuală	100
Piscină individuală+ instalații sanitare	880
Pentru piscine cu structura de rezistență realizată din beton armat cu fundație de tip radier, cu pereți din beton armat cu înălțime variabilă.	



Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Argeș, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifar în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016

Circumscripția Judecătorei Cămpulung - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan; orașul Cămpulung și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CAMPULUNG - ANUL 2016

Preț unitar lei /mp

Nr. Crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan	Zona extravilana	Pădure	Observatii
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Orașul Cămpulung	C.C	100	80	60	30				
		A.T	50	40	20	10	5	5	1,5	
2	Comunele – Sat de centru	C.C	4	-	-	-				
		A.T	2	-	-	-				
3	Alte sate	C.C	3	-	-	-				
		A.T	2	-	-	-				

NOTA:

CC – teren aferent curții - construcții

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



Circumscripția Judecătorei Cămpulung- TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CAMPULUNG funcție de categoria de folosință
 în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar și Asociației Moșnenilor - ANUL 2016

Preț unitar lei /mp

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observatii
0	2	3	4
1	arabil	0,8	Pentru comunele arondate Circumscripției Cămpulung
	livada	0,8	
	fâneață	0,4	
	pășune	0,4	
	alte terenuri	0,1	
2	pădure seculara	1.5	Asociația Moșnenilor zona de munte
	pădure tânără	0,6	
	pășune alpina	0,05	
3	pădure obște	0,6	

5 *



Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Arges, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifar în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016

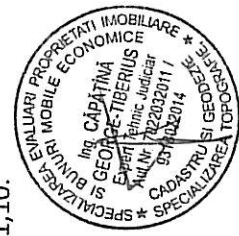
Circumscripția Judecătorei Cămpulung - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru Orașul CĂMPULUNG și alte localități arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CĂMPULUNG

Nr. Crt.	Cămpulung				Alte localități				Observatii
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1500	1300	1100	1050	820	730	550	500	-
2	1500	1300	1100	1050	820	730	550	500	-
3	1400	1200	1050	1000	770	685	500	460	-
4	1300	1100	900	850	550	460	370	350	-
5	1200	1000	800	750	-	-	-	-	-
6	1100	950	750	700	-	-	-	-	-
7	1050	800	700	650	-	-	-	-	-
8	1100	1050	1000	950	-	-	-	-	-

NOTA:

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



Circumscripția Judecătorei Cămpulung - TABEL NR. 4

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case, individuale din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CĂMPULUNG – ZONA URBANA - ANUL 2016

Preț unitar lei/mp suprafața construită

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămidă,				Structura din lemn, paianța și alte				Observatii
		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	După anul 1989	1120	960	800	720					*

NOTA 1:

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

***NOTA 2:**

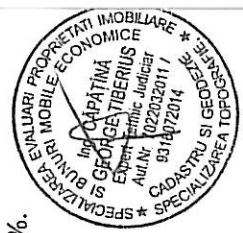
Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se considera ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată ; în cazul în care nu exista referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

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

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

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

Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartament reea caselor tip vilă.



Circumscripția Judecătorei Cămpulung - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUMSCRIPTIJA JUDECĂTORIEI CĂMPULUNG – ZONA RURALA - ANUL 2016

Preț unitar lei /mp suprafața construita

Nr. Crt.	Perioada construirii	Structura din beton, cărămidă, BCA	Structura din lemn, paianța, etc.	Observatii
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	450	350	*
2	După anul 1989	600	400	*

NOTA 1:

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

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurata înscrisa în documentația cadastrală avizată; în cazul în care nu există referiri la suprafața construita desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construita la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construita la sol a clădirii.
Pentru construcțiile neterminate se solicită "Raport de evaluare" efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.



Circumscripția Judecătorei Cămpulung - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexe gospodăriilor individuale tip: magazine, grajduri, pătule, garaje arondate
CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CĂMPULUNG -ANUL 2016

Preț unitar lei /mp

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	Construite		Observatii
			Înainte de 1989	După 1989	
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise tip : magazine, grajduri, garaje, bucătării.	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămida și BCA	90	120	
		Lemn, chirpici, etc.	60	80	
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	50	70	
		Schelet lemn cu acoperiș	30	40	

NOTA:

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



Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Arges, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifar în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016

Circumscripția Judecătorei Cămpulung - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale / birou și a halelor industriale din Orașul CĂMPULUNG și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CĂMPULUNG - ANUL 2016

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

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale /birouri /blocuri independente construite înainte de 1989				Spatii comerciale /birouri/blocuri, clădiri independente construite după 1989				Hale industriale si Depozite**		Magazii , chioșcuri, remize, șoproane, grajduri , saivane*	Observatii
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Structura beton armat	Structura metalica		
		2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
0	1											12	13
1	Oraș Cămpulung	1200	1080	980	880	1300	1230	1200	1130	600	550	80	
2	Alte localități ale Circumscripției	900	800	700	600	1000	900	800	700	450	400	50	

NOTA:

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

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

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

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

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



Circumscripția Judecătorei Curtea de Argeș - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan din Orașul CURTEA DE ARGEȘ și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ: ANUL 2016

Preț unitar lei /mp

Nr. Crt.	Localitate	Categorie Teren	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan	Zona extravilan	Pădure	Observatii
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Curtea de Argeș	C.C	65	45	18	13,5				
		A.T	15	9	6	4		1	0.6	
2	Comuna- sat de centru	C.C	4	-	-	-				
		A.T	2	-	-	-				
3	Alte Sate	C.C	3	-	-	-				
		A.T	1	-	-	-				

NOTA:

C.C –curți – construcții

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

Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Argeș, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifar în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016



Circumscripția Judecătorei Curtea de Argeș - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI CURTEA DE ARGEȘ
funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2016

Preț unitar lei /mp

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observatii
0	1	2	3
1	arabil	0,6	Pentru comunele Circumscripției Curtea de Argeș
	vie	0,6	
	livada	0,6	
	fâneața	0,35	
	pășune	0,35	
	alte terenuri	0,2	
	pădure seculara	1,5	
2	pădure tânără	0,6	
	teren obște, pășune alpina		
3		0,05	Asociația Moșnenilor 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 Orașul CURTEA DE ARGEȘ și alte localități arondate
CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ - Anul 2016

Preț unitar lei /mp suprafața utila

Nr.crt.	Etaj	Confort	Orașul Curtea de Argeș	Alte localități
0	1	2	3	4
1	parter	1	900	600
		2	720	480
		3	580	390
2	etaj I	1	1000	600
		2	800	480
		3	650	390
3	etaj II	1	1000	600
		2	800	480
		3	650	390
4	etaj III	1	950	350
		2	760	280
		3	615	180
5	etaj IV	1	750	-
		2	600	-
		3	390	-
6	etaj V	1	600	-
		2	480	-
		3	390	-
7	mansarda	1	480	-
8	Camere în cămine de nefamiliați	-	300	-

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

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile construite începând cu anul 2006 valorile din tabel se vor multiplica cu coeficientul de 1,2.

Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Argeș, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifar în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016



Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale, din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ-ZONA URBANA - Anul 2016

Preț unitar lei/mp suprafața construită

Nr. Crt.	Perioada construirii	Structura din beton , cărămidă, BCA				Structura din lemn, paianța și alte materiale				Observații
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
		0	1	2	3	4	5	6	7	
1	Înainte de 1989	440	390	330	280	300	250	180	165	*
2	După anul 1989	650	550	500	400	400	300	250	210	*

NOTA 1:

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

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se considera ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată ; în cazul în care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

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

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

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

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



Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din
CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ – ZONA RURALA - ANUL 2016

Preț unitar lei /mp suprafața construita

Nr.crt.	Perioada construirii	Structura din beton, zidărie	Structura din lemn, paianța, etc.	Observatii
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	300	180	*
2	După anul 1989	480	360	*

NOTA 1:

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

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată ; în cazul în care nu există referiri la suprafața construita desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

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



Circumscripția Judecatoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazii, grajduri, pătule, garaje aparținătoare
CIRCUMSCRIPTIIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ - ANUL 2016

Preț unitar lei /m.p

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	construite		Observatii
			Înainte de 1989	După 1989	
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise tip : magazii, grajduri, garaje, bucătării.	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămidă și BCA	100	130	-
		Lemn, chirpici, etc.	60	90	-
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	50	75	-
		Schelet lemn cu acoperiș	35	50	-

NOTA:

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

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 2016



Evaluarea spațiilor comerciale și a halelor industriale din
CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGES - ANUL 2016
preț unitar lei/ mp Ad în clădiri independente, sau /mp au la șp. 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, chioșcuri, remize, șoproane, grajduri, saivane*	Chioșcuri *** independente, cu destinație comerciala, construite din lemn, metal sau PVC.
		Zona				Zona					
		A	B	C	D	A	B	C	D		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Oraș Curtea de Argeș	650	550	800	680	580	490	400	300	70	200
2	Alte localități ale Circumscripției	300	250	320	270	230	195	200	150	40	100

NOTA:

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

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

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

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

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

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

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

Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Argeș, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifar în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016



Circumscripția Judecătorei Topoloveni - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan/extravilan - Orașul TOPOLOVENI și localitățile arondate - CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2016

Preț unitar lei /mp

Nr. crt	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Zona extravilan	Pădure	Observatii
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D			
0	1	2	3	4	5	6	8	9	10
1	Orașul Topoloveni	C.C	25	20	18	16			
		A.T	15	10	8	5	4	-	
2	Comunele (Călinești, Leordeni, Bogați, Priboieni, Căteasca și Dobrești) 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 calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016



Circumscripția Judecătorei Topoloveni - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2016

A

Preț unitar lei /mp

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observatii
0	1	2	3
1	arabil	1	-
	vie	1	
	livada	0,5	
	fâneață	0,5	
	pășune	0,3	
	neproductiv	0,3	
	pădure	0,5	

B

Pentru terenurile cu vecinătate Autostrada București - Pitești

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observatii
0	1	2	3
1	arabil	5	-
	vie	5	
	livada	5	
	fâneață	5	
	pășune	5	
	neproductiv	3	
	pădure	2	

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

Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Argeș, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifar în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016



Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsoniera și apartamente pentru Orașul TOPOLOVENI și alte localități arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - Anul 2016

Preț unitar lei /mp suprafața utila

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

NOTA:

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

NOTA:

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi începând cu anul 2006 valorile din tabel se vor multiplica cu un coeficient de 1,2.



Circumscripția Judecătorei Topoloveni - TABEL NR. 4

**Evaluarea spațiilor de locuit tip: case, individuale,
din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI –ZONA URBANA - ANUL 2016**

Preț unitar lei/mp suprafața construită

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămidă, BCA				Structura din lemn, paianta și alte materiale				Observatii
		Zona	Zona	Zona	Zona	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	După 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%.

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

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se considera ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată ; în cazul în care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

NOTA 3:

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

Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartament reea caselor tip vilă.



Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUMSCRIPTIJA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI – ZONA RURALA - ANUL 2016

Preț unitar lei /mp suprafață construită

Nr. Crt	Perioada Construirii	Structura din beton, cărămidă	Structura din lemn, paianța, etc.	Observații
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	400	300	*
2	După anul 1989	600	400	*

NOTA1:

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

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

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se considera ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată ; în cazul în care nu exista referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

>>



Circumscripția Judecătorei Topoloveni - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazine, grajduri, pătule, garaje arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2016

Preț unitar lei /mp

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	construite		Observatii
			Înainte de 1989	După 1989	
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise tip : magazine, grajduri, garaje, bucătării.	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămida și BCA Lemn, chirpici, etc.	80	100	
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș Schelet lemn cu acoperiș	40	60	
			25	35	-

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



Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Argeș, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifar în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016

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 2016

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

Nr. crt.	Localitate	Spații comerciale/birouri in clădiri independente, blocuri construite înainte de 1989	Spații comerciale/birouri in clădiri independente, blocuri construite după 1989	Hale industriale și depozite**		Magazii chioșcuri, remize, șoproane, grajduri, saivane*	Observatii
				Structura beton armat	Structura metalica		
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Oraș Topoloveni	1500	1650	660	600	100	-
2	Alte localități ale Circumscripției	1150	1250	450	400	60	-

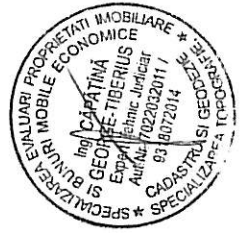
Nota:

Pentru spațiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile sunt calculate la suprafața utilă (Au).
Pentru spațiile comerciale și halele industriale în clădiri independente valorile sunt calculate la metru pătrat suprafața desfășurată (Ad).

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

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

Pentru construcțiile fermelor agricole și zootehnice construite după anul 1990 inclusiv, prețurile din coloana 6 se majorează cu 300%.



Circumscripția Judecătorei Costești - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan pentru Orașul Costești și localitățile arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI și extravilanul numai pentru Orașul Costești - ANUL 2016

Nr. Crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Zona extravilan		Observatii
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Cu acces din DN sau DJ	Fără acces din DN sau DJ	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Orașul Costești	C.C	45	35	20	15			Terenuri neproductive în intravilan 1,5
			25	20	12	5	2	1	
			12	8	4		1,5	0,75	
2	Sate aparținătoare Orașului Costești	A.T	8	6	2				Terenuri neproductive în intravilan 1
		C.C	3	-	-				Terenuri neproductive în intravilan 0,5
3	Comune	A.T	2	-	-				Extravilanul din comunele arondate Circumscripției Judecătorei Costești se găsește în tabelul nr.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 Arges, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifarare în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016



Circumscripția Judecatoriei Costești - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPȚIA JUDECATORIEI COSTEȘTI
 funcție de clasa de fertilitate în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2016

Nr. Crt.	Categoria de folosința	VALOARE (Preț unitar lei /mp)	Observatii
0	1	2	3
1	arabil	0,70	Pentru comunele si satele Circumscripției Costești
	vie	1	
	livada	1	
	fâneață	0,50	
	pășune	0,50	
	neproductiv	0,30	
	pădure	1	

>>



Circumscripția Judecătorei Costești - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru Orașul COSTEȘTI și alte localități arondate CIRCUMSCRIPȚIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI - ANUL 2016

Nr. crt.	Etaj	Orașul Costești	Preț unitar lei /mp suprafața utila	
			Alte localități	Observatii
0	1	3	4	5
1	parter	1100	700	-
2	etaj I	1200	700	-
3	etaj II	1200	650	-
4	etaj III	1100	400	-
5	etaj IV	900	-	-
6	mansarda	800	-	-

NOTA:

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

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2006 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu un coeficient de 1,2



Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale,
din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI COSTEȘTI – ZONA URBANA - ANUL 2016

Preț unitar lei/mp. suprafața construită

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

NOTA 1:

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

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se considera ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată ; în cazul în care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

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

***NOTA 3:**

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

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

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



Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din satele arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI – ZONA RURALA - ANUL 2016

Preț unitar lei mp/suprafața construită

Nr. crt.	Perioada Construirii	Structura din beton,		Observații
		cărămidă	paianța, etc.	
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	300	250	*
2	După anul 1989	550	350	*

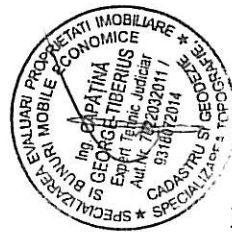
NOTA 1:

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

*NOTA 2:

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se considera ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisă în documentația cadastrală avizată ; în cazul în care nu exista referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrală avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii. ⁷
Pentru construcțiile neterminate se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

>>



Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Argeș, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifar în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016

Evaluarea spațiilor anexe gospodăriilor individuale tip: magazine, grajduri, pătule, garaje, etc.
arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI - ANUL 2016

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	Construite		Observatii
			Înainte de 1989	După 1989	
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise tip : magazii, grajduri, garaje, bucătării	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămidă și BCA	80	100	-
		Lemn, paianta, ostrețe, chirpici, etc.	50	70	
2	Anexe deschise tip: șoproane , pătule, hambare, șure, remize	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș Structura de lemn cu acoperiș	40	60	-
			25	35	

Pret unitar lei/ mp

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



Circumscripția Judecătorei Costești - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale/birouri și a halelor industriale din
CIRCUMSCRIPȚIA JUDECĂTORIE COSTEȘTI - ANUL 2016

Preț unitar lei/mp suprafața utilă /construita

Nr. crt.	Localitate	Spații comerciale și/sau birouri în clădiri independente și în blocuri construite înainte de 1989	Spații comerciale, birouri în clădiri independente, blocuri construite după 1989	Hale industriale și depozite**		Magazii, chioșcuri, Remize, șoproane, grajduri, saivane, moară- clădire*	Observații
				Structura beton armat	Structura metalica		
0	1	2	3	4	5	6	7
1	Oraș Costești	1000	1100	550	450	100	-
2	Alte localități ale Circumscripției Costești	500	600	400	300	50	-

Nota:

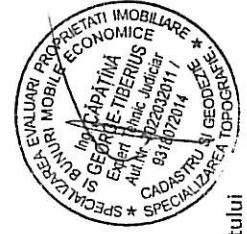
Pentru spațiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile prețurilor sunt la suprafața utilă.

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

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

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

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



Ghidul valorilor minimale ale proprietății imobiliare pe raza Circumscripțiilor Județului Argeș, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarifar în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate valabil pentru anul 2016