

Studiu și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Alba, în anul 2024 aplicabil în anul 2025

Studiu de piață privind o estimare globală a valorilor de piață minime a proprietăților imobiliare de tip apartamente, case de locuit, construcții anexe, hale industriale sau agrozootehnice, spații comerciale și terenuri din

Judetul Alba aplicabil în anul 2025

**Beneficiar:
CAMERA NOTARILOR PUBLICI ALBA IULIA**

DECEMBRIE 2024

CAP. 1. SINTEZA LUCRARIII

Scopul lucrarii

Oferirea suportului necesar stabilirii unui mod unitar de taxare a tranzactiilor imobiliare, prin estimarea valorii minimele de piata a proprietăților imobiliare din județul Alba.

Utilizatorul si beneficiarul studiului de evaluare este:

Camera Notarilor Publici Alba Iulia

Piata imobiliara a avut, in anul 2024, o evolutie extrem de atipica. Au fost fluctuatii semnificative dupa cum urmeaza: crestere in primul trimestru, o mentinere la un nivel ridicat in cel de al doilea, o stagnare si o usoara descrestere in cel de al treilea si o contractie puternica in ultimul trimestru, cu peste 15%, conform analizei furnizate de BNR.

Pentru anul viitor este prognozata o crestere a pretului proprietatilor imobiliare noi, vindute de catre dezvoltatorii imobiliari, datorita cresterii semnificative a cererii. Ramane de vazut daca tendinta se va confirma datorita situatiei politice actuale si a capacitatii de finantare scazuta a statului care poate ajunge in risc de neplata sau de plata intarziata a salariilor bugetarilor si a pensiilor pe de o parte si datorita crizei economice care se profileaza la nivel European pe de alta parte.

Din alta perspectiva BNR estimeaza o crestere a inflatiei datorita cresterii fiscalitatii, masuri preconizate a se aplica in anul 2025, fapt ce va duce la o noua contractare a pietei imobiliare sau cel mult la o stagnare.

O alta influenta privind cresterea disponibilitatilor financiare a persoanelor fizice si a firmelor este eliminarea controalelor vamale la produsele de marfuri catre uniunea europeana si libera circulatie inclusiv persepctiva de ridicare a vizelor catre SUA.

Studiul de piata, in varianta prezenta, nu poate fi utilizat pentru stabilirea impozitului pe cladiri din urmatoarele considerente tehnice si economice:

1. a fost redactat la cererea Camerei Notarilor Publici si are rol de a stabili un mod unitar ca baza de taxare a tranzactiilor imobiliare;
2. stabileste o valoare minimala, pe tipuri de proprietate, conform cerintelor Camerei Notarilor Publici si a codului fiscal;
3. pentru stabilirea valorilor de impozitare a tututror tipurilor de proprietati existente in evidentele primariilor, este necesar sa fie elaborat un studiu care sa tina cont de conditii si ipotezele specifice situatiei existente in primarii.

CAP. 2. CERTIFICAREA EVALUATORILOR

Prin prezenta precizam ca, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, afirmatiile prezentate si sustinute în acest studiu sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse.

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

In plus, precizam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva cu privire la vreo proprietate imobiliara care face obiectul prezentului studiu de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Pentru intocmirea prezentului studiu am tinut cont de solicitarii transmise de catre factorii implicati prin intermediul Camerei Notarilor Publici Alba Iulia.

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

In elaborarea prezentului studiu nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza studiul.

Acest studiu respecta modul de delimitare a zonelor din fiecare localitate, stabilite prin hotarari ale Consiliilor Locale.

Valorile estimate nu sunt valori de piata individuale, ele reprezinta valori minimale de tranzactionare a proprietatilor din judetul Alba. Aceste valori pot fi mai mici in cazuri speciale cum ar fi cladiri slab intretinute care pot aduce valoare negativa prin costurile de demolare, de asemenea pot fi terenuri cu amplasamente nefavorabile, care individual au valori sub valorile minime exprimate. In cazul in care proprietatile au avut un management foarte bun si/sau sunt executate modernizari sau imbunatatiri peste medie, ele pot avea valori semnificativ mai mari. In acelasi context se poate afirma ca in anumite conditii speciale, **valorile estimate in acest studiu pot diferi semnificativ in functie de alt tip de valoare calculat (de ex: lichidari, exproprii, despagubiri, partaje, etc.).** In acest sens nu este recomandata utilizarea valorilor exprimate in acest studiu in alte scopuri, deoarece nu sunt valori de piata individuale ci reprezinta o estimare globala a valorilor minimale. Valorile estimate reprezinta valori minimale ale unor proprietati utilizate in conditii optime, daca proprietatile au fost gestionate printr-un management adecvat si care are rolul de a asigura o baza comuna de lucru cabinetelor notariale in taxarea tranzactiilor pe care le perfecteaza.

Pentru situatia speciala in care o proprietate (constructie) care se tranzactioneaza este intr-o stare de depreciere avansata si care nu mai poate fi reabilitata, in special in ceea ce priveste structura de rezistenta si se doreste o reevaluare pentru a stabili o valoare mai mica decat valoarea minimala de catalog, propunem Camerei Notarilor Publici inceperea demersurilor privind o initiativa legislativa care sa reglementeze acest tip de situatii particulare. Aceasta reglementare ar trebui sa contina, in mod minimal, conditiile in care se poate incepe un atare demers.

Evaluatori pot sa ofere in continuare consultanta referitor la ansamblul proprietatilor imobiliare care fac obiectul prezentului studiu de piata, doar in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei, respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare care se va materializa sub forma unei comenzi scrise.

Acest studiul de piata nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, (in forma scrisa, sau electronica) fara acordul scris si prealabil al evaluatorilor, prin care acestia trebuie sa fie de acord cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o

opinie. In cazul de fata ea reprezinta o valoare minima de tranzactionare oferita de catre un cumparator tipic si nu are rolul de a stabili o valoare de piata a unei proprietati in mod particular ci are rolul de a stabili o valoare de piata minima necesara Camerei Notarilor publici in stabilirea unei forme de taxare unitare a tuturor tranzactiilor care se perfecteaza.

CAP. 3. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Lucrarea de față este elaborată în conformitate cu prevederile din Codul Fiscal, precum și a Normelor Metodologice de aplicare a Codului Fiscal, articolul 111, aliniatul 5, din legea 227/2015, in forma consolidata, privind codul fiscal cu modificarile si completarile ulterioare, care prevede urmatoarele:

„(5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”

Astfel, **valorile minime estimate** în prezenta lucrare pentru proprietățile imobiliare situate pe teritoriul județului Alba - terenuri și construcții - vor putea fi utilizate de către notarii publici în aplicarea reglementărilor legale privind taxarea, ca baza unitara, a tranzacțiilor imobiliare. Pentru determinarea valorilor proprietatilor din prezentul studiu de evaluare s-a facut un studiu de piata global prin care s-a procedat la studierea tuturor informatiilor disponibile (informatii publice privind intentiile de tranzactionare a unor proprietati imobiliare postate la afisierile sau pe site-urile primariilor, publicatii de specialitate, buletine informative de specialitate, informatii din presa scrisa si audiovizuala privind oferta si cererea, informatii de la siteuri de specialitate de pe internet, experienta proprie a evaluatorilor rezultata din celelalte rapoarte de evaluare intocmite, informatii de la notarii publici si s-au analizat tendintele de dezvoltare ale pietei sau a dezvoltatorilor imobiliari). De asemenea s-a tinut cont si de recomandările ANEVAR privind conditiile minimale care trebuie sa stea la baza intocmirii acestui tip de studii de piata. Aceste sunt parte a prezentului studiu si sunt prezentate in continuare.

”RECOMANDĂRI DE ELABORARE A STUDIILOR DE PIAȚĂ PREVĂZUTE LA ART. 111 DIN CODUL FISCAL

A. Introducere

1. Prezentul document conține recomandări pentru evaluatorii autorizați aplicabile la elaborarea studiilor de piață prevăzute la art. 111 alin. (4) și (5)1 din Codul Fiscal.

2. Studiile de piață pot fi realizate numai de către evaluatori având ca specializare evaluarea proprietății imobiliare (EPI) sau de către un membru corporativ al ANEVAR, caz în care Studiul de piață trebuie întocmit de unul sau mai mulți evaluatori având specializarea evaluarea proprietății imobiliare (EPI).

B. Definiții – valabile numai pentru întocmirea Studiilor de piață prevăzute la art. 111 din Codul fiscal.

Studii de piață - Documentele prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul fiscal care conțin informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent. Proprietăți comparabile - Bunuri imobile similare, pornind de la criteriile uzuale de comparabilitate aferente tipului și subtipului de proprietate imobiliară (de exemplu – fără a limita la: număr de camere, suprafață, etc.) disponibile în sursele de informații utilizate

Tipuri și subtipuri de proprietati imobiliare - Categori (subcategori, după caz) de bunuri imobile consemnate în termenii de referință ai studiului de piață pentru care evaluatorul autorizat selectează valorile minime conform prezentelor recomandări De exemplu: apartamente situate în blocuri de locuințe, locuințe individuale și anexele acestora, proprietăți comerciale, administrative, de birouri și asimilate lor, proprietăți industriale și asimilate lor, proprietăți agricole și asimilate lor, terenuri.

Selectarea valorii - Acțiunea realizată de către evaluatorii autorizați de identificare a valorii minime pe fiecare tip și subtip de proprietate imobiliară din informațiile colectate de către aceștia.

Stabilirea valorii - Acțiunea realizată de camerele notarilor publici de încadrare a proprietății care face obiectul tranzacției și extragerea valorii aferente din Studiile de piață.

Valoarea minimă prevăzută de Codul fiscal -Tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul Fiscal.

C. Considerații generale

I. Studiile de piață

- 1. Studiile de piață cuprind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, pe baza selecției valorilor pe fiecare tip și subtip de proprietate imobiliară analizat.*
- 2. Studiile de piață conțin informațiile de piață care sunt disponibile (identificate de evaluatorii autorizați) la data elaborării acestora.*
- 3. Studiile de piață nu conțin valori de piață individuale ale fiecărui bun imobil dintr-o arie geografică, deoarece aceasta ar presupune evaluarea fiecărei proprietăți conform Standardelor de evaluare a bunurilor.*
- 4. Studiile de piață nu reprezintă rapoarte de evaluare astfel cum sunt acestea definite în OG nr. 24/2011, deoarece:*

a. Studiile de piață nu presupun un proces de estimare a valorii, ci o prezentare a informațiilor de piață colectate în conformitate cu tipurile de proprietăți care fac obiectul studiului și care sunt selectate de către evaluatorul autorizat pe baza cerințelor camerelor notarilor publici.

b. Studiile de piață nu conțin valori rezultate din aplicarea metodologiilor de evaluare sau ajustări ale informațiilor de piață colectate și nici indexări ale valorilor din studii anterioare.

c. Activitatea efectuată de evaluatorul autorizat în scopul elaborării studiului nu poate acoperi toate elementele care influențează decisiv valoarea de piață individuală a unui bun imobil pe parcursul unui proces de evaluare, cum ar fi, dar fără a se limita la:

i. Detalii rezultate din analiza documentelor;

ii. Elemente necesare pentru analiza celei mai bune utilizări;

iii. Detalii care pot rezulta în urma unei eventuale inspecții (cum ar fi diferențe între documente și situația de fapt);

iv. Situații atipice ale stării tehnice, deficiențe și neadecvări;

v. Analiza factorilor de mediu.

- 5. Având în vedere paragrafele anterioare, tipul valorii prezentat în studiile de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață” definită ca tip al valorii în Standardele de evaluare a bunurilor în vigoare.*

6. Studiile de piață se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către camerele notarilor publici a unei valori pentru orice Recomandări de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal 3 proprietate imobiliară din aria studiată.

7. Structura studiilor de piață trebuie să respecte prevederile metodologice din prezentul document, iar conținutul capitolelor va fi adaptat fiecărei piețe studiate.

II. Responsabilități

8. Evaluatorii autorizați își asumă responsabilitatea asupra selecției valorilor incluse în studiile de piață.

9. Responsabilitatea stabilirii valorilor individuale aparține utilizatorilor datorită faptului că diversitatea bunurilor imobile supuse tranzacțiilor din punct de vedere al suprafețelor, al dreptului de proprietate și al condițiilor de finanțare, de vânzare și de piață, este mai mare decât tipurile și subtipurile de proprietăți pentru care pot fi selectate valorile minime de către evaluator.

III. Surse de informații

10. În elaborarea studiilor de piață pot fi folosite orice surse care includ prețuri din tranzacțiile înregistrate în anul anterior, de exemplu: datele/informațiile din documentele de transfer de drept de proprietate înregistrate în evidențele unității administrativ teritoriale și la ANCP/OCPI în a cărei arie geografică se află proprietățile imobiliare care fac obiectul studiului de piață, informații colectate de la executori judecătorești, instanțe judecătorești, lichidatori, birouri notariale, etc. Dacă nu există informații din sursele anterioare, se pot utiliza și oferte verificate și neajustate.

11. Informațiile de piață vor fi utilizate/preluate ca atare și se va selecta o valoare minimă pentru un anumit tip/ subtip de bun imobil, pe un anumit segment de piață.

12. Pentru tipurile/subtipurile de proprietăți imobiliare pentru care nu există nicio informație privind valorile minime consemnate în anul precedent, nu se va selecta o valoare minimă. Neselectarea unei valori minime pentru un anumit tip/subtip de proprietate imobiliară trebuie argumentată.

D. Metodologia de elaborare a studiilor de piață

13. Studiile de piață vor conține următoarele capitole principale:

- a. Termenii de referință
- b. Zonarea localității
- c. Prezentarea datelor
- d. Analiza datelor
- e. Selectarea valorilor minime
- f. Anexe

14. Termenii de referință cuprind cel puțin următoarele informații:

a. Obiectul studiului. Structurarea proprietăților.
b. Scopul studiului, conform art. 111 din Codul fiscal
c. 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.

d. Data de referință a valorilor selectate

e. Moneda de referință

f. Data realizării

g. Sursele de informații

h. Camerele notarilor publici

i. Utilizatorii desemnați Recomandări de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal

j. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

k. Ipoteze limitative

l. Declarația de conformitate a studiului cu prezentele recomandări, care conține și semnătura evaluatorului autorizat sau a evaluatorilor autorizați.

15. Termenii de referință pot fi completați conform cerințelor camerelor notarilor publici, având în vedere și prezentele recomandări.

16. 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.

17. Zonarea localității se va realiza pe baza informațiilor publice valabile la data elaborării studiului.

18. Prezentarea datelor include modalitatea de structurare a proprietăților imobiliare supuse studiului, sursele de informații și informațiile colectate.

19. Structurarea proprietăților se realizează tabelar, conform termenilor de referință ai studiului de piață conveniți cu camerele notarilor publici.

20. Această structurare va ține seama de specificul pieței imobiliare locale.

21. Datele de piață utilizate vor fi prezentate prin descrierea sursei de informații, modalitatea de verificare a acestora și modul în care au fost sistematizate pentru a fi utilizate la elaborarea studiului.

22. Analiza datelor include prezentarea raționamentului utilizat de evaluator în selectarea valorilor minime, ținând seama de structura și informațiile cuprinse în capitolul Prezentarea datelor.

23. Nu pot fi folosite ca sursă de informații concluzii din și/sau studii de piață întocmite de terți fără o documentare, cunoaștere și verificare a bazelor de date pe care s-au fundamentat aceste studii.

24. Evaluatorul va prezenta distinct acele tipuri sau subtipuri de proprietăți pentru care nu a identificat informații de piață, adică pentru acelea pentru care nu a selectat o valoare minimă.

25. Nu este o încălcare a prezentelor recomandări, neprezentarea unor valori minime pentru tipuri/subtipuri de proprietăți, dacă acest lucru este argumentat prin lipsa de informații în perioada analizată.

26. Anexele conțin formatul tabelar convenit cu camerele notarilor publici, pe suport de hârtie și/sau digital, care să le permită acestora utilizarea facilă a informațiilor conținute în studiul de piață.

E. Dispoziții finale

27. Aceste recomandări nu se aplică pentru niciun alt studiu de piață în afara celor prevăzute la art. 111 din Codul fiscal, în vigoare la data aprobării prezentelor recomandări.

28. Cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiile de piață elaborate având în vedere prezentele recomandări nu pot fi utilizate ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nicio circumstanță.

29. Actualizarea și/sau completarea Studiilor cerute de camerele notarilor publici vor avea în vedere prezentele recomandări.

30. Studiul de piață se transmite de către evaluator camerelor notarilor publici.”

CAP. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

O piață este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile, între cumpărători și vânzători, printr-un mecanism al prețului. Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la studiile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, precum și la propria ei înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima prețul cel mai probabil care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor de pe o anumită piață, la data tranzacției. Pentru a avea o influență asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces la acea piață.

Gradul de activitate pe orice piață va fluctua permanent. Deși ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai intensă sau mai redusă față de nivelul normal. Nivelurile de activitate pot fi exprimate numai în termeni relativi, de exemplu, piața este mai activă sau mai puțin activă față de cum a fost aceasta la o dată anterioară. Nu există o linie de demarcație clar definită între o piață activă și o piață inactivă.

Deși analiza de piață trebuie să fie individualizată în mod corespunzător pentru fiecare proprietate evaluată și trebuie să facă referire la piața proprietății subiect, în cazul de față ea este o analiză a valorii minime de tranzacționare a proprietăților imobiliare din județul Alba. În acest sens în prezentul studiu nu s-a făcut o analiză de piață individuală a unei singure proprietăți ci s-a făcut o analiză a pieței locale și a influențelor și tendințelor naționale și internaționale cu tendințe și cu valori minime orientative, pe tipurile de proprietăți identificate.

Evoluția actuală a pieței imobiliare relevă o evoluție variabilă și neuniformă a segmentelor de piață analizate, marcată puternic de evoluția dată de criza cauzată de situația geopolitică actuală, de criza de energie subsecventă acestei situații, de asemenea de consecințele liberalizării pieței de energie și de gaze, de inflația generată de aceste cauze, precum și de caracteristicile restrictive ale politicii monetare a Bancii Naționale, care au impactat masiv creditarea, piața de capital și piața imobiliară. Aceste cauze au un impact major întrucât apariția lor s-a suprapus peste criza conflictului din Ucraina și a restricțiilor aplicate la nivel global, fapt care a adus o reorientare a cererii. Se constată o ușoară modificare a tendințelor pieței într-un mod total neunitar și cu fluctuații la nivelul unui an de la o supraevaluare, la stagnare și la regres spre sfârșitul anului. Aceste tendințe nu sunt încă suficient cristalizate pentru a se putea concluziona privind trendurile proprietăților imobiliare în cursul anului 2025. Totuși se constată următoarele tendințe: în prima fază a anului scăderea sau stagnarea pieței și creșterea valorii proprietăților imobiliare de genul caselor de locuit sau apartamente în casele de locuit care conferă o mai mare libertate, precum și a instabilității geopolitice a zonei. Această tendință se manifestă preponderent în zona sau proximitatea orașelor mai mari sau cu

tendinte de dezvoltare si se manifesta cu o tendinta mult mai scazuta, in cadrul oraselor mici sau a zonelor rurale.

La nivelor blocurilor de locuinte tendinta este in general similară, dată mai curand de capitalul adus în țară de persoanele care au revenit in tara de la locurile de munca de peste hotare. Acest trend este în ușoară scadere si datorita faptului ca cererea de închiriere este în scadere datorita sistemului de lucru de acasa. Pentru acest tip de proprietati din mediul rural nu s-a constatat nici un fel de crestere sau de scadere fata de anul precedent, constatandu-se doar o ajustare a preturilor in lei in functie de cotatele principalei valute (Euro) sau de influenta inflatiei. În general piata imobiliara este pe un platou în care atat vanzatorii cat si cumparatorii sunt in expectativa, unii asteptand stabilizarea situatiei si o posibila revenire pe crestere a valorii proprietatilor imobiliare, ceilalti asteptand efectele crizei si o eventuala tendinta de scadere a valorii acestora. Pe de alta parte sunt inca proprietati imobiliare, in special de tipul apartamentelor de locuit, in curs de edificare, realizate in special de catre dezvoltatori imobiliari si care au asigurata finantarea fie prin credite bancare, fie prin credite sau avansuri de la viitorii clientii. In aceste conditii de criza, pentru a facilita relansarea economica guvernele au programe de relansare iar bancile centrale scad dobanzile de referinta pentru a stimula relansarea economica.

De mentionat ca tendinta este neuniforma, este conditionata de interesul pentru diferite zone urbanistice, dar exista si zone in care aceasta nu s-a manifestat. Diferentele au aparut in special la apartamentele situate in zone „favorabile”, zone cu vad comercial sau la anumite penthous-uri, daca acestea sunt situate astfel incat sa poata fi valorificata o vedere de ansamblu a zonei de amplasare. Valoarea apartamentelor a fost influentata de programele de finantare care tin cont de gradul de suportabilitate si de segmentele de piata careia i se adreseaza.

De asemenea la terenuri de constructii situate in zonele centrale ale municipiilor s-a manifestat aceasi tendinta de crestere ca si la casele de locuinte sau apartamnte la casa, conditionat de posibilitatile sau limitarile referitoare la construire impuse prin reglementari urbanistice (limitari de genul distante fata de cladiri monument istoric protejate din punct de vedere arhitectural, suprafata de construire, configuratie, etc.). Piata imobiliara este influentata si de factori economici, sociali sau demografici, cum ar fi rata somajului, cererea de forta de munca, venitul mediu, extinderea localitatilor si cresterea numarului de locuitori prin migrarea persoanelor active din judetele limitrofe, majorarea numarului si valorilor tranzactiilor, cresterea veniturilor, prosperitatea zonei, dezvoltarea urbanistica si a numarului de unitati locative, comerciale sau industriale.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă si pot să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără „cu banii jos” iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este doar teoretic, dar si foarte instabil și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca, de multe ori, să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate de participantii la piata. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung. Datorită tuturor acestor factori comportamentul participantilor pe piețele imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, designul și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății. Nu este de neglijat si tendința sau trendul mondenității, a tendințelor sau a curentelor de opinie informale, la nivelul societății.

Nu toate proprietatile a căror valoare minimală a fost estimată în cadrul prezentului studiu sunt frecvent tranzacționate astfel încât piața lor poate fi considerată o piață puțin activă. Pentru acestea valoarea estimată este o valoare medie tranzacționată pentru care s-au putut găsi informații de piață.

Piața imobiliară traversează și în România la fel ca peste tot în lumea democrată, o perioadă ciclică în care, pe un fond de ofertă relativ scăzută după perioada de recesiune 2008-2011, a urmat o perioadă de creștere succesivă a cererii. Acest trend se menține datorită condițiilor economice (creșterea salariilor și a populației active care are nevoie de locuință). Pe de altă parte sunt și factori macroeconomici care contrabalansează această creștere excesivă (încetinirea motoarelor de creștere economică ale Europei și în special ale Germaniei, o anumită instabilitate politică la noi în țară, infrastructura rutieră care se dezvoltă cu întârziere și poate cel mai important factor este dat de criza geo-politică și militară, care a urmat crizei Covid etc.).

După o epocă a speculațiilor, care a stârnit, în ani 2006-2009, o veritabilă deșingoladă a prețurilor, dacă nu cumva un delir, reducerea semnificativă a lichidităților s-a soldat cu cel puțin două efecte: stagnarea prețurilor și retragerea celor pentru care domeniul *real estate* se termina la tranzacțiile aducătoare de profit rapid. Tendința speculativă s-a reluat în prima perioadă a anului 2017 pentru anumite tipuri de proprietăți fără a fi de aceeași amploare ca în perioada anterioară menționată. În anul 2024 aceasta a fost mai fluctuantă decât în orice alt an de după criza din 2009.

Oferta

Piața rezidențială a fost mai puțin dinamică ca segment al pieței imobiliare în anul 2024 datorită acțiunii mai multor factori ce au ca rezultat stagnarea semnificativă a cererii și crearea de presiuni asupra dezvoltatorilor pentru finalizarea de noi unități locative.

Oferta a diferit substanțial față de cerere cauzând un deficit de cerere pe anumite segmente, în special la apartamente cu două camere.

Dezvoltatorii au mai inițiat proiecte rezidențiale ample, dar ritmul lucrărilor de construcție nu a ținut pasul cu evoluția cererii aferentă anilor anteriori, mai ales ca apartamentele de 2 și 3 camere au fost considerate investiții care să fie utilizate pentru închiriere, uneori și în regim hotelier. Mai multe proiecte au fost inițiate dar ele sunt în fază intermediară fără a oferi încă suficiente apartamente care să dea un trend clar de scădere a pretului acestui segment de proprietăți. Oferta pe segmentul locuințelor noi a fost susținută atât de dezvoltatori cât și de fondurile oportuniste, care sunt în situația de a vinde portofoliile deținute, fiind presați de plata creditelor accesate pentru cumpărarea proprietăților. În condițiile în care actuala conjunctură a pieței nu le oferă profitul scontat, fondurile oportuniste preferă să păstreze aceste locuințe pentru o eventuală revenire a pieței sau pentru închiriere.

Evoluțiile menționate au fost cauzate de lipsa forței de muncă în domeniul construcțiilor, a creșterii prețurilor materialelor, a energiei și a salariilor.

Cererea

Noile condiții de pe piața rezidențială au determinat modificări majore în structura cererii comparativ cu perioada 2009-2023. În 2024 cererea a fost reprezentată în special de cumpărătorii finali, contrastând puternic cu perioada de boom a pieței, când proporția dintre aceștia și dezvoltatori era puternic disproporționată față de cumpărătorii sau investitorii speculativi era aproximativ egală.

Comparativ cu oferta pieței rezidențiale, cererea a înregistrat o evoluție incertă pentru toate segmentele de piață rezidențială și nu se poate afirma dacă la aceasta a contribuit criza politică internă, criza geopolitică și militară, liberarizarea pieței de energie și gaze naturale, încetinirea sau lipsa creditării sau chiar scepticismul cumpărătorilor datorită diferitelor incertitudini existente pe piață. Cea mai mare parte a cererii generate de acest tip de cumpărători sunt imobile de tip case de locuit sau apartamente în case de locuit sau în imobile de tip bloc de locuit. Cererea efectivă s-a reorientat, într-o oarecare măsură, de la segmentul apartamentelor la case la apartamente în blocuri de locuit. Costurile directe ale finanțării, coroborate cu reasezarea valorii reale a veniturilor au asigurat echilibrul compensatorilor eligibili pentru acordarea de credite ipotecare. Dezvoltatorii au răspuns la înaprirea condițiilor de creditare continuând să ofere și să diversifice stimulentele pentru atragerea potențialilor clienți, însă ritmul vânzărilor a urmat linia stabilită în primele luni ale anului. Aceste facilități au constat în posibilitatea achiziționării locuințelor printr-un sistem de rate plătite direct către dezvoltator. Investitorii speculativi prospectează în continuare piața în

vederea achizitionarii de proiecte rezidentiale aflate in dificultate. Conditiiile actuale ale pietei au creat oportunitati pentru acest tip de investitori care doresc parteneriate cu proprietarii pentru continuarea lucrarilor de constructii, inlesnindu-se astfel finantarea pentru finalizarea proiectelor.

Piata imobiliara este influentata si de alti factori economici cum ar fi rata somajului respectiv cererea de forta de munca sau venitul mediu care influenteaza in mod definitoriu cererea.

Municipiul Alba si zonele limitrofe au fost pe un trend puternic de dezvoltare economica (comercială și industrială data de investitiile Mercedes, Bosch, Kronospan, etc.), care în prezent are o directie imposibil de definit, fapt ce crează o presiune asupra ofertei imobiliare cauzata de persoanele din judetele limitrofe care lucreaza pe aceste platforme industriale. Acestea redefinesc presiunea pe cererea de proprietati imobiliare, in special pentru proprietati pana la un anumit plafon investitional.

Previziuni

În primele sase luni ale anului 2024, cumparatorii finali au cercetat piata in cautare de proprietati potrivite pentru nevoile lor, conditii in care piata a cunoscut o crestere a numarului de tranzactii si o crestere a valorii de tranzactionare, situatia –a temperat in al doilea trimestru si a fost constatat chiar o usoara scadere pentru ca in trimestrul al patrulea stagnarea sa fie masiva si s-a constata o scdere a valorii de tranzactionare si o scadere masiva a numarului de tranzactii, astfel anticipăm o mentinere, la acelasi nivel a activității de tranzacționare în a prima jumătate a anului 2025, cel puțin in primele doua trimestre.

Cu toate acestea, nu ne asteptam la o stabilizare a prețurilor, deoarece incertitudinea privind economia, cauzata de situatia geopolitica si militara, încă mai există si se pare ca anul 2025 va fi un an de stagnare, pe toate planurile atat la raportul monedei nationale fata de principalele valute (Euro, Dolar, Franc Elvetian) cat si a cresterii economice. În plus, incertitudinea în ceea ce privește valorificarea diferitelor proprietati imobiliare finalizate (apartamente, spatii de birouri, comerciale sau industriale) conduce la o piata de achizitii destul de riscanta. Investițiile și activitățile de dezvoltare în scopuri speculative vor fi rare și numai la prețuri foarte reduse.

Se sesizeaza o tendința interesanta a pieței din punct de vedere al diferenței dintre prețurile solicitate și cele finale. Un aspect extrem de important, evidentiat in ultima perioada de timp, in ceea ce privește tranzacționarea tuturor categoriilor de imobile, este indicele de negociere ce apare in momentele anterioare semnarii precontractelor. Din informatiile de piata culese reiese ca acesta este in intervalul de 5-10%.

Analizele internationale prevad o stagnare a pietelor imobiliare si chiar o contractie pe anumite segmente. De mentionat ca in acest contex vor exista totusi anumite proprietati care, in mod particular, nu se vor supune tendintei generale.

De mentionat ca este posibil ca o proprietate sa aiba o vandabilitate scazuta datorita tipului vecinatatii, a complexitatii defalcarii suprafetei de teren, a lipsei accesului auto, a vechimii si a starii generale a imobilului din care proprietatea face parte.

Noțiuni generale despre proprietatea imobiliară și dreptul de proprietate

a. Terenul este esențial pentru viața și existența noastră. Importanța terenului îl plasează în centrul atenției juriștilor, geografilor, sociologilor și economiștilor, ale căror discipline de studiu sunt legate de teren și de utilizările acestuia, influențând societățile și națiunile. Tipurile de terenuri analizate:

Terenuri amplasate în intravilan - terenuri de/sau cu construcții

Terenuri amplasate în intravilan și extravilan - orice altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu sau de construcții:

- teren arabil
- pășuni
- fânețe
- vie
- livadă
- pădure și alte terenuri cu vegetație forestieră
- teren cu ape
- teren neproductiv

b. *Proprietatea imobiliară* este definită ca fiind terenul și acele elemente create de om și care sunt atașate terenului. Este "lucrul" fizic, tangibil, care poate fi văzut și atins, împreună cu toate adăugirile pe teren, deasupra lui și subterane. Estimarea valorii terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezintă un concept economic. Liber sau construit, terenul este denumit și *proprietate imobiliară*.

Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament. Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia.

Termenul *proprietate*, în sens juridic, poate fi definit mai degrabă ca *drept de proprietate* decât ca o entitate fizică precum teren, clădiri și obiecte ale proprietății personale. Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj (profit) sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia. Trebuie făcută distincția între termenul de proprietate imobiliară, ca entitate fizică și exercitarea dreptului de proprietate asupra acesteia, ce reprezintă un concept juridic. În anumite țări, suma prerogativelor asociate dreptului de proprietate constituie un *cumul de atribute*. În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina în alt mod, având opțiunea de a exercita oricare dintre aceste atribute sau nici unul. Păstrarea dreptului de dispoziție echivalează cu nuda proprietate.

Aspectele juridice relevante în analiza evaluării proprietății imobiliare, sunt:

- o Servituți
- o Restricții de folosire
- o Reglementări cu privire la dreptul de acces
- o Înregistrarea și transmiterea titlurilor de proprietate

Conform standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare: *Proprietate imobiliară (Real Estate) include următoarele elemente corporale:*

a) terenul;

b) toate elementele care sunt componente naturale ale acestuia, cum ar fi copacii și mineralele;

c) toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi construcțiile.

În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.

Drepturile reale imobiliare includ toate prerogativele, avantajele și beneficiile asupra bunurilor imobile ce fac obiectul acestor drepturi. Ele pot fi probate, în mod normal, prin documente (de ex: titlu de proprietate) fiind distincte de proprietatea imobiliară asupra căreia acestea se exercită. Drepturile reale imobiliare nu au o formă materială.

Evoluția prețurilor în timp este rezultatul efectelor specifice și generale ale forțelor economice și sociale. Forțele generale pot conduce la modificări ale nivelurilor de preț și ale puterii relative de cumpărare a banilor. Acționând în anumite momente, forțele specifice, cum ar fi schimbările tehnologice, pot genera mutații și pot crea modificări majore de prețuri.

Dreptul sau cota de participare la un bun imobil se mai numește și **drept patrimonial**. Totalitatea drepturilor de proprietate imobiliară cuprinde suma acestora, respectiv toate foloasele ce decurg din dreptul de proprietate imobiliară, incluzând dreptul de a utiliza proprietatea respectivă, de a o vinde, închiria, de a pătrunde în aceasta, de a o dona, fiecare drept putând fi tranzacționat pe piață. Din punct de vedere al standardelor de evaluare a bunurilor în vigoare, „*Drepturi imobiliare (Real Property) sunt toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.*”

Atributele dreptului de proprietate

Din punct de vedere juridic, dreptul de proprietate al terenului conferă titularului său atributele:

- De a stăpâni efectiv bunul din punct de vedere material;
- De a-l folosi, prin exploatare, și de a-i culege fructele (foloasele materiale: recoltele, chirile, arenzile, dobânzile);
- De a dispune de bun.

Definiția economică a terenului ca resursă de bogăție și ca obiect de valoare este pivotul teoriei evaluării.

Din punct de vedere economic, terenul are următoarele atribute care îi determină valoarea:

- o Pământul este imobil, din punct de vedere fizic
- o Fiecare parcelă de teren este unică după amplasament și alcătuire

- o Este bun de folosință îndelungată
- o Suprafețele sunt delimitate fizic
- o Este util oamenilor.

În estimarea valorii proprietății imobiliare se analizează modul în care piața determină valoarea terenului, aplicând principiile recunoscute. Este vorba despre principiile cererii și ofertei, concurenței, substituției, anticipării sau așteptării, schimbării și altele. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta și utilitatea specifică oricărui amplasament. Terenul este un activ permanent iar construcțiile și amenajările legale de acesta au o durată de viață limitată, motiv pentru care este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atașate. Astfel, proprietatea imobiliară este recunoscută drept fundament al oricărui sistem al averii. Elementul comun al acestor principii constă în efectul lor direct sau indirect asupra gradului de utilitate și productivității unei proprietăți. Prin urmare, se poate spune că utilitatea unei proprietăți imobiliare reflectă influențele combinate ale tuturor forțelor pieței care susțin valoarea proprietății.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață decât a stării sale pur fizice. Utilitatea activelor pentru o anumită întreprindere sau persoană poate fi diferită de utilitatea recunoscută de piață sau de un anumit domeniu economic.

In conformitate cu Standardul de evaluare a bunurilor in vigoare **“Valoare de piață (Market Value) este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.**

NOTĂ: Prevederile aferente sintagmei „valoare de piață” din prezentele standarde se aplică și sintagmei „valoare de circulație” așa cum este aceasta definită în Codul civil.”

Ipoteze si conditii suplimentare

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat proprietatile pentru care s-a estimat valoarea minimala. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a acestora si acest studiu nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea proprietatilor tranzactionate. Mai mult, nu am facut investigatii pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum instalatiile de incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in studiul de fata au plecat de la premisa ca imobilele sunt construite si utilizate in concordanta cu toate autorizatiile de constructie legale si necesare, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- S-a presupus ca imobilele se conformeaza restrictiilor urbanistice, detin toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii in scopul pentru care au fost construite.
- Valoarea pleacă de la premiza ca toate constructiile sunt in stare buna, instalatiile sunt in stare de functionare si au dotari minimale. Lipsa acestora poate afecta valoarea minima fara a putea fi estimat un quantum al acestor deprecieri. Aceasta se poate face doar individual pentru fiecare proprietate, in baza unui raport de evaluare care are ca scop stabilirea valorii de piata individuala.
- In redactarea studiului nu s-a certificat corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra oricarui bun tranzactionat.
- In redactarea studiului s-a considerat ca proprietatile imobiliare sunt subiecte libere de sarcini, valoarea fiind estimata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului impact al acestora asupra estimarii. In consecinta, pentru scopul acestei estimari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatilor, nici un fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare a unor astfel de situatii nu ne este imputabila.

- Valorile estimate in studiu se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Pentru efectuarea prezentului studiu am fost de acord sa ne asumam responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in studiu, in scopul utilizarii precizate de catre client, respectiv in scopul stabilirii valorii minimale de taxare a tranzactiilor imobiliare, scop mentionat in studiul de fata.
- Studiul nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valorile prezentate in prezentul studiu nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Studiul nu poate fi utilizat in estimarea valorii proprietatilor nationalizate care sunt in proces de retrocedare sau a celor expropriate, decat pentru stabilirea unor nivele minimale orientative ale valorii acestora si nu pentru stabilirea valorii lor de piata individuale.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui studiu nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nici o parte a acestui studiu nu poate fi reprodusa, sub nici o forma, fara acordul prealabil al evaluatorilor si nici nu poate fi distribuita prin publicitate, relatii publice, stiri, de vanzare sau de alte mijloace media sau de informare electronica gen internet.
- Evaluatori, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la estimarile valorilor proprietatilor din acest studiu. Totusi evaluatorii isi arata disponibilitatea de a face demersurile necesare completarii prezentului studiu, in conformitate cu solicitarile beneficiarului, pentru orice omisiune sau schimbare a modului pe care un grup de proprietati a suferit-o din diferite conditii tehnice, legale sau administrative.
- In cazul in care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional sau personal, fiduciar sau corporativ si are orice nelamurire in ceea ce priveste continutul material al acestui studiu, se recomanda contactarea evaluatorilor.
- Evaluatori nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, conditie sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatilor, ce poate aparea ulterior datei mentionata in acest studiu.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice si valorii de piata a acesteia. Previziunile financiare prezentate in acest studiu presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variatie de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate in acest studiu se bazeaza pe o evaluare a economiei actuale la nivel national si local, fara a exclude nici un element si fara a face previziuni cu privire la efectele de crestere sau scadere brusca, in conditiile economice locale. Nu putem si nu garantam ca estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost intocmite pe baza informatiilor obtinute in cursul acestui studiu si sunt destinate sa tina seama de experienta si volumul de informatii de piata pe care il detin participantii in tranzactii. Daca, in mod exceptional, sunt proprietati care se tranzactioneaza sub preturile minimale, acestea se datoreaza unor cauze care fie nu au fost cunoscute la momentul intocmirii prezentului studiu, fie sunt mentionate in prezentul studiu si constituie exceptii (stare slaba din cauza neintretinerii, degradare fizica din cauza vechimii, conditii externe independente de proprietatea tranzactionata, dar care pot influenta semnificativ valoarea de piata a acesteia, degradarea terenului din cauze naturale, etc).
- Unele dintre cifrele prezentate in acest studiu se poate sa fi fost generate de modele financiare, facand calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate si simplificare, cele mai multe cifre prezentate in acest studiu au fost rotunjite si pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, in mod exceptional, in anumite cazuri.
- Evaluarea proprietatilor imobiliare trebuie sa fie considerata ca fiind in același timp o stiinta si o arta. Deși acest studiu utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorilor și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul studiu.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat. Modificarea valorii unei proprietati tranzactionate in aceste conditii nu face obiectul prezentului studiu si consideram ca este necesar efectuarea demersurilor de initiativa legislativa care sa reglementeze aceasta situatie.
- Chiar daca toate informatiile continute in acest studiu sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a continutului acestui studiu nu trebuie sa fie interpretata ca o garantie de orice fel pe durata intregului an 2025.

- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii daca au avut loc dupa data prezentului studiu si nu au fost indicate.
- Studiul nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui studiu trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a valorii minimale a proprietatilor. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a studiului, situatie care se poate modifica, intr-un interval de timp mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre si reprezinta valoarea minima pentru fiecare tip de proprietate.
- Desigur ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, poate avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare diferita de valorile determinate in prezentul studiu, sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Nu avem nici un interes prezent sau de viitor în legatură cu proprietatile a caror valoare a fost estimata sau cu părțile interesate în tranzacții.

La baza procesului de estimare și a concluziilor prezentate au stat informațiile privind nivelul prețurilor proprietatilor imobiliare din cursul anului 2024, la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare. Estimarea a fost realizată în decembrie 2024. Opinia finală a evaluării este prezentată în lei.

CAP. 5. PROPRIETAȚI PENTRU CARE A FOST ESTIMATĂ VALOAREA

In acest studiu a fost estimata valoarea orientativa a urmatoarelor tipuri de proprietati imobiliare:

1. Clădiri, clasificate astfel:

- Locuințe unifamiliare-case, apartamente în case realizate astfel:
 - cu pereți sau cadre din beton armat, din cărămidă arsă, piatră naturală sau alte materiale asemănătoare
 - cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, vâlătuci, paiantă, șipci și alte materiale asemănătoare
- Apartamente în blocuri de locuințe.
- Construcții anexe în mediul urban și rural din județul Alba
 - cu pereți din cărămidă arsă, piatră, beton sau din alte materiale asemănătoare
 - cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, vâlătuci, paiantă
- Locuințe situate la subsol, demisol sau la mansardă
- Spații cu altă destinație situate în subsolul sau demisolul clădirilor.

2. Terenuri intravilane din județul Alba

- Terenuri extravilane din județul Alba de genul: terenuri arabile, pășuni, fânețe, vii, livezi, păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră.

3. Spații comerciale și de producție/depozitare din județul Alba.

4. **Caracteristicile împărțirii teritoriale**

Zonele imobiliare din județul Alba au fost împărțite după cum urmează:

- Zone rezidențiale;
- Zone rezidențiale multifuncționale de tip condominiu;
- Zone birouri, parcuri de afaceri;
- Zone comerciale (inclusiv spații de prestari servicii, cabinete medicale, etc.);
- Zone industriale;
- Zone agricole;
- Zone specializate.

CAP. 6. EVALUAREA PROPRIETATILOR

Definitia valorii de piata conform standardelor de evaluare editia in vigoare este:

„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare,

după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”

Date privind modul de realizare a estimării. Tipul valorii estimate

Estimarea valorilor minime de piață a proprietăților imobiliare din județul Alba s-a realizat pe baza informațiilor despre tranzacții și oferte de proprietăți imobiliare aflate în baza de date a evaluatorilor, sau provenite din diverse surse precum: presa locală, internet, cabinete notariale, informații de la clienții care au vândut sau cumpărat proprietăți imobiliare. Stabilirea valorii minime pentru fiecare tip de proprietate s-a realizat pe baza comparării datelor primite sau obținute, ținându-se seama de mai mulți factori de influență și pe baza cărora s-au realizat corecții. De menționat că pentru fiecare tip de proprietate au fost luate în considerare mai multe informații din mai multe surse și că au fost utilizate un număr suficient de mare de comparabile astfel încât concluziile să fie relevante.

Valoarea estimată este valoarea minimă de piață sau, după caz, valoarea justă.

Valoarea proprietăților se bazează pe două principii astfel:

- *Valoarea unitară reflectă situația utilitatilor în sensul existenței sau a inexistenței acestora, conform formularii din codul fiscal privind utilitățile;*
- *S-a respectat principiul ponderii, în sensul că minoritatea se supune majorității. Aceasta se referă la proprietățile aflate în zone în care sunt introduse, total sau parțial, utilități, pe zone restrânse din acele localități, fără ca aceste zone fără utilități să depășească 50 % din suprafața localității.*

Așa cum am menționat mai sus, Standardul oferă o definiție uzuală a valorii de piață și explică criteriile generale referitoare la această definiție.

Fiecare parte a definiției are propriul ei cadru conceptual astfel:

Termenul "proprietate" este utilizat, deoarece obiectul acestor Standarde este estimarea proprietății. Întrucât aceste Standarde se referă și la studiu financiar, în definiția generală poate fi utilizat și termenul activ în locul termenului proprietate. "...suma estimată..." se referă la un preț exprimat în unități monetare (de obicei în moneda națională) plătit pentru proprietate într-o tranzacție independentă (nepărținătoare) de piață. Valoarea de piață este estimată ca fiind prețul cel mai probabil, care se poate obține, în mod rezonabil, pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil, în mod rezonabil, de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil, în mod rezonabil, de către cumpărător.

"...proprietatea va fi schimbată..." se referă la faptul că valoarea unei proprietăți este mai degrabă o sumă de bani estimată decât un preț de vânzare predeterminat sau prețul curent de vânzare. Este prețul la care piața așteaptă ca o tranzacție, care întrunește toate celelalte părți ale definiției valorii de piață, să poată fi încheiată la data evaluării.

"...la data evaluării..." impune faptul că valoarea de piață estimată este specifică unui moment, unei date precise. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea și circumstanțele pieței la data evaluării, și nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care altfel ar putea să apară.

"...între un cumpărător decis..." se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici determinat să cumpere la orice preț. De asemenea, acesta este un cumpărător care achiziționează mai degrabă în concordanță cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Presupunusul cumpărător nu va plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”. Un evaluator nu trebuie să formuleze ipoteze nerealiste despre conjunctura pieței și nici să ia în considerare un nivel al valorii de piață peste cel obținabil în mod rezonabil.

Opinia evaluatorilor

Valorile minime ale proprietăților imobiliare obținute în urma estimării sunt prezentate în prezentul studiu.

In vederea perfectării studiului, pe parcursul utilizării acestei lucrări, vă rugăm a ne sesiza toate zonele neacoperite sau care au suportat modificări administrative și care vor implica eventualele detalieri sau clarificări ce trebuie efectuate în conținutul prezentei lucrări.

Baza de încadrare a unei proprietăți ce urmează a se tranzacționa este dată de documentul fiscal emis de primăria pe raza careia se găsește acea proprietate.

In mod particular valoarea proprietăților poate să difere față de valoarea estimată, în funcție de zona de încadrare, conform Hotărârilor Consiliilor Locale, pentru aceasta existând mențiuni la fiecare situație de acest gen.

Valorile pentru construcțiile speciale, care nu sunt frecvent tranzacționate și care nu au fost estimate în prezenta lucrare, de natură spații administrative / socioculturale / de expoziții/ invatamant (de ex:

camine culturale, sali de spectacole, cladiri pentru invatamant, etc), spatii pentru competitii sportive (de ex: sali de sport, stadioane, piste, piscine etc.), spatii culturale (de ex: biserici, cladiri de cult, etc), constructii industriale specializate (de ex: castele de apa, bazine, rezervoare, etc) sunt cele de tranzactionare indiferent de forma de tranzactionare (licitatii, executari, insolventa, etc.).

Ing. Sârbu Nicolae

Ing. & ec. Benchea Eugen

CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA JUDECATORIA ALBA IULIA

Municipiul Alba Iulia					
ZONA A					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON NR.IMOBIL
STR	9 MAI		STR	CRISANEI	
STR	ALBASTRELELOR		STR	DECEBAL	
ALEEA	SF. EUGENIU		STR	DIMITRIE CANTEMIR	
ALEEA	SF. CAPISTRANO		STR	DOBROGEI	
ALEEA	SF. ELISABETA		STR	DOINEI	
STR	ALEXANDRU CEL BUN		STR	DR. AUREL LAZAR	1-27/2-34
STR	ANDREI MURESANU	TR. STR. I. C. BRATIANU..STR. TRANDAFIRILOR 1-9/2-10	STR	DR. IOAN RATIU	
STR	APULUM		STR	ENERGIEI	
STR	ARBUSTILOR		STR	ESPLANADA OBELISULUI	
STR	ARDEALULUI		STR	EPISCOP MARTON ARON	
STR	ARNSBERG		STR	FREDERIC MISTRAL	
STR	AROM PUMNUL		STR	GABRIEL BETHLEN	
STR	AUREL VLAICU		STR	GEMINA	
STR	AVRAM IANCU		STR	GEORGE BARITIU	
			STR	EPISCOP EMILIAN BIRDAS	
STR	BANATULUI		STR	GHE. POP DE BASESTI	1-31 / 2-14
STR	BASARABIEI		STR	GHEORGHE SINCAI	
B-DUL	FERDINAND I	TR. STR. I. C. BRATIANU -B-DUL INCORONARII 1-85/2-74	STR	GRADINA ROMANA	
B-DUL	INCORONARII		STR	HENRI COANDA	
B-DUL	REVOLUTIEI 1989		STR	IASILOR	
B-DUL	1 DECEMBRIE 1918		STR	ION AGARBICEANU	
B-DUL	HOREA		STR	IOSIF JUMANCA	
B-DUL	TRANSILVANIEI	TR.B-DUL. 1 DEC.1918. B-DUL REVOLUTIEI 1989 1-23A/2-14	STR	LALELELOR	1-55A/2-22
B-DUL	TUDOR VLADIMIRESCU	1-39/2-32	STR	LICEULUI	
STR	BOGDAN PETRICEICU HASDEU		STR	LUCIAN BLAGA	
STR	BRADISOR		STR	MARCUS AURELIUS	1-43/2-64A
STR	BRANDUSEI	1-11/2A	STR	MIHAI VITEAZU	
STR	BUCOVINEI		STR	MILITARI	
STR	BUCURESTI	1-9,11A/2-10	STR	MIRCEA CEL BATRAN	
STR	CALARASILOR		STR	MIRON COSTIN	
STR	CALEA MOTILOR	1-93/2-114A,114B	STR	MITR. AL. STERCA SULUTIU	
STR	CETATII		STR	MITR. ANREI SAGUNA	
STR	CIRESULUI		STR	MITR. SIMION STEFAN	
STR	CLOSCA		STR	MOLDOVEI	
STR	CRISAN		STR	MORII	1-5/2-12
STR	ALEEA EFTIMIE CROITORU		STR	ALEEA EROU VASILE POPA	

ZONA A CONTINUARE					
	DENUMIRE	TRONSON - R.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	MUNTENIEI		STR	POLIGONULUI	
STR	MUSETELULUI		STR	PRIMAVERII	1-7/16-56
STR	MUZEULUI		STR	PROF. EUGEN HULEA	
STR	NICOLAE BALCESCU		STR	ROZELOR	
STR	NICOLAE TITULESCU		STR	SAMUEL MICU	
STR	OCTAVIAN GOGA		STR	SEPTIMIU SEVERUS	
STR	PACII		STR	STEFAN CEL MARE	
STR	PENEȘ CURCANUL		STR	TAKE IONESCU	
STR	PETRU DOBRA		STR	TEILOR	
STR	PETRU MAIOR		STR	TIMOTEI CIPARIU	
PIATA	ALESSANDRIA		STR	TOPORASILOR	1-15,15A..15D/2-20
PIATA	I.I.C. CRATEANU		STR	TRAIAN	
PIATA	IULIU MANIU		STR	TRANDAFIRILOR	
PIATA	NATIUNII		STR	TRIBUNALULUI	
PIATA	TRICOLORULUI		STR	UNIRII	
PIATA	AMFITEATRU		STR	VANATORILOR	TR. STR DR ION RATIU - BDUL REVOLUTIEI1989
PIATA	CONILIUL EUROPEI		STR	VASILE ALECSANDRI	2-98/3-89
PIATA	TOBOSARILOR		STR	VASILE GOLDIS	
STR	PLEVNEI		STR	VIOLETELOR	
ZONA B					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	ALUNIS		STR	BUCURESTI	11-111/12-98
STR	11 IUNIE		STR	BUJORULUI	
STR	ALEXANDRU IOAN CUZA		STR	BUNTA	
STR	ALMASULUI		STR	BUSUIOCULUI	
STR	AMPOIULUI		STR	CABANEI	
STR	AMURGULUI		STR	CALEA MOTILOR	95-.../116-...
STR	ANA IPATESCU	1-7/2-8	STR	CALEA LABULUI	
STR	ANGHEL SALIGNY		STR	CAMIL BALTAZAR	
STR	APUSENI		STR	CAMPENI	
STR	ARIESULUI		STR	CAMPULUI	
STR	ARINILOR		STR	CARABUSULUI	
STR	ARMONIEI		STR	CARPATI	
STR	ATELIERULUI		STR	CASTANULUI	
STR	AUGUSTIN BENA		STR	CATINEI	
STR	BALADEI		STR	CEDRULUI	
STR	BARBU CATARGIU		STR	CIOCARLIEI	
STR	BARBU LAUTARU		STR	CIPRIAN PORUMBESCU	
B-DUL	FERDINAND I	87.../76...	STR	CIUCASULUI	
B-DUL	REPUBLICII		STR	COCORILOR	
B-DUL	TRANSILVANIEI	25-45/22-36	STR	CONSTANTIN NOICA	5-.../6-..
B-DUL	TUDOR VLADIMIRESCU	41.../34...	STR	CORNISTEI	
STR	BIRUINTEI		STR	COSTACHE NEGRUZZI	1-73/2-30
STR	BOBALNA		STR	CRAI NOU	
STR	BRANDUSEI	13-49 / 2-22	STR	CERAIVEI	
STR	BUCEGI		STR	CUMPENI	

ZONA B continuare					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - nr.IMOBIL
STR	DACILOR		STR	IZVORULUI	
STR	DEALUL FURCILOR		STR	LA RECEA	
STR	DEALULUI		STR	LACRAMIOAREI	
STR	DETUNATA		STR	LACULUI	
STR	DIGULUI		STR	LALELELOR	
STR	DINU LIPATI		STR	LAPUSULUI	
STR	DR. AUREL VLAD		STR	LIBERTATII	
STR	DRAGASANI		STR	LILIIACULUI	
STR	DUMBRAVITEI		STR	LIPOVENILOR	
STR	DUZILOR		STR	LIVEZII	
STR	EMIL CIORAN		STR	LIVIU REBREANU	
STR	EMIL ISAC		STR	LUPA CAPITOLINA	
STR	EMIL RACOVITA	1-31A / 2-60	STR	MACESULUI	
STR	FAGULUI		STR	MAGUREI	1-5/2-16
STR	FANTANELE	1-65A / 2-66	STR	MARAMURESULUI	
STR	FLORILOR		STR	MARASESTI	
STR	FRANCISCA	1-15 / 2-4	STR	MARASTI	
STR	GARII		STR	MARIN SORESCU	
STR	GAROAFELOR		STR	MERISOR	
STR	GEMENILOR		STR	MIHAI EMINESCU	
STR	GEORGE BACOVIA		STR	MIHAIL JORA	
STR	GEORGE COSBUC		STR	MILENIUM	
STR	GEORGE ENESCU		STR	MINERVA	
STR	GHE. POP DE BASESTI	31A...31H...37/16...	STR	MIORITEI	
STR	GHEORGHE DOJA		STR	MIRCEA ELIADE	1-39/2,4,6
STR	GHIOCEILOR		STR	MOLDOVEI	13-17/6-18
STR	GLADIOLELOR		STR	MORII	7-19/14-22
STR	GLORIEI		STR	MURESULUI	
STR	GORUNULUI		STR	MUZICANTILOR	
STR	GRADINILOR		STR	NADA FLORILOR	
STR	GRIGORE MOISIL		STR	NANULUI	
STR	GRIGORE VIERU		STR	NAZARETH ILLIT	1-41/2-40
STR	HAIUCILOR		STR	NEGOIU	
STR	HELESTEULUI		STR	NICHITA STANESCU	
STR	IEDERII		STR	NICOLAE LABIS	
STR	INULUI		STR	NICOLAE GRIGORESCU	
STR	IOAN BUDAI DELEANU		STR	NUFARULUI	
STR	IOAN SLAVICI		STR	OITUZ	
STR	IOAN ALEXANDRU		STR	OLTENIEI	
STR	ION BUTEANU		STR	ORHIDEELOR	
STR	ION BARBU		STR	ORIZONTULUI	
STR	ION LANCRANJAN	1-29/2-26	STR	URLEA	
STR	ION LUCA CARAGIALE		STR	OTILIA CAZIMIR	
STR	ION MINULESCU		STR	PADURII	1,1A
STR	ION ARION		STR	PALTINIS	
STR	IONEL POP	1-5/2-24	STR	PAPADIEI	

ZONA B continuare					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON NR.IMOBIL
STR	PESCARILOR		STR	STEFAN AUGUSTIN DOINAS	
STR	PETRESTI		STR	STEJARULUI	
STR	PIATRA CORBULUI		STR	STRUNGA	
STR	PICTOR SAVA HENTIA		STR	TABEREI	
STR	PINULUI		STR	TARGULUI	
STR	PLOPILOR		STR	TARNITA	
STR	POIENITEI		STR	THEODOR AMAN	
STR	PONOR		STR	TOPLITEI	
STR	POSTAVARULUI		STR	TRAIAN VUIA	
STR	PRIETENIEI		STR	TRESTIEI	
STR	PRIMAVERII	9-33/16A,16B,16C-56	STR	TRIFOIULUI	
STR	RACHITEI		STR	TUBEROZELOR	
STR	RANDUNELELOR		STR	TUDOR VIANU	
STR	RAPSODIEI		STR	TULNICULUI	
STR	REGIMENTUL VANATORI		STR	TURNATORIEI	
STR	REGINA MARIA		STR	TARINA	
STR	RODNEI		STR	URICANI	
STR	ROJOMAL		STR	VADULUI	
STR	ROSIA MONTANA		STR	VALCELE	
STR	ROTUNDA		STR	VALEA AURULUI	1-11/2-20
STR	SALCAMULUI		STR	VALEA POPII	1-65/2-48
STR	SARDULUI		STR	VALEA MICA	
STR	SCARISOARA		STR	VARESE	
STR	SELISTE		STR	VASILE ALECSANDRI	100-122.../91-105...
STR	SERENADEI		STR	VASILE GOLDIS	
STR	SIMION BALINT		STR	VENUS	
STR	SIMION BARNUTIU		STR	VICTORIEI	
STR	SIRETULUI		STR	VIILOR	
STR	SOARELUI		STR	ZAVOI	
STR	SOCULUI		STR	ELESTEULUI (fosta Helesteului)	
STR	GRADINA EUGEN Handelsmann				
ZONA C					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON NR.IMOBIL
STR	ABRUDULUI		STR	ALESSANDRIA	
STR	AFRODITA		STR	ALEXANDRU ODOBESCU	
STR	ALBAC		STR	ALEXANDRU VLAHUTA	
STR	ALBATROS		STR	ANA ASLAN	str. Francesca-Elixinului 1-5/2-14
STR	ALCALA DE HENARES		STR	ANTIGONA	
STR	ALEXANDRU MACEDONSKI		STR	ANTON PANN	
STR	ALEXANDRU VLAHUTA		STR	APOLLO	
ALEEA	BAISOARA		STR	ARADULUI	
ALEEA	STEJARILOR		STR	ARIESENI	
STR	COMETEI				
ALEEA	VILELOR		STR	AROMEI	

ZONA C CONTINUARE					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON NR IMOBIL
STR	AUROREI		STR	FENES	
STR	AVICENNA		STR	FRANCISCA	17-19
STR	AZUR		STR	FRATII JDERI	
STR	BARBU STEF. DELAVRANCEA		STR	GARDA	
STR	BAYONNE		STR	GARDENIEI	
STR	BAZNA		STR	GAROAFEI	
STR	BECLEAN		STR	GEAMANA	
STR	BISTRA		STR	GENEZEI	
STR	BLANDIANA		STR	GEORGE SAND	
STR	BRADULUI		STR	GEORGE TOPARCEANU	
STR	BRANDUSEI	51../24...	STR	GHEORGHE MARINESCU	
STR	BUCIUM		STR	GHEORGHE PETRASCU	
STR	BUZIAS		STR	GOVORA	
STR	CALEA CIUGUDULUI		STR	GREIERULUI	
STR	CALIMANESTI		STR	GRIGORE ANTIPA	
STR	CALISTRAT HOGOS		STR	GUTUIULUI	
STR	CAMIL PETRESCU		STR	HATEG	
STR	CAPALNA		STR	HOBITA	
STR	CAPRIOAREI		STR	HOREZU	
STR	CARAIMAN		STR	HUMULESTI	
STR	CARPENULUI		STR	IANCU JIANU	
STR	CAVNIC		STR	IASOMIEI	
STR	CENADE		STR	INEU	
STR	CIGAS		STR	IOAN SLAVICI	
STR	CIOBANASULUI		STR	ION ANDREESCU	
STR	COMARNIC		STR	ION CREANGA	
STR	CONSTANTIN BRANCUSI		STR	ION GAVRILA OGORARU	
STR	CORDOVANILOR		STR	IONEL POP	7-17/26-34
STR	CORNA		STR	IONEL TEODOREANU	
STR	CORNEL MEDREA		STR	IPOSTESTI	
STR	CORNELIU BABA		STR	IRISULUI	
STR	COSTACHE NEGRZZI	75-.../32-...	STR	IZLAZ	
STR	CRAITEI		STR	JIDVEI	
STR	CURCUBEULUI		STR	JULES VERNE	
STR	DALIEI		STR	JUPITER	
STR	DIMITRIE ANGHEL		STR	LANCAM	
STR	DIMITRIE BOLINTINEANU		STR	LIPOVA	
STR	DIMITRIE PACIUREA		STR	LOMBARDIA	
STR	ELENA VACARESCU		STR	LOTRU	
STR	ELIXIRULUI		STR	LOUS PASTEUR	
STR	EMIL RACOVITA	33-57/62-92	STR	LUGOJ	
STR	ELILE ZOLA		STR	LUPSA	
STR	EUGEN IONESCU		STR	MAGNOLIEI	
STR	EUGEN LOVINESCU		STR	MAIOR TIBERIU IANCU	
STR	FANTANELE	81-... / 84-...	STR	MARIN PREDA	
STR	AUROREI		STR	CMETEI	

ZONA C CONTINUARE					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	MARTE		STR	ORIZONT 28	
STR	MATEI BASARAB		STR	ORIZONT 3	
STR	MATEI CORVIN		STR	ORIZONT 30	
STR	METES		STR	ORIZONT 4	
STR	MIHAIL SADOVEANU		STR	ORIZONT 5	
STR	MIHAIL KOGALNICEANU		STR	ORIZONT 6	
STR	MINIS		STR	ORIZONT 7	
STR	MIRCEA ELIADE	41-../8-...	STR	ORIZONT 8	
STR	MODENA		STR	ORIZONT 9	
STR	MOHORULUI		STR	PADIS	
STR	MUNCEL		STR	PADURII	
STR	NADA FLORILOR	3-../6-...	STR	PANAIT ISTRATI	
STR	NADLAC		STR	PAULIS	
STR	NAPOCA		STR	PETRE ISPIRESCU	
STR	NAZAREYH ILLIT	43-../42-...	STR	PETUNIEI	
STR	NEGRILEASA		STR	PIATRA CRAIULUI	
STR	NEGRU VODA		STR	PIETROASA	
STR	NEPTUN		STR	POARTA SARUTULUI	
STR	NERA		STR	POIANA RUSCAI	
STR	NICOLAE CRETULESCU		STR	POIANA VADULUI	
STR	NICOLAE TONITZA		STR	POSADA	
STR	NINA CASSIAN		STR	RADESTI	
STR	OCNELE MARI		STR	RADNA	
STR	OCOLIS		STR	RADU STANCA	
STR	OCTAVIAN PALER		STR	RANCA	
STR	OLANESTI		STR	RECAS	
STR	ORIZONT 1		STR	RETEAG	
STR	ORIZONT 10		STR	ROGAZULUI	
STR	ORIZONT 11		STR	ROICA	
STR	ORIZONT 12		STR	ROMA	
STR	ORIZONT 13		STR	ROMANITA	
STR	ORIZONT 14		STR	ROMULUS RUSAN	
STR	ORIZONT 15		STR	SABIN BALASA	
STR	ORIZONT 16		STR	SARMIZEGATUZA	
STR	ORIZONT 17		STR	SATURN	
STR	ORIZONT 18		STR	SĂLCIUA	
STR	ORIZONT 19		STR	SEPTIMIU ALBINII	
STR	ORIZONT 2		STR	SIMION MARANDESCU	
STR	ORIZONT 20		STR	SIRIA	
STR	ORIZONT 21		STR	SLIVEN	
STR	ORIZONT 22		STR	SOFIA	
STR	ORIZONT 23		STR	SOHODOL	
STR	ORIZONT 24		STR	SOIMULUI	
STR	ORIZONT 25		STR	SOMES	
STR	ORIZONT 26		STR	SOSEAUA DE CENTURA	
STR	ORIZONT 27		STR	SOVATA	

ZONA C CONTINUARE					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	STADIONULUI		STR	VARTOP	
STR	STANESTI		STR	VENETIA	
STR	STANJENELULUI		STR	VERONA	
STR	STEFAN LUCHIAN		STR	VIADANA	
STR	STRAJA		STR	VICTOR HUGO	
STR	STREIULUI		STR	VIDRA	
STR	STUFULUI		STR	VIORELELOR	
STR	SUGAG		STR	VLADEASA	
STR	TARNITA	1-1E/4-16	STR	VOINEASA	
STR	TIBRU		STR	ZARANDULUI	
STR	TINERETII		STR	ZEFIRULUI	
STR	TINERETULUI		STR	ZENIT	
STR	TUDOR ARGHEZI		STR	URANUS	
ZONA D					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	ADRIAN PAUNESCU		STR	BEGA	
STR	AFINULUI		STR	BELȘUGULUI	
STR	AGAPIA		STR	BIBESCU GHEORGHE	
STR	AGRICULTORILOR		STR	BICAZ	
STR	ALBA REGIA		STR	BRAN	
STR	ALBINELOR		STR	BRAZDEI	
STR	ALECU RUSSO		STR	BRONZULUI	
ALEEA	CETINEI		STR	BULZA	
ALEEA	GHINDEI		STR	BUSTENI	
ALEEA	STEJARILOR		STR	CAISULUI	
STR	ALEXANDRU ZANE		STR	CALEA VIILOR	
STR	ALEX. PAPIU ILARIAN		STR	CALUGARENI	
STR	ALEXANDRU ROSETTI		STR	CALUGARILOR	
STR	ALUNULUI		STR	CANTONULUI	
STR	AMFOREI		STR	CAROL DAVILA	
STR	AMPOITA		STR	CARUL MARE	
STR	ANA ASLAN	7-.../16-...	STR	CARUL MIC	
STR	ANA IPATESCU	9-.../10-...	STR	CASANDRA	
STR	DALBERT CSERNI				
STR	ANTIGONA		STR	CELESTIA	
STR	ARSENIE BOCA		STR	CERAMICII	
STR	ARTARULUI		STR	CERBULUI	
STR	ARTEMIS		STR	CERES	
STR	ATENA		STR	CERNA	
STR	AVRIG		STR	CEZAR BOLIAIC	
STR	AZALEEI		STR	CHISTIAN TELL	
STR	AZUGA		STR	CINDREL	
STR	BABA NOVAC		STR	CLABUCET	
STR	BĂRĂGANULUI				

ZONA D CONTINUARE					
	DENUMIRE	TRONSON NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON NR.IMOBIL
STR	COASTEI		STR	FRANCISCA	6-26.../21 ...
STR	COLINELOR		STR	FRASINULUI	
STR	COLTESTI		STR	FRUNZEI	
STR	CONDEIULUI		STR	FUIORULUI	
STR	CONSTANTIN GALERIU		STR	GALEȘ	
STR	CORDOVANILOR		STR	GEOGE CALINESCU	
STR	CORNATEL		STR	GEORGE EMIL PALADE	
STR	COASTA CURATA		STR	GHEORGHE MAGHERU	
STR	COSTACHE ROMANESCU		STR	GHEORGHE SION	
STR	COVASNA		STR	GHEORGHE TĂTĂRĂSCU	
STR	COZIA		STR	GHEORGHE TITEICA	
STR	CRONOS		STR	GHISITELOR	
STR	CUCULUI		STR	GILAU	
STR	CUTINA		STR	GODEANU	
STR	DAVID PRODAN		STR	GRAULUI	
STR	DEALUL FIERULUI		STR	GRUIA NOVAC	
STR	DERVENT		STR	GUSTAV FLAUBERT	
STR	DIANA		STR	HEBE	
STR	DN 1		STR	HERA	
STR	DOMNITEI		STR	HESTIA	
STR	DORNA		STR	HOLDEI	
STR	Dr. CORNEL CIUCUDEAN		STR	HUEDIN	
STR	Dr. IOAN DRAGOMIR		STR	IENUPARULUI	
STR	Dr. ION VLAD		STR	ILIADA	
STR	DRAGOMIRNA		STR	ILIE CLEOPA	
STR	DRAMBARULUI		STR	IOAN CONSTANDE	
STR	DUBLIHANUL MARE		STR	IOAN PETRU CULIANU	
STR	DUBLIHANUL MIC		STR	ION GHICA	
STR	DUMITRU STANILOAIE		STR	ION HELIADE RADULESCU	
STR	DUPA GRADINI		STR	ION LANCRANJAN	31-.../28-...
STR	EFTIMIE MURGU		STR	ION MINCU	
STR	ELENA CUZA		STR	IOSIF SARBU	
STR	EMIL RACOVITA	59-85/94-138	STR	IOSIF VULCAN	
STR	EPISCOP EMILIAN BIRDAS		STR	IRIS	
STR	EROU POPA VASILE CLAUDIU		STR	LAINICI	
STR	FABRICILOR		STR	LALELELOR	101-.../62-...
STR	FAGARAS		STR	LAVANDEI	
STR	FAGETULUI		STR	LIMANULUI	
STR	FENESASA (De 756)		STR	LIREI	
STR	FERICET		STR	LUMINILOR	
STR	FLOARE DE COLT		STR	LUNCII	
			STR	LUNCILE PRIGOANEI	
STR	FLORA		STR	LUPENI	
STR	FOISOR		STR	MAGUREI	7-.../18-...
STR	FORTUNA		STR	MAIA	
STR	FRAGUTEI		STR	MANASTIRII	

ZONA D CONTINUARE					
STR	MARISEL		STR	RAMET	
STR	MASLINULUI		STR	RARISTEI	
STR	MEDREA DOMINIC		STR	RASARITULUI	
STR	MERILOR		STR	RASNOV	
STR	MIERLEI		STR	RAULUI	
STR	MINERVA		STR	RAUSOR	
STR	MIRAJULUI		STR	RAZOARE	
STR	MITOLOGIEI		STR	RAZORULUI	
STR	MOIECIU		STR	RECOLTEI	
STR	MOGOS		STR	REFRACTARA	
STR	NEMESIS		STR	RESSU CAMIL	
STR	NICOLAE GOLESCU		STR	RETEZAT	
STR	NICOLAE LINCA		STR	RODNEI	
STR	NICOLAE PLESOIANU		STR	ROJOMAL	
STR	NOPTII		STR	SADU	
STR	NUCET		STR	SALAJ	
STR	NUCILOR		STR	SALCIEI	
STR	OASA		STR	SALVIEI	
STR	ODISEEA		STR	SANZIENELOR	
STR	OGORULUI		STR	SCURTA	
STR	OLARILOR		STR	SEBESULUI	
STR	OLIMP		STR	SECAREI	
STR	OLT		STR	SERGIU CELIBIDACHE	
STR	ORFEU		STR	SESURI	
STR	ORION		STR	SIBIEL	
STR	OSCAR HAN		STR	SIHASTRULUI	
STR	PADURII		STR	SITARULUI	
STR	PALMIERULUI		STR	SPICULUI	
STR	PALTINULUI		STR	SPIRU HARET	
STR	PANDORA		STR	STANA DE VALE	
STR	PARANG		STR	STEFAN PASCU	
STR	PARAUL LUI STOICA		STR	SUCEVITA	
STR	PARAULUI		STR	SULFINIEI	
STR	PELEAGA		STR	SURIANULUI	
STR	PEPINIEREI		STR	TALMACIU	
STR	PERLA HARGHITEI		STR	TÂRNAVA	
STR	PETRACHE POIENARU		STR	TARNITA	
STR	PETROSANI		STR	TEBEA	
STR	PIERSICULUI		STR	TELINA VIILOR	
STR	PIETRAR		STR	TELLUS	
STR	PLATANULUI		STR	THEODOR PALLADY	
STR	PLUGULUI		STR	TIHUTA	
STR	POIANA NARCISELOR		STR	TIMISULUI	
STR	PORUMBELULUI		STR	TISA	
STR	POZANCA		STR	TISMANA	
STR	PREDEAL		STR	TITU MAIORESCU	
STR	PRISLOP				

ZONA D CONTINUARE					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	PUTNA		STR	VACANTEI	
STR	VAIL		STR	VESTA	
STR	VALEA ARAMEI		STR	VICTOR BABES	
STR	VALEA ARGINTULUI		STR	VIORILOR	
STR	VALEA AURULUI	13-.../22-...	STR	VLĂDUȚIU NICOLAE	
STR	VALEA DEVII		STR	VORONET	
STR	VALEA FRUMOASEI		STR	VREJULUI	
STR	VALEA POPII	67-.../50-...	STR	ZARNESTI	
STR	VALERIU BRANISTE		STR	ZARZARULUI	
STR	DOMINIC MEDREA		STR	ZORI DE ZI	
STR	NICOLAE VLADUTIU		STR	SMARANDA BRAESCU	
STR	ORION				
STR	GH. BIBESCU		STR	CIURULEASA	
STR	CAMIL RESSU		STR	PELAGHIA ROSU	
STR	LUNCILE PRIGOANEI		STR	PIATRA CRAIVEI	
STR	Maior N. Dabija		STR	PARIUL IOVULUI	
STR	TEODOR SUSMAN		STR		

MUNICIPIUL ALBA IULIA

APARTAMENTE ÎN BLOCURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2900	2600	2260	1850
NOTA	Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.			

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2950	2650	2310	1950

Pentru casele de locuit cu pereti exteriori din lemn sau paianta valoarea se reduce cu 50% fata de valoarea de la case de locuit in functie de incadrarea in zona

Pentru spatii de locuit amplasate la subsol, demisaol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata de valoarea caselor sau apartamentelor in functie de incadrarea in zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită (Ac) și nu includ terenul ocupat;
Daca se cunoaste suprafata utila Au, aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita Ac dupa formula: $Ac=Au \times 1,4$

Pentru localitățile aparținătoare, exceptând **MICEȘTI**, valorile pentru case se vor diminua după cum urmează:

- cu 15% pentru **PARTOȘ, BĂRĂBANȚ, OARDA DE JOS;**

- cu 25% pentru **PÂCLIȘA, OARDA DE SUS.**

SPATII COMERCIALE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	3600	3250	2830	2300
SPATII INDUSTRIALE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1300	1170	1080	900

SPATII CU DESTINATIE BIROURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2950	2650	2310	1950

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2900	2600	2260	1850

ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1000	900	780	650

GARAJE lei/mp		
zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	630	290
B	520	245
C	350	190
D	330	170

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp	
URBANA	1850
RURALA	1260

terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o **valoare de 130 lei/mp.**

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O **VECHIME DE PESTE 50 ANI** SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă **deprecieri fizice semnificative**, situație atestată pe baza unei declarații pe proprie răspundere, a tuturor părților implicate, care să cuprindă și documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.

Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevăzute în Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se menționează "Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuielile contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii"

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	500	400	300	200

Pentru terenurile intravilane, amplasate pe centura ocolitoare până la autostrada, se

utilizeaza valorile de la zona D.

TERENURI EXTRAVILANE

Zona	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
A	26	8		23		4
B	22	6		19		3
C	17	5		15		2
D	15	4		12		2

Terenurile intravilane si extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafata pentru care se aplica reducerea trebuie sa rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de retele.

Valorile unitare a terenului aflat in indiviziune, servitute sau in cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea si zona in care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona si localitate, inclusiv pentru zonele turistice.

Terenurile intravilane situate în localitățile aparținătoare, exceptând **MICEȘTI**, vor avea valoarea micșorată după cum urmează:

- cu 40% pentru **PARTOȘ, BĂRĂBANȚ, OARDA DE JOS;**

- cu 50 % pentru **PÂCLIȘA, OARDA DE SUS.**

ORASUL CUGIR

TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN ORASUL CUGIR

ZONA A
N. Bălcescu nr. 1 - 9 și 2 - 10, Victoriei nr. 2 - 6 și 1 - 51 (Bloc V1), Tineretului, Al. Sahia, Gh. Doja, I. L. Caragiale, Mureșului, Constructorului, Aleea Constructorului, Doinei, Ștefan Cel Mare, Emil Racoviță, Rozelor, Aleea Ștefan Cel Mare, 1 Decembrie 1918, Grigore Ureche, Trandafirilor, Lalelelor, Viitorului, Stadionului, Înfrățirii, Ion Creangă de la 101 - 149 și 68 - 94, Narciselor nr. 2 (bl. ANL).
ZONA B
Unirii, G. Coșbuc, V. Alecsandri, Spicului, Gh. Asachi, Gh. Țiteica, Cetății, Ciocârliei, A. I. Cuza, T. Vuia, N. Grigorescu, Griviței de la 2 - 64, M. Sadoveanu, Viilor de la 2 - 46 și 1 - 49, Salcâmului, 21 Decembrie 1989 de la 1 - 105 și 2 - 168, N. Bălcescu nr. 11 - 15, Victoriei nr. 8 (Stadionul Vechi).
ZONA C
Mihai Viteazu, Zorilor, 1 Iunie, 8 Martie, Morii, Șurianu, Dealului, Bradului, Oituz, I. B. Deleanu, Drăgana, A. Iancu, Munteniei, Carpați, Ștrandului, Horea, Gh. Lazăr, Biruinței, Crângului, Crinului, Decebal, Pârâului, Crișan, Mărășești, Traian, Livezii, T. Vladimirescu, Primăverii, Cooperatorilor, Lacului, Fagului, Dorului, Nuferilor, Cloșca, Făgețel, Plopilor, Libertății, M. Kogălniceanu, V. Babeș, Șt. O. Iosif, Intrarea Mihai Viteazu, R. Mare nr. 2, nr. 1 - 21, R. Mic nr. 1 - 143 și 2 - 138, S. Bărnuțiu, G. Enescu, M. Eminescu, Suseni, 1 Mai, N. Copernic, A. Vlahuță, Gh. Barițiu, Ardealului, A. Vlaicu nr. 1 - 81 și 2 - 74, Intrarea A. Vlaicu, Griviței 1 - 37 și 64 - 94, D. Cantemir, 21 Decembrie 1989 de la 170 - 230 și 107 - 217, Viilor nr. 48 - limita intravilan, nr. 51 - limita intravilan, Str. Serelor, I. Creangă de la 1 - 99 și 2 - 66, Grigore Alexandrescu, Narciselor, Victoriei 10 - limita intravilanului, nr. 53 - limita intravilanului, I. Slavici, Scăunel, Colinei, Putna, Răchiții, Liliacului, Ciprian Porumbescu, Al. Vlahuță, Arieșului, Călugăreni, T. Aman, Plevnei, Olteniei, 9 Mai, Cloșca, Prunului, Florilor, Valea Viilor, Calea Murelor, Calea Dumbravii, Calea Vaidelului, Frasinului <u>Localitatea Vinerea</u> cu: Str. Principală, Toamnei, Teiului, Tractoristului, Șantierului, Râului, Poștei, Privighetorii, Nucului, Macului, Morilor, Moșilor, Merilor, Mesteacănului, Luncii, Gării, Eroilor, Cireșului, Culturii, Arinului, Zăvoiuului, Spinului, Vadului, Veteranilor, Campul piinii.
ZONA D
Râul Mic nr. 143 - limita intravilan, nr. 138 - limita intravilan și Râul Mare nr. 4 - limita intravilan, nr. 23 - limita intravilan, A. Vlaicu de la 76 - 84, microhidrocentralele pe R. Mic și R. Mare, Viaductului. <u>Localitatea Vinerea</u> : Deal, Codrului, Calea Gorunilor, Zona de agrement (cultura Breite, Viaductului). - <u>Localitățile</u> : <u>Bocșitura</u> - întreg intravilanul, <u>Mugești</u> - întreg intravilanul, <u>Călene</u> - întreg intravilanul, <u>Bucuru</u> - întreg intravilanul, <u>Goasele</u> - întreg intravilanul, <u>Feteeni</u> - întreg intravilanul
Zone in extravilan Zona A Cugir : Peret, Zavoi, Razoare, Valea Viilor, Chisc, Raul Mare, Raul Mic, Paraul Gugului; Gheraheleu. Vinerea : Lacuri, Zavoi, Grumurat, Singer, Dupa Sat, Pe Deal, Pepiniera, Dupa Joagar Zona B Cugir : Fagetele, Balta, Lunca, Dosul Spinului, Dumbrava, Valea Plesii, Lunca, Visag, Basic Vinerea : Halm, Sopru, Sub Vii, Sanuni, Lunca de sus, Calea Neicului, Militari, Lunca Ceratului, Intre Paraie, Visag, Sanunii, Luncuta, Curechea Zona C Cugir : Telini sub Gradini, Poderea, Pirvele, Paraul lui Ionut, Jidovini, Poienile Varului Vinerea : Tabaristi, Tauri, Coasta Viilor, Curmezisete, Viile Noi, Viile Vechi, La Pompe, Sub Depozit, Barboaia, Valea Daii, Valea Plesii Zona D Cugir : Vf Telinilor, Bercu, Poiana Capitanului, Uscioare, Nanesu, Batrana, Prislop

Vinerea: Pochea, Dumbraveni, Calene, Mugesti, Bucuru, Bocșitura, Goasele, Fateni

ORASUL CUGIR

APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1650	1400	1150	1000

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4) și pentru garsonierele cu suprafața de până la 20 mp din zonele str. Ion Creanga, Muresului, Tineretului, și Rozelor, dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

Pentru garsonierele de pe strazile Viitorului, George Cosbuc cu suprafața de până la 20 mp, dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 50 %.

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1700	1450	1200	1050

Pentru casele de locuit cu pereți exteriori din lemn sau pământ valoarea se reduce cu 50% față de valoarea de la case de locuit în funcție de încadrarea în zonă

Pentru spații de locuit amplasate la subsol, demisol sau mansardă valoare se reduce cu 25 % față de valoarea caselor sau apartamentelor în funcție de încadrarea în zonă

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită (A_c) și nu includ terenul ocupat; Dacă se cunoaște suprafața utilă A_u , aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită A_c după formula: $A_c = A_u \times 1,4$

Pentru imobilele de pe str. G. Coșbuc, în afara de garsoniere, valorile vor fi diminuate cu 30%

CONSTRUCȚIILE SITUATE ÎN LOCALITĂȚILE APARTINĂTOARE, VOR AVEA VALOAREA MICȘORATĂ CU 30%

SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1800	1500	1300	1100

SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	950	830	700	600

SPATII CU DESTINATIE BIROURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1800	1500	1300	1100

SPATII HOTELIERE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1700	1450	1200	1050

ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	400	330	280	250

GARAJE lei/mp

zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	300	150
B	250	120
C	200	100
D	120	75

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGEAMENT LEI/mp

URBANA	1120
RURALA	880

terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o **valoare de 40 lei/mp**.

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O **VECHIME DE PESTE 50 ANI** SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă **deprecieri fizice semnificative**, situație atestată pe baza unei declarații pe proprie răspundere, a tuturor părților implicate, care să cuprindă și documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.

Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevăzute în Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se menționează "Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuiala contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii"

TERENURI INTRAVILANE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	125	90	60	40

Pentru TERENURILE de pe str. G. Coșbuc, valorile vor fi diminuate cu 25%

TENURILE SITUATE ÎN LOCALITĂȚILE APARTINĂTOARE VOR AVEA VALOAREA MICSORATA dupa cum urmeaza: Vinerea cu 20%, celelalte cu 40%.

TERENURI EXTRAVILANE							
LOCALITATEA	Zona	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
CUGIR	A	7.5	3		5		1.5
	B	5	2				
	C	3.5					
	D	2.5					
VINEREA	A	4	2		3.5		1.5
	B	2.8					
	C	2.5					
	D	2.2					

Terenurile intravilane si extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafata pentru care se aplica reducerea trebuie sa rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de retele.

Valorile unitare a terenului aflat in indiviziune, servitute sau in cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea si zona in care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona si localitate, inclusiv pentru zonele turistic

Zonele cuprinse in extravilanul localitatilor Cugir si Vinerea care nu sunt mentionate in prezentul studiu si care sunt cuprinse in titlurile de proprietate ca de exemplu Arini, Poiana Mica, Coada Baltii, Telini, Poieni, Poarta lui Darab si Intre Carari, vor fi luate in considerare in zona D, daca nu exista alta specificatie.

ORASUL ZLATNA

TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN ORASUL ZLATNA

ZONA A
<p>Ampoiului, S. Bărnuțiu, I. L. Caragiale, Cloșca, Crinului, I. Creangă, Crișan, Decebal, Doinei, Gh. Doja, Petre Dobra, , M. Eminescu ,Florilor, Gării, Horea, Avram Iancu, Iazului, Izvorului, Liliacului, 1 Mai, Măgura, Mărășești, Minerilor, Merișor, Calea Moților de la nr. 26 la 106 și de la nr. 23 la 41, Plopilor, Retezat, Șipotului, Sportului, Troian, T. Vladimirescu, Valea Mare, Vârtoape, Dumbrăvitei, Ecaterina Varga, Piața Unirii, Zorilor, Valea Rudelor de la nr. 12 la nr. 18, Călărași, G. Coșbuc, M. Viteazu, Lacului, Valea Morilor de la nr. 1 la nr. 35 A și de la nr. 4 la 46, SC Alba Aluminii SRL si SC Alba Aliaje si Garii 6, SC Demenic Company SRL str Garii 8, SC Armis Global SRL str Garii 10 A, Tomus Ovidiu str Garii 11, SC Rekord SRL str Garii 13, SC Erika Star SRL str Tudor Vladimirescu 30.</p> <p>Localități aparținătoare: Sat Galați (nr. 169, 168, 100, magazin, cămin cultural, școala, 98, 97, 5, 99, 7, 8, 96, 14, 15, 91, 89, 88, 19 A, 18, 17, 16, 152, 153, 154 A, 154). Sat Valea Mică (nr. 13, de la nr. 20 la 23, de la nr. 30 la 38, 56, 64, de la nr. 66 la nr. 97, de la nr. 162 la 181). Sat Pătrângenii, Sat Feneș, Pârăul Gruului, Podul lui Paul, Sat Suseni, Valea Mică.</p>
ZONA B
<p>Dumbrăviței, Făguleț, Grivitei, C. Porumbescu, Ana Ipătescu, Anton Pann, Calea Moților de la nr. 108 la 56 A și de la SC SEN FU SRL la nr. 55 A, Brazilor, Mesteacănului, Muncii, Vasile Alecsandri, Crișan, Pârău Roșu, Localitatea Galați (exclusiv Valea Purcăreața), Valea Mică, Valea Poenii, Măgura 11A, Brazilor, Muncii, Vasile Alecsandri, Valea Rudelor de la nr. 6 la 22, SC Black Bison SRL str. Garii 12, SC Demnik str Garii 14, 16, 17, SC Aramis Global SRL str Garii 18, SC Verko Metal SRL str Garii 20, SC Infocom Systems SRL str Garii 22, Erika Star SRL str Garii 30, SC Vergas str Garii 19, Popa Sebastian str Garii 21, SC Cuprichem SRL str T. Vladimirescu 32, Localități aparținătoare: Sat Galați (cu excepția nr. 169, 168, 100, magazin, cămin cultural, școala, 98, 97, 5, 99, 7, 8, 96, 14, 15, 91, 89, 88, 19 A, 18, 17, 16, 152, 153, 154 A, 154, Purcăreața de la nr. 113 la 125). Sat Trâmpoiele, Sat Podul lui Paul, Pirită</p>
ZONA C
<p>Morii, Valea Morilor de la nr. 48 la 122 și de la 35 B la 153, , Doinei de la nr. 2 la 32 și de la nr. 1 la 23, , SC Demenic Company str Garii 24, SC Eugen si Jeno str Garii 26, SC Crimbo Gas SRL str Garii 28, SC Silgo Terra SRL str Garii 31, 32, SC Comar Design str Garii 34, SC Alaba Aluminii str Garii 15, SC Daemti SRL str Garii 23, Berindei Cornel str Garii 25, SC Satex SRL str Garii 27, SC Infocom Sistems SRL str Garii 29, Localități aparținătoare: Sat Galați (Purcăreața de la nr. 113 la 125), Satele: Valea Mică (nr. 127 și 129), Văltori, Dumbrava, Izvorul Ampoiului, Budeni, Ruși, Botești, Pirită, Runc cătun Șesuri, Trâmpoiele, Valtori</p>
ZONA D
<p>Făguleț de la nr. 9 la 11, Doinei de la nr. 40 la 48 și de la nr. 25 la 57, Citeră.</p> <p>Localități aparținătoare: Satele Dobrot, Dealu Roatei, Runc, Pătrângenii (cătun Valea lui Paul, nr. 151, 152, 153), Izvorul Ampoiului (cătunele Băbuia nr. 194, 195, 196, 197, 199, 202, 209A, 210, 212, 213, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 226, 232, 234, Carpen nr. 90, 92, 95, 96, 97, 97A, 99, 100, 103, 105, 109, 111, 112, 114, 115, 116, 120, 121, 122, 127, 128, 134, 139, 140, 142, Valea Rânelii nr. 184, 185, 186, 181, 187, 183, 243, Fața nr. 144, 146, 147, 148, 150, 1552, 152A, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 163, 166, Fântânele nr. 62, 67, 69, 70, 76, 78, 89, Colnici nr. 11, 12, 14, 16, 17, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33 34, 35).Rusi,</p>

ORASUL ZLATNA

APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1350	1170	1000	850

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1450	1200	1100	940

Pentru casele de locuit cu pereti exteriori din lemn sau paianta valoarea se reduce cu 50% fata de valoarea de la case de locuit in functie de incadrarea in zona

Pentru spatii de locuit amplasate la subsol, demisol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata de valoarea caselor sau apartamentelor in functie de incadrarea in zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită (A_c) și nu includ terenul ocupat; Dacă se cunoaste suprafata utila A_u , aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita A_c dupa formula: $A_c = A_u \times 1,4$

CONSTRUCȚIILE SITUATE ÎN LOCALITĂȚILE APARTINĂTOARE, VOR AVEA VALOAREA MICȘORATĂ CU 40%

SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1500	1260	1150	980

SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	600	510	400	330

SPATII CU DESTINATIE BIROURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1350	1170	1000	850

SPATII HOTELIERE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1350	1170	1000	850

ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	350	290	265	210

GARAJE lei/mp

zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	250	100
B	200	75
C	150	55
D	120	50

CASE DE VACANȚĂ ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp

URBANA	980
RURALA	680
terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o valoare de 25 lei/mp.	

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă **deprecieri fizice semnificative**, situație atestată pe baza unei declarații pe proprie răspundere, a tuturor părților implicate, care să cuprindă și documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.

Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevăzute în Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se menționează "Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuielile contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii"

TERENURI INTRAVILANE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	55	39	31	25

TENURILE SITUATE ÎN LOCALITĂȚILE APARTINĂTOARE VOR AVEA VALOAREA MICSORATA cu 40%

TERENURI EXTRAVILANE

LOCALITATEA	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
ZLATNA	6	3		5		1.5
Botești	3	2.5		3		
Budeni	2	1.8		2.6		
Dealul Roatei						
Dobrot						
Dumbrava						
Feneș						
Galați						
Izvoru Ampoiului						
Pătrîngeni						
Pirita						
Pârâul Gruului						
Podul lui Paul						
Runc						
Ruși						
Suseni						
Trâmpoiele						
Valea Mică						
Văltori						

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafața pentru care se aplică reducerea trebuie să rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de rețele.

Valorile unitare a terenului aflat în indiviziune, servitute sau în cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea și zona în care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona și localitate, inclusiv pentru zonele turistice

COMUNELE cu satele aparținătoare, din circumscripția de pe lângă Judecătoria ALBA IULIA
grupate pe categorii (zone de interes investițional), cu valorile orientative estimate pentru construcții, terenul
intravilan și terenul extravilan lei/mp

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
ALMAȘUL MARE	Almașul Mare	500	7	2.2	1.8	2.8	2.8	3	1.5
	Almașul Mic	350	5.5						
	Brădet								
	Cheile Cibului								
	Cib								
	Glod								
	Nădăștie								
BERGHIN	Berghin	600	10	2.2					
	Ghirbon	450	5.5	1.8					
	Hening								
	Straja								
BLANDIANA	Blandiana	600	8	2.2					
	Acmariu	400	5.5	1.8					
	Ibru								
	Poieni								
	Racatau								

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
CERU BACAINTI	Ceru Bacainti	400	6	2	1.8	2.5	2.5	3.5	1.5
	Bolovanesti	350	4	1.8	1.7				
	Bulbuc								
	Cucuta								
	Curpeni								
	Dumbravita								
	Fintinele								
	Grosi								
	Valea Mare								
	Viezuri								
CIUGUD	Ciugud	1200	60	7	3.5	5.5	5.5	5.5	
	Drâmbar	900	15	2	2.2	4	4	4	
	Dumbrava								
	Hăpria								
	Limba								
	Șeușa								
	Teleac								
CRICĂU	Cricău	720	11	2.5	1.8	4.4	4.4	4.4	
	Craiva	500	7	1.8	1.7	3	3	3	
	Tibru								

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
GALDA DE JOS	Galda de Jos	900	15	4	2.2	4.5	4.5	4.5	1.5
	Benic	500	8	2.5	2	3.3	3.3	3.3	
	Cetea	500	7						
	Galda de Sus	400	6						
	Lupseni	450	6						
	Magura	350	4						
	Mesentea	400	8.5						
	Oiejdea	580	9						
	Poiana Galdei	380	5.2						
	Racani	440	4						
	Zagris	440	4						
IGHIU	Ighiu	950	22						3
	BucerdeaVinoasa	720	9.5	2.5	2	3.3	3.3	3.3	
	Ighel	400	.2	2.5					
	Sard	800	15	2.8					
	Telna	450	6	2.5					

2025

VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE, SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan									
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri				
INTREGALDE	Intregalde	600	10	3	2.5	4.5	4.5	4.5	1.5				
	Dealul Geoagiului	400	4	2.5	2.2	3	3	3					
	Ghioncani		4										
	Iliesti		3.5										
	Ivanis		4										
	Marinesti	300	3.5										
	Modolesti		4										
	Necrilesti		4										
	Popesti		4										
	Sfircea		4										
	Tecsesti		4										
	METEȘ	Metes	800							16	3	2.5	4.5
Ampoița		500	12						2.5	2.2	3	3	3
Iasca		400	7										
Lunca Ampoitei													
Lunca Meteșului													
Pădurea													
Poiana Ampoiului													
Poiana Ursului													
Presaca Ampoiului													
Remetea													
Tăuț													
Văleni													

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SĂLIȘTEA	Salistea	600	15	3.5	2	4	4	4	1.5
	Margineni	400	8	3		3	3	3	
	Salistea Deal		8			3	3		
	Tartaria		9			3	3		
SÎNTIMBRU	Sîntimbru	1200	20	4.5	2	4.5	4.5	4.5	
	Coslariu	850	14	3		3	3	3	
	Dumitra	400	7						
	Galtiu	700	10						
	Totoi	500	8						
ȘIBOT	Șibot	800	14	2.8	2	4	4	4	
	Balomiru de Cîmp	500	10	2.5		3	3	3	
	Băcăinți					3	3	3	
	Sărăcsău					3	3	3	

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan							
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri		
VINȚU DE JOS	Vințu de Jos	1100	35	4	3	4.5	4.5	4	1.5		
	Cîmpu Goblii	700	15			4.5	4.5				
	Vurpăr										
	Ciocasu	600	9			3.5	2.5			3	3
	Crișeni										
	Dealul Ferului										
	Gura Cutului										
	Hațegana										
	Inuri										
	Laz										
	Matacina										
	Mereteu										
	Piriu lui Mihai										
	Poenița										
	Stauni										
	Valea Goblii										
	Valea lui Mihai										
Valea Vințului											

SPAȚII COMERCIALE 110 % din valoarea pentru constructii
APARTAMENTE 95 % din valoarea pentru constructii
CASE DE VACANȚĂ 70% din valoarea pentru constructii
SPAȚII INDUSTRIALE 50% din valoarea pentru constructii
SPAȚII AGRO-INDUSTRIALE 40% din valoarea pentru constructii.
CONSTRUCȚIILE CU STRUCTURA ȘI PEREȚII DIN LEMN VOR AVEA VALOAREA DIMINUATĂ CU 50% din valoarea pentru constructii.
ALTE CONSTRUCȚII (cu altă destinație decât locuință, neprecizate mai sus, vor avea o valoare de 25% din valoarea pentru constructii).
Terenul aferent caselor de vacanță, AMPLASATE IN EXTRAVILAN, are valoarea de 80 % fata de valoarea terenului intravilan.
Valoarea pensiunilor este 110 % din valoarea pentru constructii pentru cele amplasate in intravilan si 70% pentru cele amplasate in extravilan.

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O **VECHIME DE PESTE 50 ANI** SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Pentru constructiile care la data transferului dreptului de proprietate prezinta **deprecieri fizice semnificative**, situatie atestata pe baza unei declaratii pe proprie raspundere, a tuturor partilor implicate, care sa cuprinda si documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.

Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea si completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevazute in Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se mentioneaza *“Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuiala contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii”*

Terenurile intravilane si extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafata pentru care se aplica reducerea trebuie sa rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de retele.

Valorile unitare a terenului aflat in indiviziune, servitute sau in cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea si zona in care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona si localitate, inclusiv pentru zonele turistice

CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA JUDECATORIA AIUD

Tabel cu zona de încadrare a străzilor din **MUNICIPIUL AIUD**

ZONA A

Avram Iancu până la int. cu str. Țiglariei nr. 1 – 69, 2 – 92, **Băilor**, **Bethlen Gábor**, **Consiliul Europei**, **Cuza Vodă**, **Iuliu Maniu**, **Ion Creangă** nr. 1 – 21, 2 – 24, **Korosi Csoma Sandor**, **Muzicanților**, **Rozelor**, **Cartier Sergent Hațegan**, **Simion Bărnuțiu**, strada **Transilvaniei** – de la, nr. 2 - 50, 1 – 49 (intersecție cu str. Rozelor), inclusiv blocurile de locuințe

ZONA B

Aurel Vlaicu, **Avram Iancu** de la nr. 71 -131, 94 – 206 (până la int. cu str. Plugarilor), **Axente Sever**, **Câmpului**, **Cloșca**, **Crișan**, **Dorobanților**, **Doctor Ciortea**, **1 Decembrie 1918**, **Ecaterina Varga**, **Eroilor**, **Gării**, **George Coșbuc**, **Gheorghe Doja** de la nr. 1 – 75 respectiv nr. 2 – 86 (până la intersecția cu str. Florilor, inclusiv blocurile de locuințe și casele de locuit situate în spatele acestora), **Gheorghe Șincai**, **Horea**, **Ion Creangă** nr. 23 și 26 până la capăt (cu excepția de la nr. 128 A - 132), **Liliacului**, **Liviu Rebreanu**, **8 Martie**, **Meseriașilor**, **Mihai Eminescu**, **Mihai Viteazul**, **Morii**, **Ostașilor** de la int. cu strada Ec. Varga la int. cu Târgului 1 – 15, 2 – 14, **Popa Șapcă**, **Protopop Iosif Pop**, **Spitalului**, **Stadionului**, **Strâmtă**, **Școlii**, **Ștefan cel Mare**, **Șt. O. Iosif**, **Teilor**, **Transilvaniei** de la nr. 52÷136 și nr. 61÷224 (până la limita spre Cluj), **Tribun Tudoran** de la nr. 1 - 11, 2 – 56, **Tudor Vladimirescu**, nr. 1-43, 2-94 (până la intersecția cu str. Ostașilor respectiv str. Herja), **Unirii**, **Voluntarilor**.

ZONA C

Aprily Lajos, **Arenei**, **Bălcescu**, **Brazilor**, **Cireșilor**, **Crinului**, **Dumbrava**, **Emil Racoviță**, **Făget**, **Fenichel Samuel**, **Florilor**, **Gheorghe Doja** de la nr. 88 și 77 până la limită, **Grădinii**, **Iazului**, **Ion Creangă** de la nr. 128 A la 132, **Izvorului**, **Între Ape**, **Lăutarilor**, **Lucian Blaga**, **Mărăști**, **Mărășești**, **Mesteacănului**, **Mică**, **Ovidiu Hulea**, **Mioriței**, **Octavian Goga**, **Oituz**, **Ostașilor** de la intersecția cu târgul de animale la limită cu nr. 16 – 88 și 17 – 75, **Petre Țuța**, **Pinilor**, **Plugarilor**, **Salcânilor**, **Tribun Tudoran** de la nr. 13, 62, 64, 66 (zona industrială), **Tudor Vladimirescu**, de la intersecția cu str. Ostașilor nr. 45-67, **Țiglariei**, **Valea Lupului**, **Viilor**, **Viitorului**, **Vulcan**, **Zorilor**;

AIUDUL DE SUS - strada Moșilor;

CIUMBRUD - strada Progresului, Vasile Lucaciu

SÎNCRAI - strada Andrei Mureșanu

ZONA D

strada **Herja**, - strada **Hotar**

AIUDUL DE SUS: strada Abrudului, Cetății, Codrului, Dorului, Dudului, Gheorghe Lazăr, Gorunului, Fântânele, Livezii, Păltiniș, Pășunii, Valea Aiudului, Vâlcele;

MĂGINA: Strada Brândușelor, Măgura, Pandurilor, Poiana Codrului, Simion Prodan Probu;

GÎMBAȘ: - strada Baba Novac, Bârsei, Berzei, Bujoreni, Foișor, Luncii, Păcii, Vișoarei.

PĂGIDA: - strada Crângului, Dealului, Mureșului, Viorelelor.

CIUMBRUD: - strada Arinilor, Garofiței, Colinei, Podgorenilor, Parcului, Salviei

SÎNCRAI: - strada Avântului, Ciocârliei, Doinei, Ogorului, Păunului, Tractoriștilor

GÎRBOVA DE JOS: - strada Gheorghe Asachi, Mierlei, Movilei

GÎRBOVIȚA: - strada Principală

GÎRBOVA DE SUS: - strada Aiudului, Albinei, Dacilor, Gheorghe Barițiu, Grușoarei, Haiducilor, Primăverii, Piatra Craiului, Rândunelelor, Stejarului.

TIFRA: - strada Alunelului, Căprioarei.

MUNICIPIUL AIUD

APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2600	2300	2000	1650

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

Apartamentele cu suprafețele de până la 20 mp de pe strazile Axente Sever, Unirii și Horia vor avea valoarea diminuată cu 40 % față de valorile din tabel

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2650	2350	2050	1700

Pentru casele de locuit cu pereți exteriori din lemn sau pământ valoare se reduce cu 50% față de valoarea de la case de locuit în funcție de încadrarea în zonă

Pentru spații de locuit amplasate la subsol, demisaol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % față de valoarea caselor sau apartamentelor în funcție de încadrarea în zonă

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită (A_c) și nu includ terenul ocupat; Dacă se cunoaște suprafața utilă A_u , aceasta se înmulțește cu 1,4 pentru a obține suprafața construită A_c după formula: $A_c = A_u \times 1,4$

SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2700	2400	2100	1750

SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1300	1150	1020	900

SPATII CU DESTINATIE BIROURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2700	2400	2100	1750

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2650	2350	2050	1700

ALTE SPAȚII (anexe, spații cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	400	370	320	300

GARAJE lei/mp		
zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	440	220
B	400	180
C	350	150
D	300	120

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp	
URBANA	1500
RURALA	1100

terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o **valoare de 65 lei/mp.**

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O **VECHIME DE PESTE 50 ANI** SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă **deprecieri fizice semnificative**, situație atestată pe baza unei declarații pe proprie răspundere, a tuturor părților implicate, care să cuprindă și documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.

Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevăzute în Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se menționează "Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuielile contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii"

TERENURI INTRAVILANE

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	250	180	130	90
Pentru localitățile aparținătoare valorile construcțiilor și terenurilor intravilan se vor diminua cu 40 %				

TERENURI EXTRAVILANE

	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri		
AIUD	8	4	6	6	6	1.5		
Aiudul de Sus	4	3	4.2	4.5	5			
Ciumbrud				6				
Măgina	3.5	3		3.5				
Gâmbaș								
Păgida								
Sîncrai							5.2	
Gârbova de Jos	3	3		3.5				
Gârbovița								
Gârbova de Sus								
Tifra								
Terenurile extravilane arabile ce tin de municipiul Aiud, amplasate la DN 1 au o valoare de 24 lei/mp								

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafața pentru care se aplică reducerea trebuie să rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de rețele.

Valorile unitare a terenului aflat în indiviziune, servitute sau în cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea și zona în care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona și localitate, inclusiv pentru zonele turistice

ORASUL OCNA MURES

TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN ORASUL OCNA MURES

ZONA A
Nicolae Iorga, 1 Mai, Avram Iancu, 9 Mai (de la nr. 1 la 15 și de la nr. 16 – 41), Brazilor, Axente Sever de la 1 la 14, inclusiv blocul 49, de la nr.15 la 61 inclusiv, Ștefan Augustin, Mălinului, Vasile Lucaci, Mihai Eminescu, Aleea Independenței, Cloșca, Crișan, Ștefan cel Mare, Memorandumului, Mihai Viteazul, Digului, Grădinii, T. Vladimirescu, V. Alecsandri, Dr. I. Rațiu, Blocurilor, Salcânilor, Gheorghe Barițiu, Lacului, Ecaterina Varga, Cuza Vodă, Râului, Colonia MONCHIM, satul aparținător Războieni-Cetate.
ZONA B
G-ral I. Dragalina, M. Kogălniceanu, Vadului, N. Bălcescu, Șt. O. Iosif, Zaharia Bârsan, Măcelarilor, Crizantemei, Minerilor, Mureșului, Andrei Mureșanu, 8 Martie (cu exceptia 46-56 si 51-59) Lunga (cu exceptia 175-189), Zorilor, Vasile Lupu,.B.P. Hașdeu, Abatorului, Colonia Dumbrava, Horea. <u>Sate aparținătoare: Cisteiu de Mureș, Micoșlaca</u>
ZONA C
Lungă (intre nr175-189), 8 Martie (intre 46-56 si 51-59), Colonia peste Mureș, Fabricii, Dâmbului, Ion Creangă, Liliacului, 13 Septembrie, Viitorului, Plopilor, Ion Ghica, Înfrățirii, Murgului, Măgurii, Teiului, Florilor, Zefirului, Narciselor, Tineretului, Unirii, Stăvilarului, S. Bărnuțiu, Macilor, Mierlei, Câmpului, Viilor, Livezilor, Foișor, Steluței, Șesului, Nouă, Piața Izvor, Crângului, Vânătorilor, Libertății, O. Goga, Potcoavei, Ciocârliei, G. Coșbuc, Abatorului, Horea, Islazului, Colonia Dumbrava, Lalelelor Localități componente: <u>Uioara de Sus</u> cu excepția str. Izlazului, Uioara de Jos
ZONA D
Str. Alexandru Țițuș, DJ 107 G

ORASUL OCNA MURES

APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1150	1000	850	720

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1300	1100	940	750

Pentru casele de locuit cu pereti exteriori din lemn sau paianta valoarea se reduce cu 50% fata de valoarea de la case de locuit in functie de incadrarea in zona

Pentru spatii de locuit amplasate la subsol, demisol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata de valoarea caselor sau apartamentelor in functie de incadrarea in zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită (AC) și nu includ terenul ocupat; Dacă se cunoaste suprafata utila Au, aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita Ac dupa formula: $Ac = Au \times 1,4$

Pentru localitățile aparținătoare valorile pentru case se vor diminua după cum urmează:
cu 40 % pentru Cristeiu de Mures si Micoslaca
cu 20 % pentru Războieni-Cetate, Uioara de Sus și Uioara de Jos

SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1350	1200	1000	820

SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	600	550	450	400

SPATII CU DESTINATIE BIROURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1350	1200	1000	820

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1300	1100	940	750

ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	300	250	220	200

GARAJE lei/mp		
zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	300	120
B	250	100
C	220	85
D	200	70

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp

URBANA	1200
RURALA	850

terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o **valoare de 22 lei/mp.**

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O **VECHIME DE PESTE 50 ANI** SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Pentru constructiile care la data transferului dreptului de proprietate prezinta **deprecieri fizice semnificative**, situatie atestata pe baza unei declaratii pe proprie raspundere, a tuturor partilor implicate, care sa cuprinda si documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.

Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea si completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevazute in Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se mentioneaza "Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuiiala contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii"

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	55	48	30	23
Pentru localitățile aparținătoare valorile terenurilor intravilan se vor diminua cu 40 %				
Terenurile intravilane care sunt folosite ca si depozite de steril sau ca bataluri au valoarea diminuata cu 60 %				

TERENURI EXTRAVILANE

	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
OCNA MUREȘ	7	2.2	3	4	4	1.5
Uioara de Jos	4	2	3	3	3	
Uioara de Sus						
Cisteiul de Mureș						
Micoșlaca						
Războieni-Cetate						

Terenurile intravilane si extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafata pentru care se aplica reducerea trebuie sa rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de retele.

Valorile unitare a terenului aflat in indiviziune, servitute sau in cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea si zona in care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona si localitate, inclusiv pentru zonele turistice

ORASUL TEIUS

TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN ORASUL TEIUS

ZONA A
Clujului bl. A1, A2, A3, B4, B5, B6, C1, Avram Iancu bl. C2, C3, Decebal bl. B3A, B4B, B4B, Bisericii bl. B1A, B1B, B5, Vilelor bl. C0, C10, C11, C12, C13
ZONA B
Clujului nr. 81, 83, 85, de la 93-113 si 72-102, Decebal de la bl B4B până la nr 67 A si de la 2-82, Barbu Lăutaru , Vilelor (doar casele), Avram Iancu de la bl. C2 până la nr. 19 și de la bl. C3 până la nr. 22
ZONA C
Ac. St. Metis , Alea Sportiva , Ardealului , Aurel Vlaicu , Avram Iancu (de la 21-113 si de la 24-104), Axente Sever , Bisericii , Campului , Cetatuie , Closca , Clujului (de la 2-68, 17-79, 117-151 si 104-156), Crisan , Curcani (de la 1-27 si de la 2-38), Cuza Voda , Decebal (de la 69-137 si 84-150 si blocurile 142, 144, 146, bl 7), Dorobanti , Dr. S. Lucaciu , Horea (case si blocuri), Iancu de Hunedoara , Ion Creanga , Mihail Kogalniceanu , Mihai Eminescu , Nicolae Balcescu , Octavian Goga (case si bloc de garsoniere), Parcul Mihai Viteazu , Poet A. Muresanu , Primaverii , Progresului , Ratului , Rosiori , Simion Barnutiu , Stefan cel Mare , Tudor Vladimirescu , Localitățile Beldiu , Căpud , Petelca , Coșlariu Nou
ZONA D
Dăneții , Clujului case de la nr. 15, bl 1 si 2, Berzelor , Crinului , Mircea , George Coșbuc , Petru. Maior , Lucian Blaga , Curcani de la 27-33 si 40-46

ORASUL TEIUS

APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1560	1430	1200	950

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1630	1450	1220	980

Pentru casele de locuit cu pereti exteriori din lemn sau paianta valoarea se reduce cu 50% fata de valoarea de la case de locuit in functie de incadrarea in zona

Pentru spatii de locuit amplasate la subsol, demisol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata de valoarea caselor sau apartamentelor in functie de incadrarea in zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită (A_c) și nu includ terenul ocupat;
Daca se cunoaste suprafata utila A_u , aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita A_c dupa formula: $A_c = A_u \times 1,4$

Pentru localitățile aparținătoare valorile pentru case si apartamente se vor diminua cu 40 %

SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1630	1450	1220	980

SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	650	580	470	350

SPATII CU DESTINATIE BIROURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1560	1430	1200	950

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1560	1430	1200	950

ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	300	250	200	160

GARAJE lei/mp		
zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	230	140
B	250	120
C	200	85
D	160	60

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp

URBANA	1320
RURALA	1020

terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o **valoare de 33 lei/mp.**

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O **VECHIME DE PESTE 50 ANI** SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă **deprecieri fizice semnificative**, situație atestată pe baza unei declarații pe proprie răspundere, a tuturor părților implicate, care să cuprindă și documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.

Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevăzute în Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se menționează "Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuielile contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii"

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	90	70	52	35
Pentru localitățile aparținătoare valorile construcțiilor și terenurilor intravilan se vor diminua cu 40 %				

TERENURI EXTRAVILANE						
	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
TEIUS	6	3	5	5	5	1.5
Beldiu	3.5	2.5	3	3	3	
Capud	3	2.5	2.6	2.6	2.6	
Coșlariu Nou						
Pețelca						

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafața pentru care se aplică reducerea trebuie să rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de rețele.

Valorile unitare a terenului aflat în indiviziune, servitute sau în cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea și zona în care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona și localitate, inclusiv pentru zonele turistice

**COMUNELE cu satele aparținătoare, din circumscripția de pe lângă Judecătoria AIUD
grupate pe categorii (zone de interes investițional), cu valorile orientative estimate pentru construcții, terenul
intravilan și terenul extravilan lei/mp**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
FARAU	Farau	500	10	3	2.5	3	3	3	1.5
	Heria	400	5	2.8	2.2				
	Medves								
	Santbenedict								
Silea									
HOPIRTA	Hopirta	500	10	3	2.5	3	3	3	
	Silivas	400	5	2.8	2.2				
	Spalanca								
	Turdas								
Vama Seaca									
LIVEZILE	Livezile	700	11	3	2.5	3	3	3	
	Izvoarele	550	8	2.8	2.2	2.8	2.8		
	Poiana - Aiudului								
	Valisoara								

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
LOPADEA NOUA	Lopadea Noua	800	10	4	2.5	3.5	3.5	3.5	1.5
	Asinip	550	8	3.5	2.4				
	Beta								
	Bagau								
	Cicird								
	Ciuğuzel								
	Ocnisoara								
	Odverem								
LUNCA MUREȘULUI	Lunca Muresului	800	11	3.8	2.4	3.2	3.2	3.2	
	Gura Arieșului		9						
MIRĂSLĂU	Miraslau	1000	15	3.5	2.5	3.2	3.2	3.2	
	Decea	800	9.5	3	2.4				
	Cicau								
	Lopadea Veche	530	4.5	3					
	Ormenis	530	4.5						
	Rachis	400	4	3	2.4				3
NOȘLAC	Noșlac	700	13.5	3.5	2.5	3.5	3.5	3.5	
	Captala	530	4	3	2.4				
	Copand	530	4						
	Gabud	450	3.5						
	Stâna de Mureș	530	4						
	Valea Ciucului	530	4						

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
PONOR	Ponor	450	7	3	2	3	3	3	1.5
	Dupa Deal	330	5						
	Geogel								
	Macaresti								
	Valea -Bucurului								
	Vale in Jos								
RĂDEȘTI	Radesti	700	8.5	4	2	3	3	3	
	Leorint		5						
	Mescreac		4	3					
	Soimus								
RIMETEA	Rimetea	650	9	3	2	3	3	3	
	Coltesti								
RÎMEȚ	Rimet	600	17	3.5	2.3	3.5	3.5	4	
	Botani	400	4	3	2	3	3	3	
	Bradesti		5.5						
	Cheia		4						
	Cotoresti		5.5						
	Floresti								
	Olteni								
	Valea -Fagetului								
	Valea Inzeului								
	Valea - Manastirii		7						
	Valea Poienii		8						
	Valea Uzei		5.5						
	Vladesti		8						

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
STREMȚ	Stremț	700	14	4	2.2	3	3	3	1.5
	Fata Pietrii		8	3.5	2				
	Geoagiu de Sus								
	Geomal								
UNIREA	Unirea	900	17	4	2.2	3	3	3	
	Ciugudu de Jos	800	10	3.5	2				
	Ciugudu de Sus								
	Dumbrava								
	Inoc								
	Mahaceni								

SPAȚII COMERCIALE 110 % din valoarea pentru construcții

APARTAMENTE 95 % din valoarea pentru construcții

CASE DE VACANȚĂ 70% din valoarea pentru construcții

SPAȚII INDUSTRIALE 50% din valoarea pentru construcții

SPAȚII AGRO-INDUSTRIALE 40% din valoarea pentru construcții

CONSTRUCȚIILE CU STRUCTURA ȘI PEREȚII DIN LEMN VOR AVEA VALOAREA DIMINUATĂ CU 50% din valoarea pentru construcții

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHE DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă **deprecieri fizice semnificative**, situație atestată pe baza unei declarații pe proprie răspundere, a tuturor părților implicate, care să cuprindă și documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.

Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevăzute în Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se menționează "Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuielile contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii"

ALTE SPAȚII (cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus vor avea o valoare de 25% din valoarea pentru construcții

Terenul aferent caselor de vacanță, din extravilan, are valoarea de 80 % față de valoarea terenului intravilan

Valoarea pensiunilor este 100 % din valoarea pentru construcții pentru cele amplasate în intravilan și 70% pentru cele amplasate în extravilan

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafața pentru care se aplică reducerea trebuie să rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de rețele.

Valorile unitare a terenului aflat în indiviziune, servitute sau în cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea și zona în care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona și localitate, inclusiv pentru zonele turistice

CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA JUDECATORIA BLAJ

Municipiul Blaj

NOMENCLATOR STRAZI MUNICIPIU BLAJ			
Denumire strada	ZONA		
	A	B	C
ALEEA VIITORULUI	X (mai putin nr. 35 si 26)	nr. 35 si 26	-
A. I. CUZA	X	-	-
ANDREI MURESANU	X (mai putin nr. 20)	Nr 20	-
ASTRA	X	-	-
ARINILOR	X	-	-
AVRAM IANCU	X	-	-
AXENTE SEVER	X	-	-
BARBU LAUTARU	-	-	X
BRADULUI	X (mai putin nr. 4)	nr. 4	-
C.A. ROSETI	X	-	-
CEFERISTILOR	X (fara nr. 24, 25, 26,26C si parcele nou create)	nr. 24, 25, 26, 26C si parcele nou create	-
CEZAR BOLIAC	X	-	-
CAMPUL LIBERTATII + LEMENI	X	-	-
CLOSCA	X	-	-
CLUJULUI	X mai putin nr. 113, 119, 140, 140A, 142, 144, 146, 148	nr. 140, 140A, 140B, 136 si parcele nou create	Nr. 142; 144
CORIOLAN SUCIU	X	-	-
CRISAN	X	-	-
EROILOR (Varianta I si II)	X	-	-
FABRICII	X mai putin nr. 23A, 23B, 36, 39A, 39B,39C si parcelele nou formate	-	23A, 23B, 36, 39A, 39B, 39C si parcelele nou formate
FOCHISTILOR	X	-	-
GARII	X	-	-
GHE. BARITIU	X mai putin nr. 40, 42, 44 si parcelele nou formate)	nr. 40, 42 si parcelele nou formate	Nr. 44
GHE. DOJA	X	-	-
GHE. MAGHERU	X	-	-
GHE. SINCAI	X	-	-
HOREA	X mai putin nr. 17F, 43 si parcelele nou formate	Nr. 17F, 43	parcelele nou formate
IACOB MURESIANU	X	-	-

IAZULUI	X	-	-
I.H.RADULESCU	X	-	-
IULIU MANIU	X (mai putin nr. 2, si nr. impare de la 65-95)	nr. 2, si nr. impare de la 65-95	-
IZVORULUI	X	-	-
LOCOMOTIVEI	X	-	-
I.I.M.CLAIN	X (mai putin nr. 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 85, 85A)	Nr. 54,56,58,60,62, 64, 66, 68, 85, 85A	-
M.EMINESCU	X	-	-
M. KOGALNICEANU	X (mai putin nr. 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 97, 99, 101, 103 + parcelele nou create)	Nr. 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, + parcelele nou create	Nr. , 97, 99, 101, 103
M.I.VANCEA	X	-	-
MORII	X	-	-
MUGUREL	X	-	-
N.BALCESCU	X (mai putin nr 9)	Nr 9	-
N.V.POPA	X	-	-
OITUZ	X	-	-
AL.P.ILARIAN	X	-	-
PARCULUI	X	-	-
PACII	X	-	-
P.SANDOR	X	-	-
P.MAIOR	X	-	-
P.P.ARON	X	-	-
PIATA 1848	X	-	-
P.SAPCA	X	-	-
ANDREI SAGUNA (PRIMAVERII)	X	-	-
B-DUL REPUBLICII	X	-	-
SAMUII MICU	X	-	-
S.BARNUTIU	X (mai putin sediul IAS, nr 73)	-	Nr.. 73 Sediul IAS
STEJARULUI	X	-	-
ST.L.ROTH	X	-	-
ST.MANCIULEA	X (mai putin de la nr 12-16 si 17A, 19, 21, 23,31)	De la nr. 12 – 16 si nr.17A,19,21,23	-
T. CIPARIU	X	-	-
T.VLADIMIRESCU	X (mai putin nr. 71, 73)	-	Nr. 71 si 73
V.ALECSANDRI	X	-	-
DR.V. SUCIU	X	-	-
ALUNULUI	X	-	-
ARTARULUI	X (mai putin nr. 3, 5, 7, 9,16, 18, 20, 22)	nr. 3, 5, 7, 9,16, 18, 20, 22	-
CAISULUI	X	-	-
C. NEGRI	X	Nr. 57, 58, 60, 61	Locuri casa – Cartier Veterani de la nr 68-234
DUMBRAVEI	X	-	-

GUTUIULUI	X	-	-
MACESULUI	X	-	-
MERILOR	X	-	-
NUCULUI	X	-	-
OBORULUI	X	-	-
PRUNULUI	X	-	-
PIERSICULUI	X	-	-
PARAULUII	X	-	-
PLOPILOR	-	-	X
PRUNDULUI	X	-	-
SALCAMULUI	X	-	-
SIPOTULUI	X	-	-
AL.BORZA	X (mai puțin nr 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 1H, 1I, 2D, 2E, 2F, 2G, 2 H + parcelele nou create)	nr 1, 1A, 1B, 1C, 1D, 2D	nr 1H, 1I, 2E, 2F, 2G, 2 H + parcelele nou create
AL. GOLESCU	X	-	-
ARON PUMNUL	X	-	-
EFTIMIE MURGU	X (mai puțin nr. 15-33 si 74-78)	De la 15 – 33	De la 74 - 78
GHE. LAZAR	X	-	-
I.I.DE LA BRAD	X	-	-
LIVEZII	X	-	-
LUNCII	X	-	-
PRIVIGHETORII	X	-	-
SALCIILOR	X (mai puțin parcelele nou create)	-	parcelele nou create
ZORILOR	X	-	-
AUREL VLAICU	X	-	-
CARDINAL ALEX. TODEA	-	-	X
IULIU HATIEGANU	-	-	X
ION AGARBICEANU	-	-	X
AUGUSTIN BUNEA	-	-	X
ION BIANU	-	-	X
TIUR	-	De la nr. 1 – 55; 83 165; 184 – 186; 198 – 207; 213 – 231; 239 – 242; 250 – 328; 339 – 366; 378 – 397; 415 - 520	De la nr. 56 – 82; 166 – 183; 187 – 197; 208 – 212; 232 – 238; 243 – 249; 329 – 338; 367 – 377; 398 - 414
MANARADE	-	De la nr. 1 – 115; 129 – 211; 219-301	De la nr. 116 – 128; 212 – 218;
PETRISAT	-	De la nr. 1 – 11; 25 – 138; 144 – 148; 158 – 160; 167 – 173; 202 - 213	De la nr. 12 – 24; 139 – 143; 149 – 157; 161 – 166; 174 – 201; 214 - 225
ZONA D			
SPATAÇ, FLITESTI, DELENI – OBARSIE SI TERENURI EXTRAVILANE, STR. CLUJULUI - NR. 113;119; 146; 148; STR. EF. MURGU (HODAI) – NR. 80 – 90 –			

MUNICIPIUL BLAJ**APARTAMENTE ÎN BLOCURI**

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2200	1950	1600	1400

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2250	2000	1650	1430

Pentru casele de locuit cu pereti exteriori din lemn sau paianta valoarea se reduce cu 50% fata de valoarea de la case de locuit in functie de incadrarea in zona

Pentru spatii de locuit amplasate la subsol, demisaol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata de valoarea caselor sau apartamentelor in functie de incadrarea in zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită (Ac) și nu includ terenul ocupat;
Daca se cunoaste suprafata utila Au, aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita Ac dupa formula: $Ac=Au \times 1,4$

SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2300	2050	1680	1480

SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1150	1000	850	700

SPATII CU DESTINATIE BIROURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2200	1950	1600	1400

SPATII HOTELIERE

ZONA	A	B	C	D
------	---	---	---	---

LEI/mp	2200	1950	1600	1400
--------	------	------	------	------

ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	350	280	200	150

GARAJE lei/mp

zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	350	200
B	285	160
C	225	130
D	150	100

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp

URBANA	1150
RURALA	860

terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o **valoare de 40 lei/mp**.

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O **VECHIME DE PESTE 50 ANI** SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă **deprecieri fizice semnificative**, situație atestată pe baza unei declarații pe proprie răspundere, a tuturor părților implicate, care să cuprindă și documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.

Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevăzute în Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se menționează "Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuiiala contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii"

TERENURI INTRAVILANE

ZONA	A	B	C	D
-------------	----------	----------	----------	----------

LEI/mp

150

115

70

Pentru localitățile aparținătoare valorile construcțiilor și terenurilor întrevilan se vor diminua cu 40 %

TERENURI EXTRAVILANE

	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
Blaj	10	3	8	8	8	
DELENI OBĂRȘIE FLITEȘTI IZVOARELE PETRISAT MĂNĂRADE SPĂTAC VALEA VEZII TIUR	4.5	2.5	4.6	4.6	4.6	1.5
FLITEȘTI						
IZVOARELE						
PETRISAT						
MĂNĂRADE						
SPĂTAC						
VALEA VEZII						
TIUR						

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafața pentru care se aplică reducerea trebuie să rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de rețele.

Valorile unitare a terenului aflat în indiviziune, servitute sau în cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea și zona în care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona și localitate, inclusiv pentru zonele turistice

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNELE cu satele aparținătoare, din circumscripția de pe lângă Judecătoria BLAJ grupate pe categorii (zone de interes investițional), cu valorile orientative estimate pentru construcții, terenul intravilan și terenul extravilan lei/mp

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
BUCERDEA GRÂNOASĂ	Bucerdea Grânoasă	550	8						1
	Cornu	530	4.5	3	2.5	3	3	3	
	Pădure								
	Pinca								
CENADE	Cenade	480	9	3	2.5	3	3	3	
	Capu Dealului	450	5.5						
	Gorgan								
CERGĂU	Cergău Mare	480	7	3	2.5	3	3	3	
	Cergău Mic								
	Lupu								
CETATEA DE BALTĂ	Cetatea de Baltă	650	7	3	2.5	3	3	3	
	Crăciunelu de Sus	480	5.5						
	Sintamarie								
	Tatirlaua								
CRĂCIUNELU DE JOS	Crăciunelu de Jos	650	9	3	2.5	3	3	3	
JIDVEI	Jidvei	950	20	4	2.5	5	5	3	
	Bălcaci	600	7	3	2.5	4.5	5		
	Căpîlna de Jos								
	Feisa		4.5						
	Veseus								

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan						
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri	
MIHALȚ	Mihalț	900	18	3	3	4.2	4.2	3.5	1.5	
	Cistei	550	10							
	Obreja		8							
	Zaries		5.5							
ROȘIA DE SECAȘ	Roșia de Secas	800	10	3	3	3	3			
	Tău	650	5.5			3	3	3		3.5
	Ungureni									
SÎNCEL	Sîncel	800	10	3	3	3	3	3.5		
	Iclod	700	5.5							
	Panade									
ȘONA	Șona	800	12	3	3	3.5	4.2	3.5		
	Alecuș	650	5.5			3	3			
	Bîia									
	Doptau	500	5.5			3	3			
	Valea Sasului									
	Lunca Tîrnavei					450	7		3	3
	Sînmiclaus									
VALEA LUNGĂ	Valea Lungă	580	10	3	3	3.5	4.2	3.5		
	Golgoveț	450	5.5							
	Făget	400	5.5			3	3		3	3
	Lodroman									
	Lunca									
	Tăuni									

SPAȚII COMERCIALE 110 % din valoarea pentru constructii
APARTAMENTE 95 % din valoarea pentru constructii
CASE DE VACANȚĂ 70% din valoarea pentru constructii
SPAȚII INDUSTRIALE 50% din valoarea pentru constructii
SPAȚII AGRO-INDUSTRIALE 40% din valoarea pentru constructii
CONSTRUCȚIILE CU STRUCTURA ȘI PEREȚII DIN LEMN VOR AVEA VALOAREA DIMINUATĂ CU 50% din valoarea pentru constructii
VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative); Pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă deprecieri fizice semnificative , situație atestată pe baza unei declarații pe proprie răspundere, a tuturor părților implicate, care să cuprindă și documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %. Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevăzute în Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se menționează <i>“Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuielile contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii”</i>
ALTE SPAȚII (cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus vor avea o valoare de 25% din valoarea pentru constructii
Terenul aferent caselor de vacanță, amplasate în extravilan, are valoarea de 80 % față de valoarea terenului intravilan
Valoarea pensiunilor este 110 % din valoarea pentru constructii pentru cele amplasate în intravilan și 70% pentru cele amplasate în extravilan

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafața pentru care se aplică reducerea trebuie să rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de rețele.

Valorile unitare a terenului aflat în indiviziune, servitute sau în cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea și zona în care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona și localitate, inclusiv pentru zonele turistice

CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA JUDECATORIA CÂMPENI

MUNICIPIUL CAMPENI

TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN ORASUL CÂMPENI
ZONA A
CLOȘCA până la pârâul Joldoaia nr. 1 la 11 și 2 la 4, HOREA pe partea dreaptă până la Judecătoria Câmpeni, pe partea stângă până la pârâul Joldoaia nr. 1 la 33 și 2 la 14, MOȚILOR până la vechiul amplasament al pârâului Joldoaia nr. 1 la 19 și 2 la 18, PIAȚA AVRAM IANCU, Str. LIBERTĂȚII – până la SC Electrica SA nr. 1 la 21 și 2 la 14 .
ZONA B
Toată rețeaua stradală exclusiv tronsoanele de străzi din zona centrală
ZONA C
BONCEȘTI – 500 m de la DN 75, MIHOIESTI, VALEA BISTRII – 100 m de la DN 75, VÂRȘI – 100 de la DN 74.
ZONA D
Toate localitățile aparținătoare exclusiv tronsoanele nominalizate. BONCEȘTI, BORLEȘTI, BOTEȘTI, CERTEGE, COASTA VISCULUI, DANDUT, DEALU BISTRII, DEALU CAPSEI, DRIC, FATA ABRUDULUI, FLOREȘTI, FURDUIEȘTI, MIHOIEȘTI, MOTORASTI, PESTE VALEA BISTRII, PODURI, SORLITA, TOMUSEȘTI, VALEA BISTRII, VALEA CASELOR, VIRSI.

ORASUL CAMPENI

APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2400	2100	1800	1550

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2450	2150	1850	1600

Pentru casele de locuit cu pereti exteriori din lemn sau paianta valoarea se reduce cu 50% fata de valoarea de la case de locuit in functie de incadrarea in zona

Pentru spatii de locuit amplasate la subsol, demisol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata de valoarea caselor sau apartamentelor in functie de incadrarea in zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită (Ac) și nu includ terenul ocupat; Dacă se cunoaste suprafata utila Au, aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita Ac dupa formula: $Ac=Au \times 1,4$

SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2550	2200	1900	1650

SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1100	1000	870	730

SPATII CU DESTINATIE BIROURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2400	2100	1800	1550

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2400	2100	1800	1550

ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	340	240	170	135

GARAJE lei/mp		
zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	420	270
B	340	220
C	280	180
D	200	120

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp	
URBANA	1500
RURALA	1120
Terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o valoare de 60 lei/mp.	

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă **deprecieri fizice semnificative**, situație atestată pe baza unei declarații pe proprie răspundere, a tuturor părților implicate, care să cuprindă și documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.

Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevăzute în Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se menționează "Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuielile contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii"

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	260	190	130	80

Pentru localitățile aparținătoare valorile construcțiilor și terenurilor intravilan se vor diminua cu 40 %

TERENURI EXTRAVILANE

	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
CÂMPENI	10.5	5.5	8	8	8	1.5
Boncești	5.5	2.8	4.5	4.	4.5	
Borlești						
Botești						
Certege						
Coasta Viscului						
Dandut						
Dealul Bistrii						
Dealul Capsei						
Fața Abrudului						
Florești						
Furduiești						
Mihoiești						
Totorăști						
Peste Valea Bistrii						
Poduri						
Sorlita						
Tomușești						
Valea Bistrii						
Valea Caselor						
Vârși						

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafața pentru care se aplică reducerea trebuie să rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de rețele.

Valorile unitare a terenului aflat în indiviziune, servitute sau în cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea și zona în care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona și localitate, inclusiv pentru zonele turistice

ORASUL ABRUD

TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN ORASUL ABRUD

ZONA A
Băncii, Brazilor, Cloșca, Crișan până la intersecția cu Gării, P-ța Cuza Vodă, Detunata, Horia, I. Buteanu, I. Slavici, Lt. Anca Virgil până la intersecția cu Sălciilor, M. Kogălniceanu, Mărășești, Moșilor, Piața Eroilor, Piața Petru Dobra, Pinilor, Republicii, Str. Mică, Tăbăcarilor
ZONA B
1 Decembrie, Abrudelului, Cetății, Crișan de la intersecția cu Str. Gării, Gării, Gh. Doja, I. Agârbiceanu, Lucian Blaga, Lt. Anca Virgil de la intersecția cu Sălciilor, Luncilor, M. Eminescu, M. Sadoveanu, Minerilor, N. Bălcescu, O. Goga, Oborului până la variantă, Panduri până la variantă, Sălciilor, Stavăr, Știurț până la variantă, T. Vladimeriscu, Traian, Vâlcelelor.
ZONA C
1 Mai, A. Iancu, Bâdea, Calea Bradului, Ciuta, Cristea, Dealului, Decebal, Drăjii, Ecat. Varga, Fagilor, Gura Cornii, Izvorului, Mecea, Oborului de la Variantă, Panduri de la Varianta, Pădurea Popii, Salcânilor, Seliștei, Soharu, Șerbina, Știurț de la Variantă
ZONA D
Localități aparținătoare: ABRUD SAT, GURA CORNEI, SOHARU

ORASUL Abrud

APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1600	1400	1250	1000

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1650	1143	1280	1020

Pentru casele de locuit cu pereti exteriori din lemn sau paianta valoarea se reduce cu 50% fata de valoarea de la case de locuit in functie de incadrarea in zona

Pentru spatii de locuit amplasate la subsol, demisol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata de valoarea caselor sau apartamentelor in functie de incadrarea in zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită (A_c) și nu includ terenul ocupat; Daca se cunoaste suprafata utila A_u , aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita A_c dupa formula: $A_c = A_u \times 1,4$

SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1650	1143	1280	1020

SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	820	700	590	500

SPATII CU DESTINATIE BIROURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1600	1400	1250	1000

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1600	1400	1250	1000

ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	330	281	224	180

GARAJE lei/mp		
zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	330	140
B	280	110
C	220	85
D	180	70

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp

URBANA	1200
RURALA	900

terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o **valoare de 36 lei/mp**.

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O **VECHIME DE PESTE 50 ANI** SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Pentru constructiile care la data transferului dreptului de proprietate prezinta **deprecieri fizice semnificative**, situatie atestata pe baza unei declaratii pe proprie raspundere, a tuturor partilor implicate, care sa cuprinda si documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.

Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea si completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevazute in Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se mentioneaza "Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuiala contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii"

TERENURI INTRAVILANE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	75	60	48	40

Pentru localitățile aparținătoare valorile construcțiilor și terenurilor intravilan se vor diminua cu 40 %

TERENURI EXTRAVILANE

	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
ABRUD	6	3	5	5	5.5	1.5
Abrud Sat	4	2.5				
Gura Cornei						
Soharul						

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafața pentru care se aplică reducerea trebuie să rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de rețele.

Valorile unitare a terenului aflat în indiviziune, servitute sau în cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea și zona în care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona și localitate, inclusiv pentru zonele turistice

ORASUL BAIA DE ARIES

TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN ORASUL BAIA DE ARIES

ZONA A
PIAȚA BĂII, REPUBLICII până la intersecția cu str. Merilor, MINERILOR până la intersecția cu str. 1 mai, 22 DECEMBRIE cu exceptia imobilelor situate dupa intersecția cu str. Stadionului, pe partea dreapta, ARIEȘULUI cu toate blocurile, ȚARINEI pana la Taran Maria, MOȚILOR, str. Prof.dr. Lazar Chirila, imobile situate pe malul stang al Vaii Cioara, Avram Iancu pana la fam Nistea Nicolae inclusive, Merilor exclusiv fam Bobar, Cristea.
ZONA B
Dr. LAZĂR CHIRILĂ (imobile situate pe malul dreapta al Vaii Cioara), UZINEI, IVOARELOR, TRANSFORMATORULUI, BAZINELOR, FLORILOR, 9 MAI, STADIONULUI, 22 DECEMBRIE de la intersecția cu str. Stadionului doar imobilele situate pe partea dreapta, IOAN PĂTCAȘ proprietatile de la DN 75, CALEA TURZII - proprietățile de la DN 75, Republicii de la intersecția cu Merilor, 1 Mai, Tarinei pana la intersecția cu 1 Mai, 8 Martie, Brazilor imobilele situate pana la Biserica ortodoxa
ZONA C
AMURGULUI, ȚARINEI de la intersecția cu str 1 Mai, MERILOR fam Bobar, Cristea, FÎNTÎNILOR, PRIMĂVERII, MINERILOR de la intersecția cu str. 1 MAI pana in zona Grui, Prunilor pana la fam Popa Ghe. inclusiv, Valea Harmanesei pana la fam Haiduc inclusiv, Avram Iancu de la fam Nistea Nicolae.
ZONA D
MINERILOR de la Grui pana la zona Gutri, Valea HĂRMĂNESEI de la fam Haiduc, BRAZILOR de la biserica ortodoxa, CALEA TURZII proprietatile care nu sunt de-a lungul DN 75, PRUNILOR de la fam Popa Gheorghe, REPUBLICII proprietatile situate pe malul stang a Vaii CIORII, fam Oprea Letitia, Bercea, Popa, Iazul Morii, Ion Patcas proprietatile care nu sunt de-a lungul DN 75.

Pentru localități aparținătoare: MUNCELU, CIOARA DE SUS, SARTĂȘ, SIMULEȘTI, BRĂZEȘTI, încadrarea în zonele A, B, C și D se va face Conform Anexei la HCL Baia de Aries nr 8/2017

ORASUL BAI A DE ARIES

APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1100	950	800	690

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1240	1000	850	720

Pentru casele de locuit cu pereti exteriori din lemn sau pãanta valoarea se reduce cu 50% fata de valoarea de la case de locuit in functie de incadrarea in zona

Pentru spatii de locuit amplasate la subsol, demisol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata de valoarea caselor sau apartamentelor in functie de incadrarea in zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită (Ac) și nu includ terenul ocupat; Dacă se cunoaste suprafata utila Au, aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita Ac dupa formula: $Ac=Au \times 1,4$

SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1240	1000	850	720

SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	620	500	380	330

SPATII CU DESTINATIE BIROURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1100	950	800	690

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1100	950	800	690

ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	300	250	200	150

GARAJE lei/mp		
zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	300	150
B	250	110
C	200	100
D	150	60

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp	
URBANA	930
RURALA	770
terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o valoare de 25 lei/mp.	

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O **VECHIME DE PESTE 50 ANI** SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă **deprecieri fizice semnificative**, situație atestată pe baza unei declarații pe proprie răspundere, a tuturor părților implicate, care să cuprindă și documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.

Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevăzute în Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se menționează "Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuiala contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii"

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	58	50	40	27
Pentru localitățile aparținătoare valorile construcțiilor și terenurilor intravilan se vor diminua cu 40 %				

TERENURI EXTRAVILANE						
	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
BAIA DE ARIEȘ	5	3	3.5	5	5	1.5
Brăzești	3.5	2.5	3	3.2	4	
Cioara de Sus						
Muncelul						
Sartăș						
Simulești						

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafața pentru care se aplică reducerea trebuie să rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de rețele.

Valorile unitare a terenului aflat în indiviziune, servitute sau în cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea și zona în care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona și localitate, inclusiv pentru zonele turistice.

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNELE cu satele aparținătoare, din circumscripția de pe lângă Judecătoria CAMPENI grupate pe categorii (zone de interes investițional), cu valorile orientative estimate pentru construcții, terenul intravilan și terenul extravilan lei/mp

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan						
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri	
ALBAC	Albac	1080	25	3			8	8	8	
	Barasti	750	10	2.5	4	6.2	6.2	6.2	1.5	
	Budaiesti									
	Cionesti									
	Costesti									
	Dealul Lamasoi									
	Deve									
	Dupa Plese									
	Fata									
	Plesesti									
	Potionici									
	Rogoz									
	Rosesti									
	Rusesti									
	Sohodol									
Tamboresti										

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
ARIEȘENI	Arieșeni	750	24	4	5	9			1.5
	Avramești	700	13	3	4	5.5			
	Bubestii								
	Casa de Piatra								
	Cobles								
	Dealul Bajului								
	Fata Cristesei								
	Fata Lapusului								
	Galbena								
	Hodobana								
	Islaz								
	Pantestii								
	Patrahaintestii								
	Poienita								
	Ravicești								
	Sturu								
	Steii-Arieșeni								
Vancucești									

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
AVRAM IANCU	Avram Iancu	670	13	3	5	8			
	Achimetesti								
	Avramesti								
	Badai								
	Baldesti								
	Calugaresti								
	Casoaia								
	Cindesti								
	Ciraiesti								
	Cirtulesti								
	Cocesti								
	Cocosesti								
	Coroiesti								
	Dealul Crisului								
	Dolesti								
	Dumacesti								
	Gojesti	480	7	2.5	4	5		1.5	
	Heleresti								
	Incesti								
	Jojei								
	Martesti								
	Orgesti								
	Patrutesti								
	Plai								
	Puselesti								
	Socesti								
	Steresti								
	Tirsa								
Tirsa Plai									
Valea Maciului									
Valea Utului									
Verdesti									
Vidrisoara									

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
BISTRA	Bistra	980	24	3	5	7.5			
	Aronesti								
	Balesti								
	Balesti Catun								
	Birlesti								
	Cheleteni								
	Ciuldesti								
	Cretesti								
	Dealul Muntelui								
	Dimbureni								
	Durasti								
	Ganesti Girde								
	Hodisesti								
	Hurdicesti								
	Lipaia								
	Lunca Larga								
	Lunca Merilor								
	Mihaiesti	600	9	2.8	3.8	6.5			1.5
	Nanas								
	Novacesti								
	Prejesti								
	Poiana								
	Poiu								
	Ratitii								
	Runcuri								
	Salogesti								
	Stefanca								
	Tolacesti								
	Tomnatec								
	Trisoresti								
Taranesti									
Virsii-Rontu									
Virsii-Mari									
Virsii-Mici									

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan				
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri
BUCIUM	Bucium	700	14	3	3.8		4.7	
	Anghelesti							
	Bisericani							
	Bucium Sat							
	Cerbu							
	Ciuculesti							
	Coleseni							
	Dogaresti							
	Feresti							
	Floresti							
	Gura Izbitei							
	Helesti							
	Izbicioara							
	Izbita							
	Jurcuiesti							
	Lupulesti	480	8	2.5	3		3.8	1.5
	Magura							
	Muntari							
	Petreni Poiana							
	Poieni							
	Stilnisoara							
	Valea Abruzel							
	Valea Alba							
Valea Cerbului								
Valea Negrilesii								
Valea Negrilesii								
Valea Poienii								
Valea Sesii								
Valeni								
Vilcea								

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan				
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri
CIURULEASA	Ciuruleasa	550	11	3	3.5	5.5	1.5	
	Bidigesti	440	7	2.8	2.8	4.5		
	Bodresti							
	Boglesti							
	Buninginea							
	Ghedulesti							
	Matisesti							
	Moraresti							
	Vulcan							
GÎRDA DE SUS	Gîrda de Sus	880	21	3.8	5	4.5	1.5	
	Biharia	490	10	2.8	2.8	3.5		
	Dealul Frumos							
	Dealul Ordincusii							
	Dobresti							
	Ghetari							
	Girda Seaca							
	Hanasesti							
	Huzaresti							
	Izvoarele							
	Mununa							
	Ocoale							
	Plai							
	Plisti							
	Scoarta							
	Sucesti							
Snide								

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
HOREA	Horea	550	14	3	3.8	5.8		1.5	
	Baba	400	8	2.5	2.8	3.5			
	Butesti								
	Dirlesti								
	Fericet								
	Giurgiuț								
	Manacesti								
	Matisesti								
	Niculesti								
	Patrusesti								
	Petreasa								
	Preluca								
	Teiu								
	Trifesti								
	Zinzesti								

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
LUPȘA	Lupșa	550	12	3	5	4.5		1.5	
	Bîrdești	400	7	2.5	3	3.5			
	Bîrzani								
	Curmătură								
	După Deal								
	Geamana								
	Hădărău								
	Holobani								
	Lazuri								
	Lunca								
	Mănăstire								
	Mârğaia								
	Musca								
	Pițiga								
	Pîrîul Cărbunari								
	Poșogani								
	Șasa								
	Trifești								
	Valea Holhorii								
	Valea Lupșii								
Valea Șesii									
Văi									
Vința									

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
MOGOȘ	Mogoș	500	11	3	3.8	4.5		1.5	
	Barbesti	400	8	2.5	3	3.5			
	Birlesti								
	Birlesti Catun								
	Birzogani								
	Bocesti								
	Bogdanesti								
	Butesti								
	Cojocani								
	Cristesti								
	Mamaligani								
	Negresti								
	Oncesti								
	Poienile Mogos								
	Tomesti								
	Valea Birlutesti								
	Valea Barnii								
	Valea Cocesti								
	Valea Geogesti								
Valea Malcii									
Valea Tupilor									
OCOLIȘ	Ocolis	460	11	3	3.8	3.5		1.5	
	Lunca Larga	330	7.5	2.5	3	3.5			
	Runc								
	Vidolm								

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
POIANA VADULUI	Poiana Vadului	400	10	3	3.5	4.2		1.5	
	Costesti	360	6	2.2	2.3	3.3			
	Duduieni								
	Fagetu de Jos								
	Fagetu de Sus								
	Hamasesti								
	Lupaiesti								
	Morcaiesti								
	Pastesti								
	Petelei								
Stanesti									
POȘAGA	Poșaga	480	10	2.8	2.3	4.2		1.5	
	Cortești	330	5.6	2.2	2.2	3.3			
	Incești								
	Lunca								
	Orăști								
	Poșaga de Sus								
	Sagagea								
Roșia Montana	950							20	8.5
Balmosesti	540	9.5	3.5	3.3	3.2				
Blidesti									
Bunta									
Carpinis									
Coasta Hentii									

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
ROȘIA MONTANĂ CONTINUARE	Corna	540	9.5	3.5	3.3	3.3	1.5		
	Curmaturi								
	Daroaia								
	Girda Barbulesti								
	Gura Rosiei								
	Iacobesti								
	Ignatesti								
	Soal								
	Tarina								
	Virtop								
SĂLCIUA	Sălcuia de Jos	700	15	3	2.8	4	1.5		
	Dealul Caselor								
	Dumesti								
	Salciua de Sus								
	Sub Piatra								
	Valea Larga								
	Birlesti								
	Botesti								
	Fata Lazesti								
	Floresti								
	Lazesti								
	Lespedea								
	Matei								
		480	9	2.4		3.5			

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SĂLCIUA CONTINUARE	Negresti	480	9	2.4	2.8	3.5	1.5		
	Preluca								
	Runc								
	Sfoartea								
	Stiuleti								
	Trincesti								
SCĂRIȘOARA	Scărișoara	700	15	3	2.8	4.4	1.5		
	Birlesti	440	11	2.5					
	Botesti								
	Fata Lazesti								
	Floresti								
	Lazesti								
	Lespedea								
	Matei								
	Negresti								
	Preluca								
	Runc								
	Sfoartea								
	Stiuleti								
	Trincesti								

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SOHODOL	Sohodol	550	9	3					
	Bazesti								
	Bilanesti								
	Bobaresti								
	Bradeana								
	Burzoiesti								
	Deoncesti								
	Dilimani								
	Furduiesti								
	Gura Sohodol								
	Hoanca								
	Joldiesti								
	Lazuri Burzoiesti	380	5.5	2.5	2.8	4.5	1.5		
	Deoncesti								
	Dilimani								
	Furduiesti								
	Gura Sohodol								
	Hoanca								
	Joldiesti								
	Lazuri								
Lehesti									
Luminesti									
Medresti									

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SOHODOL CONTINUARE	Moraresti	380	5.5	2.5	2.8	4.5	1.5		
	Munesti								
	Napaiesti								
	Nelegesti								
	Nicoresti								
	Peles								
	Poiana								
	Rodesti								
	Sicoiesti								
	Surdesti Sebisesti								
	Simocesti								
	Toci								
	Valea Verde								
	Vladosesti								
VADU MOȚILOR	Vadu Moților	540	10	2.5	4.8	5.3	1.5		
	Bodesti								
	Burzesti								
	Dealul Frumos								
	Lazesti								
	Necsesti								
	Poduri Bricesti								
	Popestii de Jos								
	Popestii de Sus								
	Tomutesti								
	Totesti								
	Viltori								
			430	7	2.2	2.8		3.5	

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
VIDRA	Vidra	550	14	2.5	3.8	4.4		1.5	
	Bai	430	5.5	2.2	2.1	3.5			
	Bobaresti								
	Bogdanesti								
	Bordestii Poieni								
	Culdesti								
	Dealul Goiesti								
	Dos								
	Dosu Luncii								
	Dosu Vasesii								
	Dragoiesti Lunca								
	Ficaresti								
	Gligoresti								
	Goiesti								
	Haiducesti								
	Harasti								
	Hoanca								
Jeflesti									

2025

**VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP
APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE,
SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
VIDRA CONTINUARE	Lunca	430	5.5	2.2	2.1	3.5	1.5		
	Lunca Bisericii								
	Lunca de Jos								
	Lunca Boiesti								
	Lunca Vesesti								
	Modolesti								
	Nemesti								
	Oidesti								
	Pitarcesti								
	Plescuta								
	Poieni								
	Ponorel								
	Piuletesti								
	Runc								
	Segaj								
	Urdes								
	Valea Morii								
	Vasesti								
Vilcaneasa									
Vilcesti									
Vitranesti									

SPAȚII COMERCIALE 110 % din valoarea pentru constructii
APARTAMENTE 95 % din valoarea pentru constructii
CASE DE VACANȚĂ 70% din valoarea pentru constructii
SPAȚII INDUSTRIALE 50% din valoarea pentru constructii
SPAȚII AGRO-INDUSTRIALE 40% din valoarea pentru constructii
CONSTRUCȚIILE CU STRUCTURA ȘI PEREȚII DIN LEMN VOR AVEA VALOAREA DIMINUATĂ CU 50% din valoarea pentru constructii
<p>VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);</p> <p>Pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă deprecieri fizice semnificative, situație atestată pe baza unei declarații pe proprie răspundere, a tuturor părților implicate, care să cuprindă și documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.</p> <p>Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevăzute în Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se menționează <i>“Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuiala contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii”</i></p>
ALTE SPAȚII (cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus vor avea o valoare de 25% din valoarea pentru constructii
Terenul aferent caselor de vacanță, amplasate în extravilan, are valoarea de 80 % față de valoarea terenului intravilan.
Valoarea pensiunilor este 110 % din valoarea pentru constructii pentru cele amplasate în intravilan și 70% pentru cele amplasate în extravilan.

<p>Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafața pentru care se aplică reducerea trebuie să rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de rețele.</p> <p>Valorile unitare a terenului aflat în indiviziune, servitute sau în cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea și zona în care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona și localitate, inclusiv pentru zonele turistice.</p>
--

CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA JUDECATORIA SEBES

TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL SEBES
ZONA A
1848, 9 Mai, 24 Ianuarie, Aviator Gh. Olteanu, Bistrei, Cetății, Dorin Pavel până la nr.18, Dorobanți, I.L. Caragiale, Lucian Blaga, Mihai Viteazul, Miorița, Patria, Peneș Curcanu, Piața Dacia, Piața Libertății, Piața Primăriei, Plevnei, Traian.
ZONA B
Augustin Bena, Avram Iancu, Călărași, Călugăreni, Cântarului, Decebal, Dorin Pavel, Drumul Sibiului, Gării, George Coșbuc, Grivița, Horea, Mărășești, Mihai Eminescu, Mihail Kogălniceanu, Morii, Nicolae Iorga, Nicolae Bălcescu, Parângului, Pieții, Cardinal Alex. Todea, Primăverii, Progresului, Radu Stanca, Sava Henția, Spitalului, Șurianu, Tineretului, Tudor Vladimirescu, Unirii, Valea Frumoasei, Vânători, Zăvoi, cart. Aleea Lac, cart. Aleea Parc, Cart. Lucian Blaga, Cart. Valea Frumoasei.
<u>Localitatea PETREȘTI</u> : 1 Mai, Decebal, M. Viteazul, Valea Sebeșului
<u>Localitatea LANCRĂM</u> : Nouă, Veche,
ZONA C
1907, 8 Martie, Alunelului, Alunului, Arini, Aurel Vlaicu, Barbu Șt. Delavrancea, Bujorului, Cibanelui, Ciocârliei, Crângului, Crișan, Fântânele, Fântâna de Aur, Ion Creangă, Industriilor, Lemnarilor, Lotrului, Luncile Prigoanei, Mihail Sadoveanu, Mircea cel Mare, Mureșului, Oașa, Ogorului, Arini, Peco, Plopilor, Platanului, Pripocului, Răchitei, Răstoaca, Râului, G. Schweighofer, Simion Bărnuțiu, Spicului, Stejarului, Sticlarilor, Ștefan cel Mare, Teilor, Tipografilor, Viilor, Viitorului, M. Kogălniceanu.
<u>Localitatea PETREȘTI</u> : 8 Martie, , Al. Zorilor, Bisericii, Crișan, Energiei, Grădinilor, Gh. Șincai, Mesteacănului, M. Eminescu, Mică, Progresului, Simion Bărnuțiu, Scurtă, Săsească, Șurianu, Unirii, Zăvoi, Zorilor.
<u>Localitatea LANCRĂM</u> : Bisericii, Dealului, Ulița de Sus, Ulița de Mijloc, Ulița de Jos, Scurtă.
<u>Localitatea RĂHĂU</u> : Principală
ZONA D
8 Aprilie, Abatorului, Apuseni, Ardealului, Armoniei, Brândușelor, Bucegi, Cameliei, Cânepiști, Câmpului, Cindrel, Ciprian Porumbescu, Cireșului, Cloșca, Crinului, Depozitelor, Doinei, Florilor, George Toparceanu, Iasminului, Iezerului, Industrie mică, Investitorilor, Izvorului, I. Slavici, Înfrățirii, Lucefărul, Luncii, Lungă, Macului, Miraj, Moților, Nufărul, Occidentului, Oituz, Orizontului, Octavian Goga, Al. Paul Tomiță, Pădurenilor, Progresului de la nr.54 dr. si de la nr.57 stg., Parcului, Râpa Roșie, Rodnei, Ruzga, Salcâmului, Sălane, Schweighofer de la nr. 46A, Secășului, Speranței, Ștefan cel Mare de la nr. 166A, Tâmplarilor, Toporașilor, Trandafirilor, Transilvania, Ulmului, Vișinului, Vânători 20, 22, 24A, 26, 26A, Zambilelor, Zori Noi.
<u>Localitatea PETREȘTI</u> : 24 Ianuarie, Alunei, Arțarului, Beiweg, Bradului, Barajului, Caisului, Carpenului, Castanului, Cireșului, Crizantemelor, Cetății, Cîmpului, Dobrogenu Gherea, Digului, Dumbrava, Fagului, Garoafelor, Gladiolelor, Gorunului, Gutuiului, Hotarului, Iasomieii, Industriilor, L. Rebreanu, Liliacului, Lalelelor, Livezii, Magnoliei, Mărului, Migdalului, Molidului, Nucului, Oituz, O. Goga, Paltinului, Păcii, Petuniei, Piersicului, Rozelor, Sânzienelor, Zambilelor, Zorilor de la nr.119 pe stg.
<u>Localitatea LANCRĂM</u> : Arini, Emil Cioran, Marin Preda, Nichita Stănescu, Râului, Salciei, Ghiocelului, După Grădini.
<u>Localitatea RĂHĂU</u> : Deasupra, Bisericii, Principală de la nr.272 dr., 261 stg., Scolii

MUNICIPIUL SEBES

APARTAMENTE ÎN BLOCURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2600	2300	2000	1650
Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.				
APARTAMENTELE DIN COLONIA MUNCITOREASCĂ PETREȘTI ȘI DIN BLOCURILE FABRICII DE HÂRTIE AU VALOAREA 520 LEI/MP				

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2650	2350	2050	1700

Pentru casele de locuit cu pereti exteriori din lemn sau paianta valoarea se reduce cu 50% fata de valoarea de la case de locuit in functie de incadrarea in zona

Pentru spatii de locuit amplasate la subsol, demisol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata de valoarea caselor sau apartamentelor in functie de incadrarea in zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită (Ac) și nu includ terenul ocupat; Daca se cunoaste suprafata utila Au, aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita Ac dupa formula: $Ac=Au \times 1,4$

Valoarea pentru **CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE**, situate în localitățile aparținătoare **PETREȘTI** și **LANCRĂM**, se **REDUCE** cu 15 %

Valoarea pentru **CASE DE LOCUIT**, situate în localitatea aparținătoare **RĂHĂU**, se **REDUCE**, cu 40 %.

SPATII COMERCIALE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2700	2400	2100	1750

SPATII INDUSTRIALE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1300	1150	1100	900

SPATII CU DESTINATIE BIROURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2600	2300	2000	1650

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2650	2350	2050	1700

ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	600	540	440	350

GARAJE lei/mp		
zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	500	220
B	400	200
C	300	140
D	270	100

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp	
URBANA	1700
RURALA	1300
terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o valoare de 80 lei/mp.	

Valorile pentru SPAȚIILE comerciale, industriale, birouri, hoteliere, garaje si alte spatii de mai sus, se vor REDUCE pentru localitățile aparținătoare astfel:

- pentru PETREȘTI și LANCRĂM cu 15 %
- pentru RĂHĂU cu 40 %

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă **deprecieri fizice semnificative**, situație atestată pe baza unei declarații pe proprie răspundere, a tuturor părților implicate, care să cuprindă și documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.

Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevăzute în Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se menționează "Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuielile contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii"

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	300	220	160	100
Pentru localitățile aparținătoare valorile terenurilor intravilan se vor diminua astfel: - pentru PETREȘTI și LANCRĂM cu 30% - pentru RĂHĂU cu 50 %				

TERENURI EXTRAVILANE						
	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SEBEȘ	7	4.5	5.8			1
Lancrăm	5	4	4.6			
Petrești						
Rahău	4	2.5	3.5			

Terenurile intravilane si extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafata pentru care se aplica reducerea trebuie sa rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de retele.

Valorile unitare a terenului aflat in indiviziune, servitute sau in cote parti rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea si zona in care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zona si localitate, inclusiv pentru zonele turistice.

COMUNELE cu satele aparținătoare, din circumscripția de pe lângă Judecătoria SEBES grupate pe categorii (zone de interes investițional), cu valorile orientative estimate pentru construcții, terenul intravilan și terenul extravilan lei/mp

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
CÂLNIC	Cîlnic	680	10	3	2.8	3.5		1.5	
	Deal	460	6.5		2.6	3			
CUT	Cut	680	10	3	2.8	3.2			
DAIA ROMÂNĂ	Daia Română	680	10	3	2.8	3.2			
DOȘTAT	Doștat	680	7.7	3	2.8	3.2			
	Boz	460	5.2		2.6	3			
	Dealul Dostadului								
GÎRBOVA	Gîrbova	680	10	3	2.8	3.2			
	Cărpiniș	500	6.5	3	2.6	3			
	Reciu								
OHABA	Ohaba	440	6	3	2.8	3			
	Colibi	330	4.8	3	2.6	2.8			
	Magherat								
	Secasel								
PIANU	Pianu de Sus	900	14	3	2.8	3.2			
	Pianu de Jos	800	9						
	Plaiuri	530	7.7		2.6				
	Purcăreți								
	Strungari								

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SĂSCIORI	Săsciori	650	15	3	2.8	3.5	1.5		
	Căpâlna	450	8	2.8	2.5				
	Sebeșel								
	Laz								
	Dumbrava								
	Loman								
	Pleși								
	Răchita								
	Tonea								
ȘPRING	Șpring	720	13	3	2.8	3.5			
	Carpen	450	7	2.8	2.5	3			
	Carpenii de Sus								
	Cunța								
	Drașov								
	Vingard								
ȘUGAG	Șugag	900	17	3	2.8	3.5			
	Dobra	410	7	2.8					
	Mărtinie								
	Arti								
	Bîrsana								
	Jidostina								
	Oașa								
	Tău-Bistra								

SPAȚII COMERCIALE 110 % din valoarea pentru constructii
APARTAMENTE 95 % din valoarea pentru constructii
CASE DE VACANȚĂ 70% din valoarea pentru constructii
SPAȚII INDUSTRIALE 50% din valoarea pentru constructii
SPAȚII AGRO-INDUSTRIALE 40% din valoarea pentru constructii
CONSTRUCȚIILE CU STRUCTURA ȘI PEREȚII DIN LEMN VOR AVEA VALOAREA DIMINUATĂ CU 50% din valoarea pentru constructii
<p>VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);</p> <p>Pentru construcțiile care la data transferului dreptului de proprietate prezintă deprecieri fizice semnificative, situație atestată pe baza unei declarații pe proprie răspundere, a tuturor părților implicate, care să cuprindă și documente fotografice relevante, se va diminua valoarea cu 30 %.</p> <p>Pentru construcțiile neterminate conform HG 1336/2023 pentru modificarea și completarea Normelor Metodologice de aplicare a Legii 227/2015, prevăzute în Codul fiscal, aprobat prin HG 1/2016, prin care se menționează <i>“Pentru construcțiile neterminate, la înstrăinarea acestora, valoarea se stabilește pe baza unui raport de expertiză/evaluare, care cuprinde valoarea construcției neterminate. Raportul de expertiză/evaluare se întocmește pe cheltuiala contribuabilului de un expert/evaluator autorizat în condițiile legii”</i></p>
ALTE CONSTRUCȚII (cu altă destinație decât locuință, neprecizate mai sus, vor avea o valoare de 25% din valoarea pentru constructii).
Terenul aferent caselor de vacanță, amplasate în extravilan, valoarea de 80 % față de valoarea terenului intravilan
Valoarea pensiunilor este 110 % din valoarea pentru constructii pentru cele amplasate în intravilan și 70% pentru cele amplasate în extravilan

Terenurile intravilane și extravilane cu destinație drum de acces sau afectate de rețele de transport prin cablu sau conducte vor avea valoarea redusă cu 60% din valoarea terenurilor. Suprafața pentru care se aplică reducerea trebuie să rezulte din acte administrative sau din acte de la detinatorii de rețele.

Valorile unitare a terenului aflat în diviziune, servitute sau în cote părți rezulta prin diminuarea cu 20 % a valorii terenului din localitatea și zona în care este proprietatea, conform valorilor tabelare pe zonă și localitate, inclusiv pentru zonele turistice.