

**STUDIU DE PIAȚĂ PRIVIND VALORILE  
ORIENTATIVE MINIMALE DE TARIFARE  
A TRANZACȚIILOR IMOBILIARE PENTRU  
ANUL 2024**

**JUDEȚUL ARGEȘ**

**Solicitant : Camera Notarilor Publici Pitești**

**Beneficiar : Camera Notarilor Publici Pitești**

# Capitolul 1. Definirea misiunii

## 1.1. Identificarea clientului

Studiul de piata a fost solicitat de **"CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITESTI"** cu sediul in Pitesti, str. Banat, nr. 5, jud. Arges.

Studiul de piata al valorilor orientative, minime, de tarifare a tranzactiilor imobiliare pentru anul 2024, pentru județul Argeș, a fost intocmit la cererea si numai pentru uzul strict al Birourilor Notariale.

## 1.2. Scopul evaluarii

Scopul prezentului studiu de piata este **« determinarea unei limite valorice minime, orientative, a preturilor de piata pentru anul 2024 »**, pentru bunurile imobiliare din județul Argeș, în vederea stabilirii unui barem comun minim de tarifare, pentru toate Birourile Notariale din județ.

Studiul de piață cuprinde valori orientative, minime, consenzuate pe piata imobiliara a jud. Argeș, în anul 2023, și este destinat utilizarii lui în anul 2024, de către **"CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITESTI"**, pentru stabilirea tarifelor privind tranzacțiile imobiliare/transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile aparținând jud. Argeș.

Valorile cuprinse în studiu reprezintă valori minime, de referință, folosite de către birourile notariale, conform reglementărilor codului fiscal, cu ocazia tranzacțiilor asupra imobilelor, precum și în alte cazuri expres prevăzute de lege. Valorile din studiile de piață nu reprezintă valorile de circulație ale imobilelor.

Valorile prezentate în studiul de piata nu reprezinta valorile de piață actuale ale imobilelor, ci numai valori de referinta minime pentru calculul tarifelor și impozitului pe tranzactie, în condițiile legii.

### Baza de elaborare a studiului de piață:

- Contractul de prestări servicii încheiat între Beneficiar și Executant ;
- Recomandări ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din codul fiscal.

## 1.3. Consideratii privind tipul de valoare vizat de studiul de piata:

potrivit art.111 alin. (4) si (5) din Legea nr. 227 din 2015 privind codul fiscal actualizat 2023, "camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață întocmite de experti evaluatori autorizați în condițiile legii, care trebuie să conțină informații privind **valorile minime** consenzuate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul ANAF ;

- sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, în funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) **valorile/prețurile minime** (de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice) consenzuate în anul 2023 și selectate din sursele de informații disponibile;
- piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare (drepturile asupra proprietăților imobiliare), între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului; conceptul de piață presupune că bunurile în speță se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători; fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria înțelegere a utilității relative a bunurilor și la nevoile / dorințele individuale ;
- studiul de piață a fost întocmit (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) prin ;



- culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor minime de tranzacționare consimilate în anul 2023 (au fost eliminate/excluse din studiu de piață valorile determinate/induse de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrau în trendul/nivelul și/sau conceptul de piață imobiliară specifică) ;
- culegerea, sintetizarea și selectarea prețurilor minime din oferte (neajustate) de piata (de la pragul minim al pieței imobiliare specifice), valabile în anul 2023.
- studiul de piata conține valorile orientative minime ale proprietăilor imobiliare, bazate pe analiza tranzacțiilor efectuate de notarii din județului Argeș, în anii anteriori (informatii luate telefonic, sau prin e-mail, de la notari) și pe anticiparea evoluției viitoare a situației economice din România, pe baza inflației preconizate pentru anul 2024 ; **rata inflatie luată în considerare este de 4,6%.** Se pare că impactul pe care virusul - COVID-19, l-a avut în economie, războiul dintre Rusia și Ucraina, conflictul din orientul apropiat și disputele comerciale continue dintre țările UE și Rusia și dintre SUA și China, sunt implicații majore, care au devenit din ce în ce mai tensionate și care vor dura cel puțin până în trimestrul IV al acestui an, putând fi resimțite chiar și în anii 2024 - 2025. Specialiștii susțin că în aceasta perioada, țara noastră se va confrunta cu 3 mari probleme: deficitul bugetar, deficitul de cont curent și inflația. În acest context, valorile din studiu, se majorează cu o rata de inflație de 4,6%, rata prognozată de BNR, MF – Comisia Națională de Strategie și prognoza CNSP și Adresa nr. 464.195 / 13.11.2023 a MF - Direcția Generală de sinteza privind contextul macroeconomic, metodologia de elaborare a proiectului de buget pentru anul 2024, precum și cu creșterea minimă a prețurilor bunurilor imobiliare din anul 2023, apreciată la cca. 5%.
- utilizarea valorilor cuprinse în studiu, ca referință în rapoartele de evaluare, sau ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare, de catre persoane fizice sau juridice de drept public sau privat, nu se recomandă, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu **Standardele Internationale de Evaluare ANEVAR**, presupune identificarea proprietății imobiliare și efectuarea inspecției tehnice a acesteia.
- acest studiu de piata, privind valorile orientative minime de tranzacționare, nu poate fi asimilat unui raport de evaluare, el nefiind întocmit conform Standardelor Internationale de evaluare ANEVAR ; conform recomandărilor ANEVAR, valoarea minimă (menționată mai sus) reprezintă un "tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piata prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul Fiscal" ;
- prezentul studiu de piata, privind valorile minime de tranzacționare pentru anul 2024, este întocmit fără respectarea recomandărilor Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, acestea fiind strict orientative, nu este un raport de evaluare imobiliară și nu poate fi considerat un raport de evaluare, sau un raport de experiză tehnică judiciară evaluatorie ;
- pentru proprietățile, cu sau fără caracter special, care nu se regasesc în acest studiu, precum și pentru proprietățile care se află într-o stare avansată de uzura fizica, și la care nu se cunoaște vîrstă, trebuie să se întocmească un raport de evaluare, personalizat, funcție de realitatea de din teren a proprietății ;
- prezentul studiu este destinat strict "Camerei Notarilor Publici Pitești" și va fi folosit strict în scopul pentru care a fost întocmit, respectiv determinarea unei limite valorice minime, orientative, a prețurilor de piata pentru anul 2024, în vederea stabilirii unui barem comun minim de tarifare a tranzacțiilor imobiliare, pentru toate birourile notariale din județ, folosirea lui în alte tipuri de tranzacții fiind complet nerecomandată.

#### **1.4. Incertitudinea în elaborarea studiului**

Incertitudinea în elaborarea prezentului studiu este influențată de mai mulți factori :

- factorul extern, care privește actala evoluție strategică, socială și economică, generată de izbugnirea pandemiei de COVID-19, declarata de catre Organizatia Mondiala a Sanatatii drept „pandemie globală”, la data de 11 martie 2020, războiul Ucraina – Rusia, conflictul din Orientul apropiat, interminabilele dispute economice și comerciale între UE și Rusia și SUA și China ; toate acestea au impact major asupra piețelor economico-financiare globale :



- factorul intern evidențiat, în opinia specialiștilor, de cele 3 mari probleme cu care se va confrunta România, în anul 2024 și în anii următori, respectiv, deficitul bugetar, deficitul de cont curent și inflația ; raportul publicat de BNR (Dana Arambescu) la data de 10.11.2023 stipulează următoarele : „*Ca urmare, valorile proiectate ale ratei anuale a inflației IPC pentru finele anului 2023 și al celui viitor sunt de 7,5% și, respectiv, 4,8%. Comparativ cu Raportul din august, prognoza este similară pentru sfârșitul acestui an, dar mai ridicată pe parcursul celui viitor, în principal ca urmare a majorărilor taxelor și impozitelor de la 1 ianuarie. În schimb, pentru prima parte a anului 2025 se preconizează valori ușor inferioare celor proiectate anterior, în special pe seama reevaluării în jos a inflației de bază la acest orizont*”

În consecință, studiul nostru se va raporta la condițiile unei incertitudini materiale, situație în care el trebuie tratat cu un grad rezonabil de certitudine și o doza mai mare de prudență decât ar fi fost cazul în mod normal. Recomandăm monitorizarea permanentă a evoluției pieței imobiliare și, eventual, revizuirea perodică a acestui studiu.

## 1.5. Obiectul studiului de piata

Prezenta lucrare are ca obiect stabilirea unor valori orientative minime, privind fondul imobiliar (terenuri și construcții) din localitatile județului Argeș, de pe raza circumscriptiilor judecătorești Pitești, Câmpulung, Curtea de Argeș, Topoloveni și Costești.

### Județul Argeș

Situat în partea central-sudică a României, pe cursul superior al râului Argeș, în regiunea Muntenia, județul Argeș este străjuit, la nord, de înălțimile munților Făgăraș, din Carpații Meridionali, care unesc Argeșul cu județele Sibiu și Brașov. Crestele semete ale Masivului Leaota, dealurile din Podișul Getic și o parte din Câmpia Română constituie puntea de est cu județul Dâmbovița. Câmpia Găvanu-Burdea mărginește Argeșul, la sud și sud-est, cu județele Teleorman și Olt, iar cumpăna de ape, dintre râurile Argeș și Olt, îi conferă vecinătatea, spre vest, cu județele Vâlcea și Olt. Punctul nordic al județului este localizat în comuna Nucșoara, iar cel sudic în comuna Miroși. Pe direcția est-vest, în punctele extreme, se află comunele Dragoslavele și Ciomăgești.

**Suprafața** județului Argeș este de 6826,3 km<sup>2</sup>, reprezentând 2,9 % din suprafața totală a țării, ocupând locul 10 ca mărime.

**Populația.** Potrivit Direcției Județene de Statistică Argeș, la data de 1 iulie 2020, populația județului Argeș era de 629 989 de locuitori.

**Organizarea administrativă.** Din punct de vedere administrativ, în județul Argeș există 102 unități administrativ – teritoriale. Astfel, județul Argeș cuprinde:

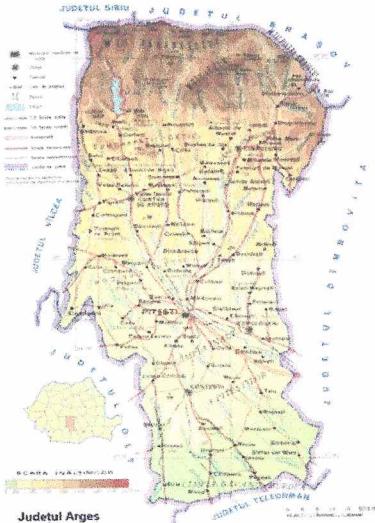
**3 municipii:** Pitești (municipiu reședință de județ), Curtea de Argeș, Câmpulung

**4 orașe:** Mioveni, Costești, Topoloveni, Ștefănești

**95 de comune și 576 de sate**

Consiliul Județean Argeș coordonează activitatea celor 102 unități administrativ-teritoriale, între acestea existând rapoarte de colaborare și cooperare.





**Principalele orașe ale județului sunt :**

**Municipiul Pitești**, reședință a județului Argeș, este situat în partea central-sudică a României, între Carpații Meridionali și Dunăre, în nord-vestul Munteniei. 120 km îl despart de București – capitala țării – Piteștiul aflându-se la confluența râului Argeș cu Râul Doamnei.

Municipiul Pitești se află la o altitudine de 250m, 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, altitudine de 406 m. În sectorul de vest-sud-vest ai satului Mica, în comuna Bascov, se găsește cota de 439 m (Pădurea Bogdăneasa). În anul 2003, suprafața municipiului Pitești este de 4.073 ha.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Pitești se ridică la 155.383 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 168.458 de locuitori.

Pitești este unul dintre cele mai industrializate orașe ale României, fiind centrul industriei de autoturisme din țară.

Cele mai importante întreprinderi din oraș, a căror activitate susțin economia municipiului Pitești și a județului Argeș sunt: Uzinele Automobile Dacia S.A. (oraș Mioveni), Draxlmaier Group, Lear Corporation, Valeo, Fildas Trading, Johnson Controls, Lactag, etc.

Dintre băncile prezente în municipiul Pitești menționează: BRD – GSG, BCR, CEC Bank, Banca Transilvania, BANCPOST, Unicredit Bank, Banca Raiffeisen, etc.

Zonale comerciale cele mai importante sunt: zona ultracentrală (Magazin Trivale, Magazin Fortuna), zona Podul Viilor (Pitești Mall), zona BIG – Rolast (Dedeman, Auchan Găvana), zona cinematograf Lumina (complexul de magazine en-gros și en-detail John), zona Vamă - Autostradă (Auchan, Baumax, Carrefour, Metro, Succes, Arabesque).

**Curtea de Argeș** este un municipiu în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitățile componente Curtea de Argeș (reședința) și Noapteș.

Orașul Curtea de Argeș este localizat în partea de nord-vest a județului, în depresiunea intracolinară a bazinului superior al râului Argeș, la o altitudine de 450 m deasupra nivelului mării, și este înconjurat de dealurile și Muscelele Argeșului de la poalele Munților Făgăraș. Suprafața orașului este de aproximativ 75 km<sup>2</sup>. Este străbătut de șoseaua națională DN7C, care leagă Piteștiul de Sibiu prin Munții Făgăraș, situat la o distanță de 38 km de municipiul Pitești. La Curtea de Argeș, acest drum se intersectează cu șoseaua națională DN73C, care duce spre est la Câmpulung (49 km) și spre vest la Râmnicu Vâlcea (36 km). Din nordul orașului, din DN7C se ramifică șoseaua județeană DJ703H, care duce spre nord-vest la Valea Danului, Şuici și Sălătrucu. În sud, din DN73C se ramifică șoseaua județeană DJ704H, care duce spre sud la Băiculești și Merișani (unde se termină în DN7C). Orașul are și o gară, capătul căii ferate Pitești–Curtea de Argeș.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Curtea de Argeș se ridică la 27.359 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 32.510 locuitori.

**Câmpulung** (în germană *Langenau*) sau **Câmpulung Muscel** este un municipiu în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitățile componente Câmpulung (reședința) și Valea Rumâneștilor.

Orașul se află în nord-estul județului, în depresiunea omonimă, la o altitudine de 580–780 m, în Muscelele Argeșului, la poalele Munților Iezer, pe malurile Râului Târgului. Orașul este străbătut de șoseaua națională DN73, care leagă Piteștiul de Brașov, aflându-se la o distanță de 52 km de Pitești și 84 km de Brașov. La Câmpulung, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ737, care duce spre sud-est la Mioarele și Boteni (unde se termină în DN73D); șoseaua județeană DJ734, care duce spre nord la Lerești; și șoseaua județeană DJ732C, care duce spre vest la Bughea de Jos, Godeni (unde se intersectează cu DN73C) și Schitu Golești (unde se termină în DN73). Pe calea ferată, orașul are stațiile Câmpulung și Parc Krețulescu, ultima fiind capătul unei linii de cale ferată care duce spre sud la Golești, unde se unește cu calea ferată București-Pitești.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Câmpulung se ridică la 31.767 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 38.209 locuitori.

**Mioveni** (cunoscut între 1964 și 1996 drept **Colibași**) este un oraș în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitatea componentă Mioveni (reședința), și din satele Clucereasa, Colibași, Făgetu și Racovița. Se află la aproximativ 15 km nord-est de municipiul Pitești, pe șoseaua Pitești–Brașov (DN73).

Orașul se află în centrul județului, pe malul stâng al Râului Doamnei, acolo unde acesta primește apele Râului Târgului, și pe malurile affluentului Argeșel al acestuia din urmă, în extremitatea sud-vestică a Podișului Cândești, o diviziune a Podișului Getic. Este străbătut, prin localitatea Clucereasa, de șoseaua națională DN73, care leagă Piteștiul de Brașov; prin localitățile Mioveni și Colibași de șoseaua națională DN73D, care o leagă spre sud de Mărăcineni (unde se termină în DN73) și spre nord-est de Davidești, Vulturești, Hârtiești, Boteni, Mioarele și Valea Mare-Pravăț (unde se termină în DN72A); și prin localitățile Colibași și Făgetu de drumul județean DJ741, care o leagă spre sud de orașul Ștefănești (unde se termină în DN7). Prin oraș trece și calea ferată Golești-Câmpulung-Parc Krețulescu, pe care este deservit de stația Mioveni.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Mioveni se ridică la 31.998 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 35.801 locuitori.

**Topoloveni** (în perioada interbelică, temporar **Târgu Cârcinov**) este un oraș în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitatea componentă Topoloveni (reședința), și din satele Boțârcani, Crîntești, Gorănești și Țigănești. Are o populație de 10.626 locuitori. A fost declarat oraș în 1968.

Orașul se află în sud-estul județului, în marginea sudică a Platoului Cândești, diviziune a Podișului Getic, pe malurile râului Cârcinov, acolo unde acesta se varsă în Argeș, de pe partea stângă a acestuia. Este străbătut de șoseaua națională DN7, care leagă Piteștiul de București. La Topoloveni, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ702, care îl leagă spre nord de Priboieni, Beleți-Negrești, Dobrești, Boțești și mai departe în județul Dâmbovița de Cândești. Prin oraș trece și calea ferată București-Pitești, pe care este deservit de stația Topoloveni.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Topoloveni se ridică la 10.219 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 10.595 de locuitori.

**Costești** este un oraș în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitatea componentă Costești (reședința), și din satele Broșteni, Lăceni, Pârvu Roșu, Podu Broșteni, Smei și Stârci. Orașul are o populație de 10.375 locuitori.

Orașul este situat în sudul județului, în Câmpia Piteștilor, pe malurile râului Teleorman. Unitatea administrativă are o suprafață totală de 91,31 km<sup>2</sup>. Este străbătut de șoseaua națională DN65A care leagă Piteștiul de Roșiorii de Vede. La Costești, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ659A, care duce spre nord la Bradu. La Costești, DN65A se intersectează și cu șoseaua județeană DJ703B, care duce spre vest la Lunca Corbului și spre est la Suseni. Orașul este și nod feroviar pe calea ferată Pitești-Piatra Olt, PROSPECT RC, PITESTI-ARGES, pag. 6

pe care este deservit de stațiile Pârvu Roșu, Suseni și Costești, de unde se ramifică o linie care duce la Roșiori Nord.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului Costești se ridică la 10.375 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 10.868 de locuitori.

**Ștefănești** (în trecut, și **Târgu Dealului**) este un oraș în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitatea componentă **Ștefănești** (reședința), și din satele Enculești, Golești, Izvorani, **Ștefănești** Noi, Valea Mare-Podgoria, Viișoara și Zăvoi. A devenit oraș în anul 2004.

Orașul se află în centrul județului, la nord-est de municipiul Pitești, pe malul stâng al Argeșului, acolo unde acesta primește apele affluentului Râul Doamnei, în extremitatea de sud-vest a Platoului Cândești, subdiviziune a Podișului Getic. Este străbătut de autostrada București-Pitești, pe care este deservit de nodul Pitești Est, aflat pe teritoriul comunei vecine, Mărăcineni. Acel nod conectează autostrada la șoseaua națională DN7, care leagă și ea Piteștiul de București și trece prin localitățile componente ale orașului. Orașul este și un nod feroviar secundar, fiind străbătut de calea ferată București-Pitești, pe care este deservit de stația Golești, de unde se ramifică o cale ferată spre Câmpulung-Parc Krețulescu, linie pe care orașul mai are și stația **Ștefănești Argeș**.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația orașului **Ștefănești** se ridică la 14.541 de locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 12.983 de locuitori.

## **1.6. Circumscripțiile judecătoarești de pe raza județului Argeș**

Circumscripțiile judecătoarești de pe raza județului Argeș, aşa cum au fost ele definite în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1102/07.12.2023, sunt următoarele :

### **JUDECĂTORIA CÂMPULUNG cu sediul în municipiul Câmpulung**

MUNICIPIU : Câmpulung

COMUNE : 1. Albeștii de Muscel, 2. Aninoasa, 3. Bălilești, 4. Berevoiești, 5. Boteni, 6. Bughe de Jos, 7. Bughea de Sus, 8. Cetățeni, 9. Coșești, 10. Davidești, 11. Dâmbovicioara, 12. Dârmănești, 13. Dragoslavele, 14. Godeni, 15. Hârtiești, 16. Lerești, 17. Mihăești, 18. Mioarele, 19. Poienarii de Muscel, 20. Rucăr, 21. Schitu Golești, 22. Stâlpeni, 23. Stoenești, 24. Țițești, 25. Valea Mare Pravăț, 26. Vlădești, 27. Vulturești.

### **JUDECĂTORIA COSTEȘTI cu sediul în orașul Costești**

ORAȘE : Costești

COMUNE : 1. Bârla, 2. Buzoești, 3. Căldăraru, 4. Hârsești, 5. Izvoru, 6. Lunca Corbului, 7. Miroși, 8. Mozăceni, 9. Negrași, 10. Popești, 11. Râca, 12. Recea, 13. Rociu, 14. Săpata, 15. Slobozia, 16. Stolnici, 17. Suseni, 18. Ștefan cel Mare, 19. Ungheni.

### **JUDECĂTORIA CURTEA DE ARGEȘ cu sediul în municipiul Curtea de Argeș**

MUNICIPIU : Curtea de Argeș

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

### **JUDECĂTORIA PITEȘTI cu sediul în municipiul Pitești**

MUNICIPIU : Pitești

ORAȘE : 1. Mioveni, 2. **Ștefănești**



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

## JUDECĂTORIA TOPOLOVENI cu sediu în orașul Topoloveni

ORAȘE : Topoloveni

COMUNE : 1. Beleți-Negrești, 2. Bogați, 3. Boțești, 4. Călinești, 5. Căteasca, 6. Dobrești, 7. Leordeni, 8. Priboieni, 9. Rătești, 10. Teiu.

### 1.7. Perioada de colectare a datelor

Octombrie - decembrie 2023

### 1.8. Data de referinta a evaluarii

Decembrie 2023

## Capitolul 2. Declaratia evaluatorului

### 2.1. Definiții, ipoteze, condiții limitative și altele

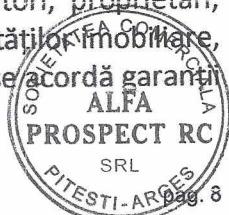
#### 2.1.1 Definiții

##### VALOREA DE PIAȚĂ

Tipul valorii - Valoarea minimă prevăzută de Codul fiscal - este un tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 din Codul Fiscal.

#### 2.1.2. Ipoteze și condiții limitative

- acest studiu de piață este destinat exclusiv Beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat, în condițiile legii (nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță parte – persoană fizică sau juridică, care să poată face uz de acesta);
- valorile prezentate în studiu de piață nu pot fi utilizate ca referință pentru alte scopuri (cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții etc. – acestea reprezentând cazuri speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții) decât cele menționate în studiu de piață;
- datele aferente valorilor / prețurilor proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu de piață se referă la condițiile în care proprietățile imobiliare în speță sunt libere de sarcini;
- se presupune că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare cuprinse în studiu de piață este integral și se poate tranzacționa / transfera;
- informațiile despre nivelul prețurilor și evoluțiile pieței imobiliare în zonele / localitățile menționate mai sus au fost obținute de la reprezentanți ai Beneficiarului, reprezentanți ai autorităților locale, agențiile imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori, proprietari, evaluatori, organizații și asociații de specialiști / experți în domenii conexe proprietăților imobiliare, interviuri de piață etc. – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții complete / integrale de acuratețe și precizie;



- proprietățile imobiliare cuprinse în studiu de piață au fost considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului și/sau structurilor de rezistență ale construcțiilor, care ar putea să influențeze valoarea / prețurile acestora;
- se presupune că proprietățile cuprinse în studiu de piață sunt în stare tehnică bună, sunt în exploatare (în principiu, conform celei mai bune utilizări) și se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare;
- rezultatele din prezentul studiu de piață sunt valabile atât timp cât piața imobiliară – ca întreg sau parțial – nu suferă schimbări semnificative în anul de valabilitate al studiului de piață, altfel fiind pentru proprietățile pentru care nu au fost identificate date elocvente privind valorile minime consemnate în anul 2022, nu se va selecta nici o valoare, conform recomandărilor ANEVAR în vigoare;
- pentru situațiile în care din declarația părților implicate în transferul dreptului de proprietate rezultă valori semnificativ diferite de cele menționate în studiu de piață, se poate întocmi un Raport de evaluare specific proprietății imobiliare în spătă.
- prezenta lucrare reprezinta un studiu privind valorile de referință minime existente pe piata imobiliara din județul Argeș, neputând fi considerat un raport de evaluare întocmit în conformitate cu Standardele de Internationale Evaluare.
- utilizarea valorilor cuprinse în studiu, ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomanda, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, presupune identificarea proprietății imobiliare și efectuarea inspectiei tehnice acesteia. Datorită lipsei de transparentă a unor piete (de exemplu: piata serviciilor de intermediere), precum și absentei multor informații statistice (dintre care cele mai importante sunt legate de volumul total al pietei imobiliare și evoluția prețurilor reale de tranzactionare), pe parcursul lucrării sunt folosite estimari, calcule proprii și scenarii standardizate. Lucrarea este proprietatea intelectuala a Camerei Notarilor Publici Pitești.
- prezentul Studiu de piata este întocmit la cererea clientului, Camera Notarilor Publici Pitești și în scopul precisat. Nu este permisă folosirea lui de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului și al autorului lucrării. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui Studiu de piata.
- evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii necesare întocmirii Studiului de piata, din surse pe care le consideră a fi credibile și pe care le consideră adevărate și corecte, dar nu li se acorda garantii complete.
- surse de informații: informații despre tranzactii de transfer a dreptului de proprietate obținute de la Birourile Notariale din jud. Argeș, reprezentanti ai autoritatii locale, agentii imobiliare active în zona, societati de constructii, etc. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței și precizia informațiilor furnizate de terțe părți.
- se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor (proprietăților) imobiliare cuprinse în studiu de piata este integral și tranzactionabil, este drept DEPLIN, iar proprietatile imobiliare sunt libere de sarcini.

### **2.1.3. Alte precizări și elemente de corelare / conformare cu Recomandările ANEVAR de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal**

- valorile prezentate în studiu de piață nu pot fi utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cel mentionat în studiu de piață – cum ar fi procese de exproprieare, de lichidare, Constituirea de garanții, insolvențe, combinări de întreprinderi etc. (acestea reprezentând cazuri PROHABITUALE).



- speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții) și/sau relativ la alte procese de evaluare (așa cum acestea sunt definite în SEV / ANEVAR);
- studiul de piață nu conține valori de piață individuale ale fiecărui bun imobil dintr-o arie geografică, deoarece aceasta ar presupune evaluarea fiecărei proprietăți, punctual/specific, conform SEV / ANEVAR;
  - valorile selectate în cadrul studiului de piață sunt preluate ca atare din sursele la dispoziție, nefiind rezultatul unor asimilări și/sau ajustări valorice;
  - studiul de piață nu reprezintă rapoarte de evaluare astfel cum sunt acestea definite în OG nr. 24/2011 și SEV / ANEVAR;
  - cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiul de piață (elaborat având în vedere recomandările mai sus menționate), nu poate fi utilizat ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea și/sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nicio circumstanță (este recomandabil ca în situațiile prevăzute de lege care fac trimitere la valorile din studiul de piață, modalitatea de utilizare a acestor valori să fie adecvată / în concordanță cu scopul utilizării acestora și cu speța / situația juridică specifică);
  - tipul valorii prezentat în studiul de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață” definită ca tip al valorii în SEV / ANEVAR, în vigoare;
  - studiul de piață s-a realizat la nivel general al piețelor / zonelor imobiliare specifice (convenite cu reprezentanții Destinatarului) și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către camerele notarilor publici a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată;
  - studiul de piață poate fi utilizat numai în întregul său - utilizarea parțială (doar a anexelor și/sau a unor părți din acestea) poate induce în eroare prin prisma semnificației și relevanței valorilor selectate.

Valorile s-au stabilit conform Legii nr. 227 din 2015 privind Codul fiscal actualizat 2023, art. 111 - Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, alin. 4 și 5, pag. 58, astfel:

- (4) Impozitul prevazut la alin. (1) și (3) se calculează la valoarea declarată de partea în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrările sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioara valorii minime stabilite prin studiul de piata realizat de către camerele notarilor publici cu experti evaluatori autorizați în condițiile legii, impozitul se calculează la nivelul valorii stabilite prin studiul de piata. Norme metodologice.
- (5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piata întocmite de experti evaluatori autorizați în condițiile legii, care trebuie să contină informații privind valorile minime consenzurate pe piata imobiliara specifică în anul precedent, și le comunică directiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.

Studiul de piata își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare, altfel, fiind necesar elaborarea unui nou studiu de piata.

Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluatori. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorii presupun că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. Proprietatea imobiliară se tranzactionează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.

Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de tranzactionare va fi afectată.



Acet studiu de piață nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declaratie, sub nici o formă, fără acordul scris al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apara. Datele de sinteză și / sau cele analitice, obținute din diverse surse și din baza de date a expertului evaluator, au fost preluate ca atare, fără verificări suplimentare privind exactitatea, corectitudinea sau veridicitatea. Expertul evaluator nu-si asuma nici o responsabilitate fata de demersul beneficiarului, ulterior predarii lucrării, de a efectua studii și investigații suplimentare referitoare la proprietatile imobiliare în cauza, care ar putea influența valorile estimate. Folosind datele, documentele și faptele pe care le-a avut la dispozitie la data analizei, dec. 2023, expertul evaluator nu răspunde pentru nici o identificare ulterioară de date și fapte cu efect asupra valorilor estimate.

În spiritul legislației în vigoare, expertul evaluator nu-si asuma răspunderea juridică decât fata de Camera Notarilor Publici Pitești, în calitatea sa de beneficiar și proprietar al lucrării, nu are obligații de consultanță după predarea acesteia și nu este obligat să depuna marturie în instanță asupra proprietăților imobiliare în cauza.

Lucrarea poate fi utilizată strict în scopul pentru care a fost elaborată, fiind interzisă utilizarea valorilor minime în elaborarea sau verificarea rapoartelor de evaluare și / sau în orice etapa a tranzacțiilor imobiliare.

Conținutul acestui Studiu de piata este confidențial pentru client și autorul nu îl va dezvăluui unei terțe persoane.

Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în studiu, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în studiu de piata.

Consumămantul scris al evaluatorului, trebuie obținut înainte ca oricare parte a studiului de piata să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului. Consumămantul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca studiul de piata (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, alții decât clientul. Studiul de piata nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în studiu nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Posesia acestui Studiu de piata sau a unei copii, nu conferă dreptul de publicare.

Studiul de piata al valorilor minime orientative de tranzactionare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta fiind o expertiza extrajudiciară; pentru acestea evaluatorul recomandă întocmirea de Rapoarte de evaluare conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2022, funcție de caracteristicile reale ale proprietății observate la vizualizarea ei.

Incertitudinea analizei de piata după izbucnirea pandemiei Coronavirus (COVID-19), declarată de către Organizația Mondială a Sănătății drept „Pandemie globală” la data de 11 martie 2020, a conflictelor militare Rusia-Ucraina și Israel-Fața Gaza, au avut un impact semnificativ asupra piețelor financiare globale.

Activitatea pieței este afectată în multe sectoare. Comisia Națională de Prognoză și Strategie a României (CNPS) consideră, pe bună dreptate, că situația mondială în acest moment, s-a transformat în „cel mai important șoc negativ la adresa economiei mondiale, după criza economico-financiară din anii 2008-2009”.

Incepem să realizăm, de fapt, cât de complicată devine evaluarea bunurilor în prezent: realizarea unor previziuni, care în anul precedent ar fi fost simplă, acum devine semnificativ mai greoare și mai incertă.



In cazul cand partile aflate in tranzactie reclama diferente majore ale unei proprietati cu cea rezultata din studiu de piata, Notarul Public va recomanda efectuarea unui « Raport de evaluare » al acelei proprietati, de catre un evaluator membru titular ANEVAR.

#### 2.1.4. Alte precizări

In procesul de evaluare s-au utilizat date și informații in RON.

#### DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Prezenta lucrare a fost intocmita de catre SC Alfa Prospect RC SRL, cu sediul în Pitești, str. Gh. Lazăr, nr. 15A, jud. Argeș, CUI 16231737, J03/460/2004, executant Cosmescu Florin Octavian membru titular ANEVAR cu leg. nr. 11725.

Ca elaborator declar că studiu de piata, pe care îl semnez, privind valorile orientative minime de tranzactionare, a fost elaborat în conformitate cu Recomandările ANEVAR de elaborare a studiilor de piată prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal, precum și cu cerințele Beneficiarului;

Evaluatorul a respectat Codul Etic al profesiei de evaluator;

Utilizarea valorilor cuprinse in studiu, ca referinta in rapoartele de evaluare, sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice de drept public sau privat, nu se recomanda, deoarece abaterile pot fi semnificative, avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, presupune identificare proprietatii imobiliare si efectuarea inspectiei tehnice a acesteia.

Studiul de piata a notarilor publici contine valorile orientative ale proprietatilor imobiliare bazat pe analiza tranzactiilor efectuate in anii anteriori si pe anticiparea evolutiei viitoare.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatile imobiliare din cuprinsul studiului de piata.

Rezultatele prezentului studiu nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

#### CERTIFICARE

Subsemnat certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

Afirmațiile declarate de mine și cuprinse în prezentul studiu de piata sunt adevărate și corecte.

Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile experientei de evaluator.

Analizele, opiniiile și concluziile noastre sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate mai sus și sunt analizele, opiniiile și concluziile noastre profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

Prezentul studiu de piata nu a fost efectuat in concordanta cu Standardele de evaluare impuse de ANEVAR si nu poate fi considerat un Raport de evaluare. Autorul nu a efectuat inspectia proprietatilor.

Nu avem interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezentă misiune, exceptie făcând rolul menționat aici.



Implicarea noastră în această misiune nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorilor estimate sau impuse de destinatarul studiului și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.

Posedam cunoștințele și experiența necesară îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în Studiu de piata, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni.

#### **Rezultatele studiului de piata:**

Rezultatele studiului de piata imobiliară specifică sunt prezentate în tabelele anexe, aferente zonelor imobiliare ale județului Argeș, delimitate pe baza elementelor convenite cu Beneficiarul, conform cerințelor acestuia.

### **Capitolul 3. Modul de folosire a studiului de piata**

- Pentru estimarea valorii minime la un apartament amplasat intr-un bloc de locuinte, sunt necesare următoarele date: caracteristicile tehnice ale apartamentului vor fi specificate în contractul de vânzare-cumpărare sau vor fi cele declarate de proprietar pe proprie răspundere;
- Zona de urbanism (incadrarea in zonele A, B, C si D) a proprietatii imobiliare, este conforma cu descrierea din „CERTIFICATUL DE ATESTARE FISCALA” emis de Autoritatea Fiscala Locala. Acolo unde apar neconcordante in zonarea imobilului din prezentul Studiu si „Certificatul de Atestare Fiscală” se va aplica obligatoriu zonarea din „Certificatul de Atestare Fiscală”.
- Autorul face precizarea ca multe din hotararile consiliilor locale care definesc zona de urbanism a localitatilor se iau in luna decembrie al anului in curs iar in aceasta perioada, studiu de piata este deja intocmit.

### **Capitolul 4. Sursa informațiilor pe care se bazează studiul de piata**

- date de la reprezentanți ai Beneficiarului, primite în urma solicitării Executantului ;
- date de la autorități locale (primării, consiliu locale etc.), primite în urma solicitării Executantului ;
- date de la OCPI / BCPI, primite în urma solicitării Executantului ;
- date din baza de date a Executantului ;
- date de la agenții imobiliare (și publicațiile acestora), societățile de construcții (și publicațiile acestora), publicațiile de profil locale și nationale ;
- date din mass-medie locală și națională ;
- date din interviuri de piata locală (cu participanții pe piata imobiliară specifică – proprietari, vânzători, cumpărători, dezvoltatori imobiliari, antreprenori imobiliari etc.);
- date identificate în cadrul inspecției / cercetării de piata în teren (oferte afișate în diferite zone, verificarea în teren și/sau telefonic a unor oferte de pe site-urile de specialitate etc.);
- date din publicații de specialitate, programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, date din bloguri de opinie a unor specialiști / experți care activează pe piata imobiliară specifică, literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare etc.
- fata de informațiile din baza de date a evaluatorului, ne-am bazat pe informațiile și observațiile obținute din partea birourilor notariale din jud. Argeș cu care evaluatorul a avut o colaborare foarte bună ;
- în mod ușual, utilizam și bazele de date personale și informațiile publice, uzuale evaluatorilor din Romania (de ex. : site-uri locale internet : imobiliare.ro, olx.ro, revista ANEVAR „Vânzare” etc.).



- tipic evaluarilor realizate in Romania, folosim, si informatiile colectate de la terti, cum ar fi: alti brokeri, presa, site-uri de specialitate, proprietari sau analize financiare (surse publice).

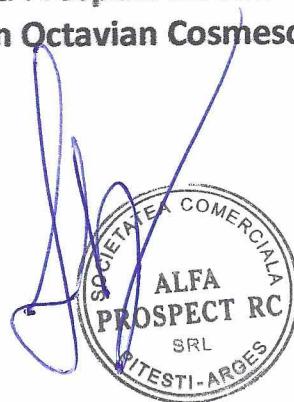
## Capitolul 5. Acte normative pe baza carora s-a facut studiul de piata

- Informatii si completari la studiul de piata an 2022, primite de la Birourile Notariale din judetul Arges. În conformitate cu tranzactiile notariale incheiate in anul 2023 din toate circumscriptiile judetului Arges ;
- Revista ANEVAR „Valoarea nr. 40 din sept. 2023” ;
- Standardele de evaluare ANEVAR 2022;
- Informatii primite de evaluator de la Ocolurile Silvice din judet privind vazarile de paduri si evaluarea drepturilor din obesti ;
- Nomenclatoarele stradale si zonarea localitatilor din județul Argeș ;
- Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 227 din 2015 privind Codul fiscal actualizat 2023, art. 111, alin. 4 si 5 ;
- Recomandările ANEVAR de elaborare a studiilor de piata prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal;
- Decret nr. 256 / 1984 si Decret 61 / 1990 privind construirea de locuinte ( atat case cat si apartamente ) proprietate personala si de stat ;
- Decret-lege 61/1990, legea 85/1991 ;
- Lucrari de specialitate editate de IROVAL Bucuresti « Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire – Cladiri industriale, comerciale, agricole si rezidentiale, Corneliu Schiopu ;
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a constructiilor de locuinte, septembrie 2023 – colectia MATRIX ROM Bucuresti ;
- HG 834 / 1991, HG 500 / 1994, privind evaluarea terenurilor.

NOTA :

Utilizarea prezentului raport de evaluare în afara activitatii notariale este interzisa.

ÎNTOCMIT,  
SC Alfa Prospect RC SRL  
Ing. Florin Octavian Cosmescu



## Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 1

**Evaluarea terenului intravilan – extravilan; pădure și alte terenuri, din Municipiul Pitești și orașele arondate CIRCUMSCRIPIȚIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI: Mioveni; Ștefănești; comunele Drăganu, Oarja, Merișani, Micești și Budeasa – ANUL 2024**

Nr. crt.	Localitate	Categoria terenului	Zonarea localității – teren intravilan				Teren Extravilan	Pădure	Luciu apa	Observații
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Pitești	C.C	1000	800	420	260	150	10	50	
		AT	550	440	220	200				
2	Ștefănești	C.C	170	120	70	40	10	5		
		A.T	50	40	30	20				
3	Mioveni	C.C	120	-	-	-	20	3		
		A.T	80	-	-	-				
4	Mioveni, cartierele Colibași, Racovița, Făget, Clucereasa	C.C	80	-	-	-	15	3		
		A.T	50	-	-	-				
5	Drăganu, Micești, Merișani, Budăeasa	C.C	30	-	-	-	7	3		
		A.T	15	-	-	-				
6	Oarja	C.C	35	-	Cu vecinătate autostrada	Celelalte terenuri	3			
		AT	15	-	15	8				

NOTA: Pentru categoria de folosință drum se aplică 1/2 din A.T.; C.C = teren curții construcții; A.T = teren alta categorie de folosință (agricol, livada etc.)

Pentru categoria de folosință luciu apa, se aplică valorile din tabelul nr. 4, Nr. crt. 3.



## Circumscripția Judecătoriei Pitești – TABEL NR. 2

Evaluarea terenului intravilan/extravilan – pădure și alte terenuri: zonele limitrofe: Moșoaia, Bascov, Mărăcineni, Bradu și Abota din

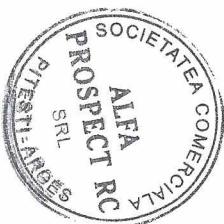
### CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI – ANUL 2024

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. crt	Localitate	Categoria terenului	Teren Intravilan	Teren Extravilan	Pădure	Luciu apa intravilan	Luciu apa extravilan	Observații
	1	2	3	4	5	6	7	8
0								
1	Comuna Moșoaia, Sat Smeura, Sos. Națională	C.C AT	120 35	10	2			
2	Comuna Moșoaia Sat Moșoaia, Sat Ciocâncăi	C.C A.T	60 15	7	2			
3	Comuna Bascov; Sate Valea Ursului; Prislop; Bascov; Lăbușești; Balotești; Lunca, Uiasca	C.C A.T	120 25	10	2			
	Comuna Mărăcineni	C.C A.T	120 25	10	2	5	3	Pentru categoria de folosința drum se aplică $\frac{1}{2}$ din A.T
4	Comuna Bradu; Sat Geamăna; DN65 ; DN65B	CC AT	150 50	10	2			
6	Comuna Albota : La Sosea, Sat Albota și DN 65B	CC AT	120 25	10	2			
7	Comuna Albota: Alte sate	CC AT	50 20	10	2			

Nota:

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



**Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 3**

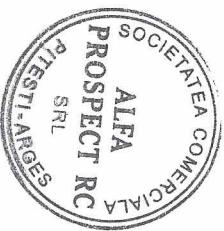
Evaluarea terenului intravilan din comunele și satele arondate CIRCUIMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI PITESTI, Anul 2024

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. crt.	Localitatea	Categoria de folosință	Sate de Centru	Alte Sate	Observații
0	1	2	3	4	5
		C.C	12	8	
1	Poiana Lacului, Morărești, Cotmeana, Băbana, Vedea	A.T	6	4	Pentru categoria de folosință drum se aplică 1/2 din A.T
2	Cocu, Uda, Cuca, Ciomăgești	C.C	8	4	
		A.T	5	3	

**NOTA :** C.C = teren curți construcții

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



**Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 4**

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

ANUL 2024

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE		Observații
		Lei / m.p.		
0	1 arabil	2		
	vie	2		
	livada	2		
1	fâneată păsune	2		Terenurile extravilane din orașele și comunele litorale Mun. Pitești din CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI sunt evaluate în tabelul nr.1
2	neproductiv pădure	1 2		și 2
3	HB-luciu apă (intravilan/extravilan)	2		



## Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 5

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

CIRCUMSCRIPIȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2024

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

Nr. Crt.	Localitatea	Spatii comerciale /birouri situate in clădiri independente /blocuri ***				Hale industriale si depozite ***		Magazii , chioscuri, remize, șoproane, grajduri , saivane, bazine și alte asemenea*, Diferite materiale		
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Structura din beton armat si zidarie	Structura din metal			
		1	2	3	4	5	6	7	8	
0	Pitești	3630	3300	2750	2420	1100	880	80	165	
1	Mărăcineni, Mioveni, Bascov, Ștefănești	2750	2200	1980	1760	880	660	130		
2	Alte localități	1100	-	-	-	550	440	100		
3										

### NOTA:

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

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

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

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

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

Pentru construcțiile fermelor agricole și zootehnice construite după 1989, valorile din coloana 8 se majorează cu 300%

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

\*\* Pentru spații comerciale /birouri situate în blocuri, clădiri independente, hale industriale și depozite se va aplica gradual o reducere, respectiv :

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%
- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%



## Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 6

**Evaluarea spațiilor de locuit: camere cămin, garsoniere și apartamente din MUNICIPIUL PITESTI - ANUL 2024**

Valeare unitara lei/1mp. suprafață utilă

Nr crt	Camera cămin				Garsoniera				Apartament 2 camere				Apartament 3 camere				Apartament 4 și 5 camere			
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PATER																				
1	2050	1900	1800	1700	4250	4100	4000	3950	3850	3800	3750	3700	3500	3450	3450	3400	3000	2850	2800	2750
2	2300	2100	2000	1900	4350	4250	4200	4150	4050	4050	4000	3950	3600	3550	3500	3450	3050	3000	2900	2700
3	2200	2050	1900	1800	4250	4100	4050	4000	3850	3850	3800	3750	3550	3500	3450	3450	3000	2950	2900	2850
4	2050	1900	1800	1700	4150	4000	3950	3850	3800	3750	3700	3600	3500	3450	3400	3400	3000	3000	2900	2850
5	-	-	-	-	4000	3950	3850	3800	3750	3650	3600	3550	3450	3450	3400	3350	2950	2900	2850	2800
6	-	-	-	-	3950	3850	3800	3750	3650	3650	3500	3500	3350	3300	3300	3250	2950	2850	2800	2750
7	-	-	-	-	3850	3800	3750	3650	3500	3400	3350	3300	3200	3150	3150	3150	2800	2750	2700	2650
8	-	-	-	-	2900	2850	2700	2650	2800	2750	2700	2650	2550	2550	2500	2500	2400	2350	2300	
MANSARDE LA BILOCURI LEDE 3 SI 4 ETAJE																				
ETAJ 1 si 2																				
ETAJ 3																				
ETAJ 4 si 5																				
ETAJ 6 si 7																				
ETAJ 8 si 9																				
ETAJ 10 si 11																				

**NOTA:**

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

Apartamentele situate la demisolul sau subsolul clădirilor, se vor calcula la 80% din valoarea pe m.p util, a apartamentelor corespondente, situate la parterul clădirii. Boxele, garajele și spațiile tehnice, din subsol/parter se vor calcula la 50% din valoarea pe m.p util a apartamentelor aferente de la parter, în cazul boxelor și garajelor care nu sunt alocate unui apartament, se vor calcula la 50% din valoarea pe mp a unui apartament cu 2 camere - parter, din aceeași zona, în cazul în care în certificatul fiscal nu este trecută zona A.

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



**Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 7**

Evaluarea spațiilor de locuit de tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din ORASUL ȘTEFĂNEȘTI,  
comuna Bascov și comuna Mărcineni - ANUL 2024

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Observații
0	1	2	3	4	5	6
			Parter			
1	1000	2500	2500	2050	1850	
			Etaj 1 și 2			
2	900	2750	2700	2150	2000	
			Etaj 3			
3	900	2650	2600	2100	1950	
			Etaj 4			
4	850	2550	2400	2050	1750	
			Mansarde/Pod locuit			
5	-	1850	2000	1750	1650	

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

Apartamentele situate la demisolul sau subsolul clădirilor, se vor calcula la 80% din valoarea pe m.p util, a apartamentelor corespondente, situate la parterul clădirii.  
Boxele și garajele din subsol se vor calcula la 50% din valoarea pe m.p util a apartamentelor aferente de la parter, în cazul boxelor și garajelor care nu sunt alocate unui apartament, se vor calcula la 50% din valoarea pe mp a unui apartament cu 2 camere parter.

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



**Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 8**

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din celelalte localități din circumscripția Judecătoriei Pitești\* - ANUL 2024

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Observații
0	1	2	3	4	5	6
						Parter
1	850	2200	2300	1850	1750	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
						<b>Etaj 1 si 2</b>
2	750	2450	2400	1850	1800	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
3	700	2300	2300	1800	1750	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
4	700	2200	2250	1800	1750	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
						<b>Mansarda</b>
5	-	1500	1350	1200	1150	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă

**Nota:**

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

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

Boxele și garajele din subsol se vor calcula la 50% din valoarea pe mp a unui apartament cu 2 camere parter.

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

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



**Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 9**

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din Orașul MIOVENI - ANUL 2024

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Apartament 5 camere	Observații
0	1	2	3	4	5	6	7
1	2250	3300	3300	3150	3150	3150	Valoare unitara lei / 1mp suprafața utilă
2	2850	3520	2780	3190	3080	3080	Valoare unitara lei / 1mp suprafața utilă
3	2250	3400	2725	3080	3080	3080	Valoare unitara lei / 1mp suprafața utilă
4	2200	3300	2600	2970	2970	2970	Valoare unitara lei / 1mp suprafața utilă
5	-	2970	2480	2900	2860	2700	Valoare unitara lei / 1mp suprafața utilă

**Note :**

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2006 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu coeficientul de 1,10.  
 Apartamentele situate la demisolul sau subsolul clădirilor, se vor calcula la 80% din valoarea pe m² util, a apartamentelor corespondente, situate la parterul clădirii.  
 Spațiile comerciale de la subsol, demisol, parter se vor calcula conform Tabel nr. 5, chiar dacă provin din schimbarea destinației unor spații cu alta destinație



## Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 10

Cu evaluarea spațiilor de locuit tip case independente la sol cu un singur nivel pentru CIRUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PITESTI - ANUL 2024

Nr crt.	Localitatea	Structură din beton armat cu zidărie din cărămidă, sau înlocuitor				Structura din paianță, lemn, etc.				Observații
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Pitești	2750	2400	2200	2050	550	500	450	400	
2	Bascov, Budeasa, Mărăcineni, Moșoaia, Albota, Micesti, Bradu, Ștefănești	1600		1250		450		350		Valoare unitara lei / 1mp suprafață construită
3	Polana Lacului, Oaria, Merișani și Drăganu	1200		1000		350		300		
4	Celelalte comune din Circumscripția jud. Pitești		800			450				Valoare unitara lei / 1mp suprafață construită
5	Mioveni	1050	1000	900	850		350			
6	Mioveni cartier Colibăși și Racoviță		800			600		500		
7	Mioveni satele Clucereasa și Fâget		600			400				

### NOTA :

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani , se aplică o reducere graduală procentuală, astfel:

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se consideră ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisa în documentația cadastrala avizata; în cazul în care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentu clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se consideră ca fiind suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii, sau podului locuinței, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

Vechime peste 50 – reducere de 35%

Pentru clădirile de la subsol + subsol tehnic, boxe, beci și garaje, se aplică 50% din valoarea pe m.p. de la parter.

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

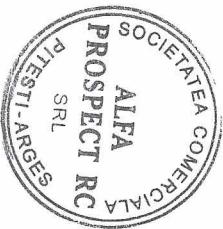
Pentru spațiile de la demisol, funcție de destinație se aplică tariful destinației respective.

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

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

Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartamentare a caselor tip vilă.

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



## Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 11

**Evaluarea anexelor gospodărești tip: magazi, grajduri, șoproane, pătule, bucătării, garaj, remize,**  
pentru CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2024

Valoare unitara lei / 1mp suprafața construită

Nr. crt.	Tip construcții	Materiale de construcție		Baracă cu structura din lemn/metalică
		Cărămida, înlocuitor sau metal	Lemn, chirpici sau alte materiale	
0	1	2	3	4
1	Anexe închise	550	175	
2	Anexe Deschise	175	140	
3	Garaje construite pe domeniul public/privat al UAT	350	-	150
4	Locuri de parcare în parcări private în clădiri cu destinația parcare	1500	-	

**NOTA :**  
Pentru construcțiile de acest tip cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere graduală procentuală, astfel :

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%
- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%

Prin "Anexe gospodărești" se înțeleg construcțiile edificate pe lângă căminul curții cu scopul de sprijin în activitățile desfășurate (grajd animale, magazi de lemn, magazi de șoareci, depozit, șoproane diverse, bucătării, pătule, garaje, orice alta clădire anexă, etc.)



**TABEL NR. 12**

**Piscine, platforme betonate - ANUL 2024**

<b>Piscină individuală cu instalații sanitare</b>	<b>Valoare unitara lei / 1mp suprafață construită</b>
	<b>1450</b>
<b>Platforme betonate</b>	<b>275</b>
<b>Platforme betonate amenajate ca parcuri/locuri de parcj exterior, amplasate pe teren (se calculeaza separat de valoarea terenului calculat conform tabel aferent).</b>	<b>330</b>

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



## Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan; orașul Câmpulung și localitățile arondate

CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI CAMPULUNG - ANUL 2024

Valoare unitara lei/1mp suprafața teren

Nr. Crt.	Localitate	Zonarea localității				Alte categorii de teren	Zona intravilan inclusiv luciu apa	Pădure	Luciu Apa Extravilan	Observatii
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D					
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Orasul Câmpulung	C.C	200	175	150	74	10	10	5	7
2	Comunele Satelor de centru	A.T	120	100	75	40	-	-	-	Pentru categoria de folosința drum se aplică 1/2 din A.T
3	Alte sate	C.C	15	-	-	-	4	-	-	-
	A.T	6	-	-	-	4	-	-	-	

**NOTA:**

CC – teren aferent curți - construcții

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



**Circumscripția Judecătoriei Câmpulung- 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 2024

Valoare unitară lei/1mp suprafața teren

Nr. Crt.	Categorie de folosință	VALOARE	Observatii
0	1	2	3
	arabil	4	
	livada	4	
1	fâneștă	3	
	păsune	2	
	HB - luciu apa	2	
	alte terenuri	2	
2	pădure seculară	4	
	pădure tânără	2	
	păsune alpina	1,5	
3	pădure obște	1,5	Asociația Moșnenilor zona de munte

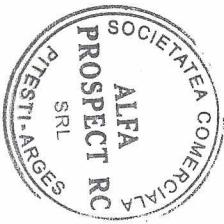


**Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 3**

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru Orașul CÂMPULUNG și alte localități arondate  
**CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTOREI CÂMPULUNG – ANUL 2024**

Nr. Crt.	Câmpulung				Alte localități				Observații
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	3360	2880	2450	2380	1890	1680	1260	1120	Valoare unitara lei / Imp suprafața utilă
2	3360	2880	2450	2380	1960	1680	1260	1120	Valoare unitara lei / Imp suprafața utilă
3	3360	2880	2450	2380	1750	1540	1120	1050	Valoare unitara lei / Imp suprafața utilă
4	2870	2450	2030	1890	1260	1050	840	770	Valoare unitara lei / Imp suprafața utilă
5	2650	2240	1820	1540	-	-	-	-	Valoare unitara lei / Imp suprafața utilă
6	2450	2100	1680	1540	-	-	-	-	Pret unitar lei / Imp suprafața utilă
7	2310	1820	1540	1470	-	-	-	-	Valoare unitara lei / Imp suprafața utilă
8	2450	2380	2240	2100	-	-	-	-	Valoare unitara lei / Imp suprafața utilă

NOTA: Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2006 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu coeficientul de 1,10.  
 Apartamentele situate la demisolul sau subsolul clădirilor, se vor calcula la 80% din valoarea pe m.p utilă, a apartamentelor correspondente, situate la parterul clădirii.



**Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 4**

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case, individuale din CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG – ZONA URBANA - ANUL 2024

Nr. Crt.	Structura din beton , cărămidă, BCA			Structura din lemn, paianță și alte materiale				Observatii	
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	2700	2250	1950	1725	1050	1000	950	900	Valoare unitara lei / 1mp suprafața construită

**NOTA :**

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani, se aplică o reducere graduală procentuală, astfel:

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime peste 40-50 ani – reducere de 30%
- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se consideră ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisa în documentația cadastrala avizată ; în cazul în care nu există referință suprafata construită desfășurată în documentația cadastrala avizată, aceasta se calculează astfel : suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei sau pod locuibil al clădirii, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

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

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

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



## Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUIMSCRIPTIA JUDECATORIEI CAMPULUNG – ZONA RURALA - ANUL 2024

Nr. Crt.	Structura din beton, cărămidă, BCA	Structura din lemn, paianța, etc.	Observatii
0	2	3	4
1	1425	875	Valoare unitara lei/1mp suprafața construită

### NOTA :

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani , se aplică o reducere graduală procentuală, astfel :

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%
- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%

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

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

**Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 6**

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

**CIRCUMSCRIȚEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG -ANUL 2024**

Valoare unitara leu/1mp suprafața construită

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	Valoare	Observatii
0	1	2	3	4
1	Anexe închise tip : magazine, grajduri, garaje, bucătării.	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămida și BCA	240	-
2	Anexe deschise tip: şoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	240	-
3	Garaje construite pe domeniul public/privat al UAT	Schelet lemn cu acoperiș	140	-
4	Locuri de parcare în parcări private în clădiri cu destinația parcare	Cărămidă, înlocuitor, sau metal	85	-
			350	-
			1500	-

**NOTA:**

Pentru construcțiile cu o vechime mai mare de 30 de ani, se aplică o reducere graduală procentuală, astfel:

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%
- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%



## Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 7

**Evaluarea spațiilor comerciale / birou și a halelor industriale din Orașul CÂMPULUNG și localitățile arondate**

**CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTOREI CÂMPULUNG - ANUL 2024**

pret unitar lei/ mp Ac,Ad în clădiri independente, sau/mp Au la sp. comercial situat în condominiu

Nr. crt.	Localitate	Spații comerciale /birouri/blocuri, clădiri independente **				Hale industriale și Depozite**	Magazii , chioșcuri, remize, șoproane, grajduri , saivane, hale, depozite, etc*	Observații	
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Oraș Câmpulung	3075	3000	2850	2700	1425	1350	200	-
2	Alte localități ale Circumscripției	2400	2175	1950	1650	1080	975	120	-

### NOTA:

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

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

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

\*\* Pentru spații comerciale /birouri situate în blocuri, clădiri independente, hale industriale și depozite se va aplica gradual o reducere, respectiv :

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%
- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%

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



**Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 1**

Evaluarea terenului intravilan –extravilan din Orașul CURTEA DE ARGEȘ și localitățile arondate  
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ; ANUL 2024

Valoare unitara lei/1mp suprafața teren

Nr. Crt.	Localitate	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan, inclusiv luciu apa	Zona extravilan	Pădure	Observatii
		Categorie Teren	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Curtea de Argeș	C.C	125	82	35	25	3,5	2,2	4
2	Comuna- sate de centru	A.T	80	45	20	12			
3	Alte Sate	C.C	10	-	-	-	3,3	-	-
		A.T	7	-	-	-			

**NOTA:**

C.C –curți – construcții

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

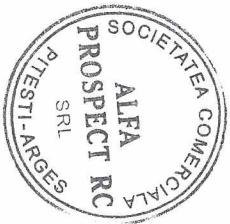


**Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 2**

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ  
funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2024

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Categorie de folosință	VALOARE	Observații
0	1	2	3
	arabil	2	
	vie	2	
1	livada	2	
	fâneată	2	Pentru comunele Circumscripției
	pășune	2	
	alte terenuri	1,5	
	HB- luciu apa	2	
2	pădure seculară	3	
	pădure tânără	2	
	pășune alpină obște	1,1	
3	pădure obște	1,5	Asociația Moșnenilor zona de munte



**Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 3**

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru Orașul CURTEA DE ARGEȘ și alte localități arondate  
**CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ - Anul 2024**

Nr.crt.	Etaj	Confort	Orașul Curtea de Argeș	Alte localități	Observații
0	1	2	3	4	5
	subsol/demisol	-	2530	1760	
1	parter	1	3280	2200	
		2	2620	1760	
		3	1310	1430	
2	etaj I	1	3575	2200	
		2	2900	1760	
		3	2365	1485	
3	etaj II	1	3575	2200	
		2	3300	1760	
		3	2365	1430	
4	etaj III	1	3430	1210	
		2	2750	1100	
		3	2265	660	
5	etaj IV	1	2730	-	
		2	2180	-	
		3	1430	-	
6	etaj V	1	2180	-	
		2	1740	-	
		3	1740	-	
7	mansarda	1	1925	-	
8	Camere în cămine de nefamiliști	-	1100	-	

Valoare unitara  
Lei/Imp suprafața  
utilă

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 1,10.



**Circumscripția Judecătoriei Curtea de Arges - TABEL NR. 4**

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale, din CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ-ZONA URBANA - Anul 2024

Nr. crt.	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	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1500	1300	1100	900	900	850	700	650	Valoare unitara lei/1mp suprafața construită

**NOTA :**

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani, se aplică o reducere gradată procentuală, astfel:

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%
- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se consideră ca fiind suprafața construită desfășurată înscrisea în documentația cadastrala avizata; în cazul în care nu există referiri la suprafața construită desfășurată în documentația cadastrala avizata, aceasta se calculează astfel: suprafața construită la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei clădirii sau podului locuibil, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

Pentru spațiile de la subsol – subsol tehnic, boxe, beci și garaje, se aplică 50% din valoarea per mp de la parter.

Pentru construcțiile în stadiu de construire, nefinalizate se solicită „Report de evaluare” efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

Pentru spațiile de la dermisoil, 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%.

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

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



**Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 5**

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din

**CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ – ZONA RURALĂ – ANUL 2024**

Nr.crt.	Structura din beton, zidărie	Structura din lemn, paianță, etc.	Observații
0	1	2	3
1	1300	800	Valoare unitara lei/1mp suprafața construită

**NOTA :**

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani , se aplică o reducere graduală procentuală, astfel :

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%

- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se consideră ca fiind suprafața construită desfășurată 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, sau podului locuinței, calculata ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

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

Pentru spațiile de la teren, funcție de destinație se aplică tariful destinatiei 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%.



**Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 6**

Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazii, grăduri, pătule, garaje apartinătoare

**CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ - ANUL 2024**

Valoare unitara lei /m.p suprafața construită

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	Valoare	Observații
	1	2	3	4
0	Anexe închise tip : magazii, grăduri, garaje, bucătării.	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămidă și BCA Lemn, chiperici, etc.	245 165	-
1	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș Schelet lemn cu acoperiș	140 100	-
2	Garaje construite pe domeniul public/privat al UAT	Cărămidă, înlocuitor, sau metal	350	-
3	Locuri de parcare în parcerări private în clădiri cu destinația parcare	Cărămidă, înlocuitor, sau metal	1500	-
4				

**NOTA:**

Pentru construcțiile cu o vechime mai mare de 30 de ani, se aplică o reducere graduală procentuală, astfel :

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%
- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%



Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale și a halelor industriale din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGES - ANUL 2024

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

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale/birou situate in blocuri./ clădiri independente				Hale industriale**		Magazii, chioscuri, remize, șoproane, grajduri , saiavane*	
		Zona				Structura beton armat	Structura metalica		
		A	B	C	D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Oraș Curtea de Argeș	2000	1800	1600	1400	1000	800	200	
2	Alte localități ale Circumscriptiei	1000	800	600	400	600	400	120	

**NOTA:**

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

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

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

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
  - Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%

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



**Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 1**

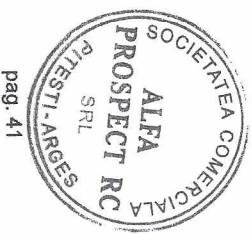
Evaluarea terenului intravilan/- Orașul TOPOLOVENI și localitățile arondate - CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2024

Valoare unitara lei/Imp teren

Nr. crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Zona extravilan	Pădure
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D		
0	1	2	3	4	5	6	8	9
1	Orașul Topoloveni	C.C	120	85	60	40	10	3
	A.T	60	40	30	20			
2	Comunele (Călinești, Leordeni, Bogăți, Priborieni, Căteasca și Dobrești) Sate de centru	C.C	60	-	-	-	-	-
	A.T	30	-	-	-			
3	Alte sate, pentru celelalte comune ale Circumscripției Topoloveni	C.C	40	-	-	-	-	-
	A.T	15	-	-	-			

**NOTA:** CC – teren aferent curții – construcții, AT = alte terenuri, A.T – alta categoria de teren: arabil, livada, pășun

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



## Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 2

**Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI TOPOLOVENI funcție de categoria de folosință  
în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2024**

### **Anexa A**

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

### **Anexa B Pentru terenurile cu vecinătate Autostrada București - Pitești**

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observatii
0	1 arabil	2	3
	vie	10	
	livada	10	
	fâneafă	10	
1	pășune	10	"
	neproductiv	6	
	pădure	3	
	HB- luciu apa	2	

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



## Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsoniera și apartamente pentru Orașul TOPOLOVENI și  
alte localități arondate CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - Anul 2024

Nr. crt.	Etaj	Orașul Topoloveni	Alte localități	Observații
0	1	2	3	5
1	Subsol/Demisol	1450	870	
2	parter	1825	1090	
3	etaj I	2000	870	
4	etaj II	2000	800	
5	etaj III	1825	725	
6	etaj IV (și ultimele etaje al blocului)	1330	665	-
7	peste etaj IV etaje intermedie în bloc	1210	575	
8	mansarda	1150	400	

### NOTA 1:

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



## Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 4

### Evaluarea spațiilor de locuit tip: case, individuale, din CIRCUMSCRIȚIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI – ZONA URBANA - ANUL 2024

Nr. Crt.	Structura din beton , cărămidă, BCA				Structura din lemn, paianță și alte materiale				Observații
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	1450	1330	1210	1090	600	485	365	300	Pret unitar lei/mp suprafață construită

#### NOTA :

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani , se aplică o reducere graduală procentuală, astfel :

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%
- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%

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

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

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

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

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

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

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

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



## Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUMLIPIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI – ZONA RURALA – ANUL 2024

Nr. Crt	Structura din beton, cărămidă	Structura din lemn, paianța, etc.	Observații
0	2	3	4
1	725	480	Valoare unitara lei/Imp suprafață construită

### NOTA :

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani, se aplică o reducere graduală procentuală, astfel:

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%

- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%

- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se consideră ca fiind suprafața construită desfășurată 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, sau podului încuiabil, calculată ca fiind 75% din suprafață construită la sol a clădirii.

Vechimea părții de la subsol – subsol tehnic, boxe, beci și garaje, se aplică 50% din valoarea pe m.p. de la parter.

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

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

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



## Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 6

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

CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2024

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	Valoare	Observații
	1	2	3	4
0	Anexe închise tip : magazii, grajduri, garaje, bucătării.	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămidă și BCA	125	Valoare unitara lei/1mp suprafața construită
		Lemn, chirpici, etc.	85	
1	Anexe deschise tip: şoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	75	Valoare unitara lei/1mp suprafața construită
		Schelet lemn cu acoperiș	45	
2	Garaje construite pe domeniul public/privat al UAT	Cărămidă, înlocuitor, sau metal	350	Valoare unitara lei/1mp suprafața construită
		Cărămidă, înlocuitor, sau metal	1500	
3	Locuri de parcare în parcări private în clădiri cu destinația parcare	Cărămidă, înlocuitor, sau metal	1500	Valoare unitara lei/1mp suprafața construită

**NOTA:**

Pentru construcțiile cu o vechime mai mare de 30 de ani, se aplică o reducere graduală procentuală, astfel :

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%
- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%



## Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale/birouri și a halelor industriale din Orașul TOPOLOVENI și alte localități arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2024

Preț unitar lei/ mp Ad în clădiri independente, sau /mp Au la sp. comună în condominiu

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale/birouri în clădiri independente, blocuri		Magazi chioșcuri, remize, şopronăe, Observații
		Structura beton armat	Structura metalica	
0	1	3	4	5
1	Oraș Topoloveni	2000	800	725
2	Alte localități ale Circumscripției	1510	545	485
				75
				-
				-

**NOTA:**

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

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

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

\*\* Pentru spații comerciale /birouri situate în blocuri , clădiri independente, hale industriale și depozite se va aplica gradual o reducere, respectiv :

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
  - Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%
  - Vechime peste 50 ani – reducere de 35%
- Pentru construcțiile în stadiu de construire, nefinalizate se solicită " Raport de evaluare " efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

## Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 1

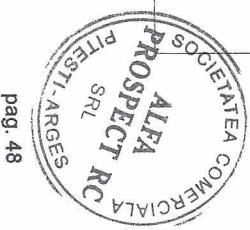
Evaluarea terenului intravilan pentru Orașul Costești și localitățile arondate CIRCUMLSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI  
și extravilanul numai pentru Orașul Costești - ANUL 2024

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Zona extravilan	Luciu apa
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D		
0	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Orașul Costești	C.C	66	48	31	22	Cu acces din DN sau DJ	Fără acces din DN sau DJ
2	Sate apartinătoare Orașului Costești	A.T	37	31	19	11	5,5	3,3
3	Comune	Sat centru	C.C	22	17	8	-	2,2
		A.T	11	9	5,5			1,75
								3
							Extravilanul din comunele arondante Circumscripției Judecătoriei Costești se găsesc în tabelul nr.2	
		Alte sate	C.C	4,4	-	-		
			A.T	3,3	-	-		

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

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

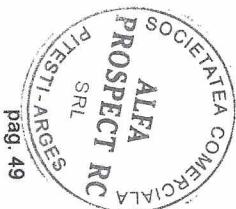


**Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 2**

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUIMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI COSTEȘTI  
funcție de clasa de fertilitate în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2024

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE (Valoare unitara lei/1mp)	Observații
0	1	2	3
	arabil	2,2	
	vie	2,2	
	livada	2,2	
	fâneată	1,7	
	pășune	1,7	
1	neproductiv	1,1	Pentru comunele si satele Circumscripției Costești
	pădure	1,7	
	HB - luciu apa	1,7	



### Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru Orașul COSTEȘTI și  
alte localități arondate CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI - ANUL 2024

Nr. crt.	Etaj	Orașul Costești	Alte localități	Observații
0	1	3	4	5
1	Subsol/demisol	1210	750	
2	parter	1570	935	
3	etaj I	1750	935	Valoare unitara lei/1mp suprafața utilă
4	etaj II	1750	860	
5	etaj III	1570	530	
5	etaj IV	1330	-	
7	mansarda	1160	-	

#### 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 1,10

## Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 4

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale,  
din CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI COSTESTI – ZONA URBANA - ANUL 2024

Nr. Crt.	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	8	9
1	750	665	580	440	425	365	300	245	lei/1mp suprafață construită

### NOTA :

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani , se aplică o reducere graduală procentuală, astfel :

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%

- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construită se consideră ca fiind suprafața construită desfășurată 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, sau podului locuibil, calculată ca fiind 75% din suprafața construită la sol a clădirii.

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

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

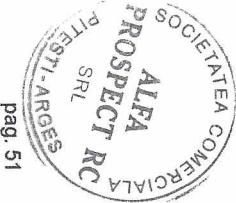
Pentru construcțiile în stadiu de construire, nefinalizate se solicită „ Raport de evaluare ” efectuat de către un evaluator membru ALNEVAR.

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 apartamentare rea caselor tip vilă.

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



## Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din satele arondate

### CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI – ZONA RURALA – ANUL 2024

Nr. crt.	Structura din beton, cărămidă	Structura din lemn, paianță, etc.	Observații
0	1	2	3
1	665	500	Valoare unitara lei/1mp suprafață construită

### NOTA:

Pentru clădirile cu o vechime mai mare de 30 de ani, se aplică o reducere graduală procentuală, astfel:

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%
- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%

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

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

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

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

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



**Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 6**

Evaluarea spațiilor anexe gospodăriilor individuale tip: magazii, grăjduri, pătule, garaje, etc.  
arondate CIRCUMSCRIȚIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI - ANUL 2024

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	Valoare	Observații
0	1	2	3	4
1	Anexe închise tip : magazii, grăjduri, garaje, bucătării	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămidă și BCA	125	Valoare unitara lei/ 1mp suprafața construită
2	Anexe deschise tip: şoporoane, pătule, hambare, şure, remize	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	75	Valoare unitara lei/ 1mp suprafața construită
3	Garaje construite pe domeniul public/privat al UAT	Structura de lemn cu acoperiș metal	45	Valoare unitara lei/1mp suprafața construită
4	Locuri de parcare în parcări private în clădiri cu destinația parcare	Cărămidă, înlocuitor, sau metal	1500	Valoare unitara lei/1mp suprafața construită

**NOTA:**

Pentru construcțiile cu o vechime mai mare de 30 de ani, se aplică o reducere graduală procentuală, astfel :

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%
- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%



## Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale/birouri și a halelor industriale din  
CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIE COSTEȘTI - ANUL 2024

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale, birouri in clădiri independente, blocuri		Hale industriale si depozite		Magazii, chioșcuri, Remize, șoproane, grajduri, saivane, moară- clădire*	Observații
		Structura beton armat	Structura metalica	3	4	5	
0	1			3	4	5	
1	Oraș Costești	1600	800	655	145	145	Valoare unitată lei/1mp suprafața construită
2	Alte localități ale Circumscripției Costești	870	600	440	75	75	construită

### NOTA:

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

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

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

\*\* Pentru spații comerciale /birouri situate în blocuri , clădiri independente, hale industriale și depozite se va aplica gradual o reducere, respectiv :

- Vechime între 30-40 ani – reducere de 20%
- Vechime între 41-50 ani – reducere de 30%
- Vechime peste 50 ani – reducere de 35%

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

