

STUDIU DE PIATA
PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE MINIMALE
DE TARIFARE A TRANZACTIILOR IMOBILIARE
PENTRU ANUL 2026
JUDETUL ARGES

SOLICITAT DE: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI

BENEFICIAR: CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI



CUPRINS

Pagina de titlu

Cuprins

Sinteza lucrării, obiectul, scopul și utilizarea lucrării

Moneda utilizată:

Data estimării valorii:

Formatul lucrării

Tipuri de de valoare și definirea acestora:

Certificare

Prezentarea autorului

Condiții și ipoteze limitative

Sursele de informații utilizate

Clauza de nepublicare

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

Analiza pieței imobiliare

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Cea mai bună utilizare

Estimarea valorilor terenurilor

Criterii de departajare folosite

Unități de măsură folosite

Aria de aplicabilitate

Măsurarea construcțiilor

Măsurarea terenului

Grile anexe:

Circumscripția Judecatoriei Pitești - tabele 1-11

Circumscripția Judecatoriei Campulung - tabele 1-7

Circumscripția Judecatoriei Curtea de Argeș - tabele 1-7

Circumscripția Judecatoriei Topoloveni - tabele 1-7

Circumscripția Judecatoriei Costești - tabele 1-7



Sinteza lucrării, obiectul, scopul și utilizarea lucrării

Prezenta lucrare sintetizează evoluția pieței imobiliare din județul Argeș aferentă anului 2025 și propune valorile orientative minimale care se vor utiliza în anul 2026 de către birourile notariale, în vederea aplicării prevederilor fiscale.

Studiul are caracter informativ-administrativ: nu înlocuiește un raport de evaluare individuală și nu are vocație de expertiză tehnică.

Metodologia a cuprins centralizarea datelor transmise de birourile notariale pe parcursul anului 2025, verificări secundare prin oferte publice și ajustări statistice pentru stabilirea pragurilor inferioare reprezentative.

Se menționează expres că valorile orientative minimale prezentate în prezenta analiză rezultă din centralizarea tranzacțiilor comunicate de birourile notariale ale Camerei Notarilor Publici Pitești pentru anul 2025 și sunt redată în integralitate în Anexa A — «Tabele valorice».

Aceste valori constituie praguri administrative minime de tranzacționare, utilizate în scop fiscal-notarial (inclusiv pentru notificarea organelor fiscale conform art. 111 Cod fiscal), și NU trebuie confundate cu un raport de evaluare întocmit în conformitate cu Standardele ANEVAR sau cu valoarea de piață definită în cadrul acelor standarde.

Pentru proprietăți cu particularități (caracteristici speciale, litigii, divizări neuzuale etc.) se impune întocmirea unui raport de evaluare de către un evaluator autorizat, aplicând metodologia ANEVAR și definind explicit aria de piață relevantă

În vederea aplicării dispozițiilor Legii nr. 571/2003, privind Codul fiscal cu modificările ulterioare, CAMERA NOTARILOR PUBLICI PITEȘTI a solicitat realizarea unui studiu de piață, fond imobiliar, pentru determinarea unor valori orientative minimale de tarificare a tranzacțiilor imobiliare pentru anul 2025, pentru uzul exclusiv al birourilor notariale în activitatea notarială, în temeiul art. 51, lit. n, din Legea nr. 36/1995 republicată, art. 148 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995 republicată și art. 33 din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

Sinteza a avut în vedere următoarele:

În noul Cod fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015, apare noțiunea de Studiu de piață realizat de către camerele notarilor publici.

Această utilizare a studiului de piață este unică în prevederile Codului fiscal și nu se poate extinde la nicio altă necesitate.

Studiul de piață utilizat de către camerele notarilor publici nu estimează valoarea individuală a proprietății, ci o valoare pe diverse zone arbitrar stabilite.

Aceste studii nu pot fi reper pentru comparații în cazul proprietăților individuale în vederea stabilirii valorii de piață.



Valoarea de piață se poate stabili numai printr-o activitate de evaluare, realizată conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri privind evaluarea bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013.

Potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) din acest act normativ, prin evaluare se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu respectarea deontologiei profesionale de către un evaluator autorizat. Aceasta activitate atrage după sine și răspunderea prevăzută de legea citată anterior.

Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) litera c) din același act normativ în atribuțiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare în țara noastră.

Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din studiile de piață realizate la solicitarea camerelor notarilor publici constituie un instrument util pentru impozitarea tranzacțiilor. Acestea nu reprezintă rezultatul unei evaluări, astfel cum este această activitate reglementată prin OG nr. 24/2011 și utilizarea lor nu poate fi extinsă la alte scopuri. Fiecare proprietate este unică, are caracteristici unice reflectate în valoarea estimată conform Standardelor de evaluare.

Conform ultimelor actualizări legislative, “Cod Fiscal, Art. 111 alinea (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.”

Conform Noului cod fiscal art 111 alin 4: “Impozitul (...) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție”

Modificările de fond aduse de noile prevederi, care au intrat în vigoare începând cu anul 2016, sunt următoarele:

Impozitul pe tranzacție nu se mai calculează la valoarea maximă dintre “valoarea declarată” și “expertiza notarială”;

A dispărut noțiunea de “expertiză notarială”, fiind înlocuită cu un nou studiu de piață, numit “studiu de piață”, despre care Normele la Codul fiscal spun: “Acesta trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității”;



În cazul în care valoarea declarată se situează sub nivelul minim din studiul de piață, notarii vor notifica organul fiscal;

O altă modificare “de ordin tehnic”, este eliminarea noțiunii de “valoare de circulație”, care rămăsese din vechime și care ar fi trebuit să dispară odată cu noțiunea de “Impozit pe circulația mărfurilor”, care a fost înlocuită cu “taxa pe valoarea adăugată” (TVA), noțiunea corectă înlocuitoare a “valorii de circulație” este “valoarea de piață”.

În normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal se prevede, de asemenea, că: “În cazul în care valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau de membrămintele sale este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață, notarul public transmite o notificare organului fiscal competent cu privire la respectiva tranzacție, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare semestrului în care a avut loc aceasta. Notificarea trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) părțile contractante;
- b) numărul actului notarial;
- c) valoarea înscrisă în actul de transfer;
- d) valoarea stabilită în studiul de piață”

Conform extras din codul fiscal Cap IX, art. 111 (5) “Camerale 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 ale finanțelor publice din cadrul ANAF”

Pe cât posibil s-au avut în vedere și aplicat regulile de elaborare a studiilor de piață prevăzute la art. 111 din codul fiscal:

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 analizat.

Studiile de piață conțin informațiile de piață care sunt disponibile (identificate de evaluatorii autorizați) la data elaborării acestora.

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.

Studiile de piață nu reprezintă rapoarte de evaluare astfel cum sunt acestea definite în OG nr. 24/2011, deoarece: 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 clientului;



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; 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 ne limita la: detalii rezultate din analiza documentelor; elemente necesare pentru analiza celei mai bune utilizări; detalii care pot rezulta în urma unei eventuale inspecții (cum ar fi diferențe între documente și situația de fapt); situații atipice ale stării tehnice, deficiențe și neadecvări; analiza factorilor de mediu.

Având în vedere paragrafele anterioare, tipul valorii prezentate în studiile de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață” definită ca tip al valorii în standardele de evaluare în vigoare.

Studiile de piață se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către client a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată.

Ca urmare a solicitării dumneavoastră, va prezentăm rezultatele aferente Studiului de piață cu valorile orientative minimale ale proprietăților imobiliare terenuri și construcții de pe raza Județului Argeș, elaborat în vederea calculării impozitului, pentru transferul dreptului de proprietate și dezmembrașmintelor acestuia, pentru anul 2026, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială în procesul de impozitare a tranzacțiilor ce se vor efectua în anul 2026, după aprobarea acestora de către Camera Notarilor Publici Pitesti.

Studiul de piață al valorilor orientative, minimale fost întocmit la cererea și numai pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege, în conformitate cu prevederile Contractului de Prestări Servicii, încheiat între beneficiar și autorul lucrării.

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

Studiul de piață se bazează în special pe informațiile primite din partea beneficiarului, prin Birourile Notariale ce funcționează pe raza Județului Argeș cât și pe rezultatele investigațiilor efectuate de către autor pe piața imobiliară locală.

Studiul de piață întocmit pentru anul 2026 este un instrument informativ, realizat pe baza datelor declarate la notariat și a surselor publice, care oferă valori minimale orientative la nivelul pieței studiate, dar nu înlocuiește o evaluare individuală.



Din cauza lipsei aplicării recomandărilor ANEVAR, a absenței inspecțiilor la fața locului și a faptului că nu s-au aplicat metodologii de evaluare sau ajustări detaliate, rezultatele nu pot fi considerate rapoarte de evaluare sau expertize tehnice judiciare și nu sunt echivalente cu „valoarea de piață” definită de standardele profesionale.

Studiul respectă, acolo unde a fost posibil, exigențele art.111 din Codul fiscal privind conținutul și limitele studiilor de piață, dar caracterul general și orientativ rămâne determinant.

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

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

Studiul de piață cuprinde o analiză sumară a pieței pentru fiecare tip de proprietate: case cu gospodărie și teren aferente, apartamente (cu 1...5 camere), spații comerciale, inclusive spații pentru birouri, spații cu destinație industrială, hale, construcții agricole, grajduri, terenuri intravilane pentru construcții și agricole, terenuri extravilane, terenuri agricole și neagricole, păduri, vii și livezi.

Nota: pentru toate proprietățile cu sau fără caracter special, care nu se regăsesc descrise în acest studiu de piață, anume acele tipuri de proprietăți care nu au fost tranzacționate cu regularitate pe parcursul anului 2025 sau se afla într-o stare fizică avansată de degradare, cu finisaje diferite de cele descrise în studiul de piață, inclusiv în acele cazuri în care nu se cunoaște vârsta clădirii, se recomandă sa se întocmească un Raport de Evaluare imobiliară de către un evaluator autorizat membru ANEVAR, personalizat pe caracteristicile imobilului în cauză.

Moneda utilizată:

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

Data estimării valorii:

decembrie 2025

Data elaborării studiului de piață:

decembrie 2025

Prezentul studiu de piață a fost realizat în perioada: octombrie – decembrie 2025

Formatul lucrării

La solicitarea Beneficiarului lucrării, pentru o mai eficientă consultare a sa, autorul a păstrat formatul lucrării folosit anterior de Utilizator ca și proprietar de drept al său, precum și modul de împărțire pe categorii a localităților, proprietăților și caracteristicilor acestora.



Tipuri de de valoare si definirea acesteia:

Piața „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 raporturile 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”

„Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. 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”

Participanții de pe piață se refera „ la ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață sunt cele specifice acelor cumpărători și vânzători, sau cumpărătorilor și vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități”

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”

Costul „este suma de bani necesară pentru a achiziționa sau produce activul. Când acel activ a fost achiziționat sau produs, costul lui devine un fapt cert. Prețul este corelat cu costul deoarece prețul plătit pentru un activ devine costul acestuia pentru cumpărător”

Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie „fie asupra celui mai probabil preț care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb; fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ.

Valoarea de piață “reprezintă 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.”

Valoarea justa este definita ca fiind „prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării. Această definiție a valorii juste (conform IFRS) se utilizează doar în scopul raportării financiare..” „Valoarea justă, conform IFRS-urilor, se aplică „unității de cont pentru un activ sau o datorie, așa cum se specifică în standardul corespunzător. De obicei, unitatea de

cont este activul sau datoria individuală, dar în anumite condiții, poate fi un grup de active înrudite. IFRS 13 cere ca, în cazul activelor, să se determine dacă valoarea maximă pentru participanții de pe piață ar putea rezulta din folosirea activului în combinație cu alte active și datorii, privite ca un grup sau din utilizarea activului ca fiind de sine stătător.”

Valoarea sinergiei „ reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumpărător. Valoarea care depășește suma valorilor individuale este cunoscută și sub numele de „valoare de comasare”

Valori fortate „ Termenul „vânzare forțată” se utilizează deseori în situațiile când un vânzător este constrâns să vândă și, în consecință, nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată. Prețul care ar putea fi obținut în aceste situații va depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată. De asemenea, ar putea reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. Prețul obținabil într-o vânzare forțată nu poate fi estimat în mod realist, cu excepția cazului când se cunosc natura și motivul constrângerilor asupra vânzătorului. Prețul pe care un vânzător îl va accepta în cadrul unei vânzări forțate va reflecta mai degrabă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață. Prețul obținabil într-o vânzare forțată are numai întâmplător o legătură cu valoarea de piață sau cu orice alte tipuri ale valorii definite în acest standard. O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul și nu un tip al valorii distinct”

Valoarea de lichidare „ Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite:

- vânzarea ordonată, în urma unei activități adecvate de marketing;
- vânzarea forțată cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.”

Valoarea impozabila “ este un tip al valorii estimat în scopul impozitării clădirilor nerezidențiale deținute de persoane fizice sau juridice și a clădirilor rezidențiale deținute de persoane juridice.” „...valoarea impozabilă nu reprezintă „valoarea de piață” , „valoarea justă sau oricare alte tipuri ale valorii definite în Standardele de evaluare în vigoare.”

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



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

Având în vedere, specificul prezentului raport a fost estimată o valoare de tranzactionare orientativă minimală a proprietatilor imobiliare, întocmit la solicitarea Camerei Notarilor Publici Pitești, pe baza informatiilor primite de la birourile notariale privind tranzactiile notariale efectuate in anii precedenti, prezinta **valorile orientative minime** ale proprietăților imobiliare de tarificare a tranzactiilor imobiliare pentru anul 2025, pentru uzul exclusiv în activitatea notarială, în scopul actualizării prețurilor unitare de tarificare a bunurilor imobile de pe raza județului Argeș în vederea calculării impozitului pentru transferul dreptului de proprietate, în temeiul art. 51, lit.n, din Legea nr. 36/1995 republicată, art. 148 din Regulamentul de punere în aplicare a Legii nr. 36/1995 republicată și art. 33 din Statutul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

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

Valoarea orientativa minimala a proprietăților imobiliare de tarificare a tranzactiilor imobiliare nu trebuie asimilata in nici un mod cu valoarea de piața, chiar daca este posibil ca aceste valori sa coincidă uneori.

Studiul de piață întocmit pentru anul 2026 este un instrument informativ, realizat pe baza datelor declarate la notariat și a surselor publice, care oferă valori minime orientative la nivelul pieței studiate, dar nu înlocuiește o evaluare individuală.

Din cauza lipsei aplicării recomandărilor ANEVAR, a absenței inspecțiilor la fața locului și a faptului că nu s-au aplicat metodologii de evaluare sau ajustări detaliate, rezultatele nu pot fi considerate rapoarte de evaluare sau expertize tehnice judiciare și nu sunt echivalente cu „valoarea de piață” definită de standardele profesionale.

Studiul respectă, acolo unde a fost posibil, exigențele art.111 din Codul fiscal privind conținutul și limitele studiilor de piață, dar caracterul general și orientativ rămâne determinant.

Obligația declarării corecte si sincere a prețului corect negociat al tranzacției imobiliare revine strict părților aflate in tranzacție.

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



CERTIFICARE

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

In plus, autorul certifica ca nu are nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului studiu de piata si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

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

Studiul de piață întocmit pentru anul 2026 este un instrument informativ, realizat pe baza datelor declarate la notariat și a surselor publice, care oferă valori minimale orientative la nivelul pieței studiate, dar nu înlocuiește o evaluare individuală.

Din cauza lipsei aplicării recomandărilor ANEVAR, a absenței inspecțiilor la fața locului și a faptului că nu s-au aplicat metodologii de evaluare sau ajustări detaliate, rezultatele nu pot fi considerate rapoarte de evaluare sau expertize tehnice judiciare și nu sunt echivalente cu „valoarea de piață” definită de standardele profesionale.

Studiul respectă, acolo unde a fost posibil, exigențele art.111 din Codul fiscal privind conținutul și limitele studiilor de piață, dar caracterul general și orientativ rămâne determinant.

La data elaborării acestui studiu de piata, autorul care semneaza mai jos este: expert tehnic judiciar, specializarea topografie, cadastru si geodezie, evaluarea proprietatii imobiliare si bunuri mobile economice, este persona fizica autorizata A.N.C.P.I. sa execute lucrari de cadastru, geodezie si cartografie, categoria B, este agent imobiliar.

PREZENTAREA AUTORULUI

Forma juridical: **SC EXPERTI JUDICIARI S.R.L**, cu sediul în Pitesti, B-dul. Nicolae Balcescu, Bl L4 sc. B, apt 4, jud. Arges, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J03/2747/2019, CUI 41919606, COD IBAN RO26BTRLRONCRT0530433601- Banca Transilvania, legal reprezentată de CĂPĂȚÎNĂ GEORGE-TIBERIUS - Expert Evaluator de Bunuri Mobile / "Evaluarea Proprietatiilor Imobiliare", activitati secundare: "Autorizat cadastru, geodezie, cartografie si Expert Tehnic Judiciar", cu sediul în Localitatea Pitești, Bulevardul Nicolae Bălcescu, Bl L4 sc. B, apt 4, parter, Judetul Argeș, CIF-34727519.

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



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

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

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

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

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

Certificat de absolvire - Agent Imobiliar seria E Nr. 0252375

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

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

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

Adresa prestatorului:

Pitești, B-dul. Nicolae Balcescu, bl. L4, sc. B, parter, apt. 4, Cam 1, Jud. Argeș

Telefon: 0722.700077 & Fax: 0248/223547

E-mail: evaluari.arges@gmail.com

CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

Lucrarea de față este elaborată în conformitate cu prevederile din Codul Fiscal, precum și a Normelor Metodologice de aplicare a Codului Fiscal, conform art.771, alineat 1 din Legea nr.163/01.06.2005: transferul dreptului de proprietate asupra proprietate asupra te și alineatul 2 al aceluiași articol: iar la alineatul 6, prevede: autentificarea actului care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, pentru situațiile prevăzute la alin. (1) și (3), se va realiza printr-o hotărâre judecătorească, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se va calcula și se va încasa de către instanțele judecătorești la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii. Impozitul calculat și încasat se virează, până la data de 25, inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut. Pentru înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de moștenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătorești, registratorii de la birourile de carte funciară vor verifica îndeplinirea obligației de plată a impozitului prevăzut la alin. (1) și (3) și, în cazul în care nu se va face dovada achitării acestui impozit vor respinge cererea de înscriere până la plata impozitului.”. Legea nr.163/01.06.2005, art.771, alineat 5 stabilește: "Expertizele întocmite de camerele notarilor publici vor fi



reactualizate cel puțin o dată pe an și avizate de Ministerul Finanțelor Publice, prin direcțiile teritoriale".

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

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

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

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

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

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

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

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

Calculul suprafețelor se realizează după documente tehnico-economice puse la dispoziție de către proprietari – documentația cadastrală avizată de A.N.C.P.I.

Proprietățile imobiliare au fost considerate în ansamblul ei, în ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate;

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

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

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

Studiul de piață a fost întocmit funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice.

Prin culegerea și sintetizarea preturilor minime de tranzacționare consemnate în anul 2025, s-a procedat la eliminarea acelor valori determinate de situații particulare, de date atipice, singular și a acelor date care nu se încadrează în trendul pieței imobiliare specifice, libere.



Au fost estimate valori de piata, situate la pragul minim al pietei imobiliare specifice, raportate de catre proprietari pe parcursul anului 2025, prin tehnici de extrapolare-interpolare pentru zone si tipuri de proprietati pentru care nu s-au identificat tranzactii sau oferte.

Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in studiu de piata.

Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate; nici prezentul studiu de piata, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

Valorile estimate in studiul de piata se aplica intregii proprietati in baza documentatiei cadastrale avizate si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.

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

Se are in vedere faptul ca pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in studiu de piata cu cursul valutar nu este liniara; piata imobiliara in ansamblu nu este pe deplin influentata de trecerea la cursul de referinta LEU/EUR.

Acest studiu de piata este confidențial pentru beneficiar și pentru consultanții beneficiarului și este numai pentru destinația stabilită anterior.

Nu este acceptata nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru orice alt scop.

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

Autorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot sa afecteze valoarea proprietatilor, ce pot aparea ulterior.

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

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

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

Chiar daca toate informațiile conținute în acest studiu de piata sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba.

Nici o parte a continutului acestui studiu de piata nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.

Studiul de piata al valorilor orientative de tranzactionare nu poate fi folosit ca probă în instanță, acesta putand fi folosit doar in scopul declarat.



Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata.

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

In cazul in care partile aflate in tranzactie reclama diferente majore ale proprietatii cu cea rezultata din studiul de piata, notarul va recomanda efectuarea unui Raport de Evaluare al proprietatii imobiliare de catre un evaluator membru titular A.N.E.V.A.R.

Sursele de informatii utilizate

Actele normative si de reglementare, in principal din domeniul imobiliar, precum si bibliografia ce a fost avuta in vedere, se refera la:

Ca surse de informatii s-au folosit, in principal, informatiile primite de la Birourile Notariale din Judetul Arges, date de la agentii imobiliare si publicatiile acestora, date de la societati de constructii si publicatiile acestora, cotidienele si publicatiile de profil, date de mass-media locala, date din interviuri de piata de la participantii pe piata imobiliara, date din reviste de specialitate, date din bloguri de opinie, Hotararile Consiliilor locale de zonare a localitatilor si a terenului intravilan – extravilan, Legislatia in vigoare D256/1984, Decret+ lege 61/1990, legea 85/1991, HGR.2139/2004, lucrari de specialitate editate de IROVAL Bucuresti, „Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire –Cladiri industriale, comerciale agricole si constructii speciale”- Corneliu Schiopu, „Costuri de reconstrucție- Costuri de înlocuire-Clădiri rezidențiale”- Corneliu Schiopu, coroborate cu informatii de pe piata imobiliara locala, ofertele de vanzare de imobile similare din zonele studiate existente in ziarele si paginile de web ale firmelor imobiliare.

Legea nr.114/1996 - Legea locuintei, republicata in dec. 1997;

Ghidul valorilor minimale privind valorile minime consemnate pe piata imobiliara specifica anului 2017 – Jud. Arges.

Ordinul M.L.P.A.T. nr.32/N/1995;

Legea nr.18/1991 - Fond funciar, republicata in 1998;

S.T.A.S. 4908-85 - Aree si volume conventionale,

Decretul-Lege nr.61/1990;

Normativul P-135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzandcoeficientii de uzura fizica pentru cladiri si constructii speciale;

Evaluarea proprietatii imobiliare- Appraisal Institute, ed. romana 2011;

Standarde Internationale de Evaluare - IVSC, Ed. 2016;

Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii, ing. C.Schiopu, Ed.IROVAL 2008;

Ghid practic de evaluare imobiliara- Ed. Tribuna Economica; Colectia: Buletine Tehnice

Documentare - EXPERTIZA TEHNICA, editate de Corpul Expertilor Tehnici din Romania

La stabilirea valorilor orientative au fost avute in vedere principiile"anticiparii" si "substitutiei", asa cum sunt ele prezentate in literatura de specialitate.



Clauza de nepublicare

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

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

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

Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului sau beneficiarului prezententului studiu de piata.

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

III. PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

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

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

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

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

Un domeniu cu o indelungata traditie in judet este cel al viticulturii, podgoriile argesene



fiind mentionate in documente istorice inca din secolul 14.

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

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

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

Analiza pietei imobiliare

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

În 2025 piața imobiliară românească a continuat adaptarea la un context macroeconomic cu creștere economică moderată, incertitudini politice și variații între segmente (rezidențial, retail, birouri, industrial).

Activitatea investițională și tranzacțională rămâne robustă în sectoare cheie (retail modern, industrial/logistic, unele active office), dar există diferențe semnificative între regiuni: județele din proximitatea marilor poli (București, Cluj, Timiș) atrag volume mai mari de capital, în timp ce piețe regionale precum Argeș evoluează mai lent, influențate de cerere locală, infrastructură și dinamica economică a orașelor reședință (Pitești).

Context macro — sumar 2025 - impact asupra pieței locale.

Raportările arată o piață 2025 în consolidare: volumul investițiilor și livrările noi s-au menținut la niveluri bune în segmentele dinamice (retail modern, spații logistice/industrial), dar creșterea economică lentă a temperat ritmul extinderii la nivel național. Acest mediu influențează și piața din Argeș, unde deciziile investitorilor rămân selectiv-regionale. [Colliers+1](#)

Statisticile ANCPI pentru 2025 indică un număr consistent de tranzacții la nivel național în primele luni ale anului, ceea ce arată că piața rezidențială continuă să funcționeze activ (volum tranzacții lunar semnificativ).

Acest flux național se reflectă și în județele regionale, inclusiv Argeș, printr-o activitate tranzacțională stabilă, dar fără salturi spectaculoase. [ancpi.ro](#).

Evoluția segmentelor — concluzii pentru Argeș 2025

Rezidențial - Pitești + comune periurbane.

Oferta activă (anunțuri online) în Pitești arată o plajă largă de prețuri: apartamente second-hand și noi listate între aproximativ 700–1.600 €/mp în funcție de zonă, an de construcție și finisaje; exemple practice: oferte de 2-camere între ~75.000–110.000 € ($\cong$ 1.200–1.800 €/mp pentru suprafețe mici / blocuri noi vs. blocuri vechi).

Aceasta indică o piață cu diferențieri marcate pe zonă și tip constructiv. (verificare anunțuri: [imobiliare.ro](#)). [Imobiliare.ro+1](#)



Cererea locală rămâne dominantă (cumpărători persoane fizice — achiziții pentru folosire proprie), cu un segment investitor redus comparativ cu marile centre. Tranzacțiile din 2025 au menținut prețuri relativ stabile, cu ușoare creșteri în zonele bine poziționate (centrul orașului, Trivale, Craiovei). Datele regionale/locale (indici / site-uri de anunțuri) confirmă o stabilizare și ușoară creștere medie anuală, fără fenomene speculative majore. apartamentelavanzare.ro+1

Terenuri intravilane și extravilane

Oferta de terenuri a rămas ridicată; cererea pentru terenuri rezidențiale bune (amplasament, utilități) s-a menținut, dar tranzacțiile au rămas selective. Pentru amplasamente periferice, prețurile sunt substanțial mai mici și tranzacțiile rare; terenurile pentru proiecte logistice sau retail ancorate de chiriași pot menține prețuri și condiții de negociere mai avantajoase pentru investitori. În general, piața terenurilor rămâne „a cumpărătorului” pentru majoritatea amplasamentelor din județ. (observații de piață și tendințe regionale confirmate de rapoartele consultanților). [Cushman & Wakefield Echinox](#)

Sector retail & centre comerciale

Sectorul retail modern la nivel național arată reluare a consumului în 2024–2025 și extinderi de suprafețe moderne; acest fapt susține cererea pentru spații ancorate în orașele medii, dar în Argeș ocuparea este selectivă — centrele comerciale mari (dacă există) rămân ancore pentru comerț, în timp ce spațiile mici se reprogramează (servicii, concept store). Date naționale: cheltuieli în retail mari, creștere moderată în 2024–2025 (Cushman). [Cushman & Wakefield Echinox](#)

Birouri / spații administrative

Segment eterogen: în Pitești și orașele mari din județ există cerere limitată, în principal din companii locale și unele firme IT/servicii. Nu s-a înregistrat un boom office regional, iar multe cereri sunt pentru spații flexibile/scop mixt. Investiții majore în birouri rămân concentrate în centrele regionale mari. [Colliers](#)

Industrial / logistică

Pe plan național cererea pentru spații logistice a rămas solidă; pentru județe ca Argeș există oportunități în parcurile/ platformele industriale apropiate de axe de transport (DN/A1 etc.), dar oferta modernă de logistică este încă limitată, deci multe proiecte se adaptează prin conversii sau extinderi treptate. Investitorii mari rămân selectivi, însă există oportunități pentru spații de producție și logistică de dimensiuni medii. [Colliers+1](#)

Agricultură, fond funciar și păduri

Piața terenurilor agricole și a fondului funciar a rămas fragmentată; în 2025 elemente de reglementare, plăți APIA și interese externe contribuie la o cerere mai stabilă în anumite segmente (comasări, investiții în agricultură performantă).

Fondul silvic rămâne sub presiune (exploatare necontrolate), care afectează și atractivitatea economică a parcelor forestiere. Aceste dinamici regionale trebuie analizate separat pentru fiecare lot (acces, starea juridică, titluri, limitări). (observații confirmate de date și analize regionale). [Cushman & Wakefield Echinox](#)

Pe piața imobiliară regională luciile de apă apar în oferte ca terenuri cu „luciu de apă” sau „balta piscicolă” și captează cerere din trei direcții principale: (a) agrement/turism (piscicultură + pensiuni), (b) activități piscicole/producție, (c) investiții mixte (amenajări recreere/complexe).



Anunțuri și listinguri în 2025/2024 arată oferte active și prețuri care variază foarte mult în funcție de suprafață de luciu, acces, utilități și regim juridic. Publi24+1

Există un număr semnificativ de lucii de apă neîngrijite/abandonate, fenomen care reduce lichiditatea și creează riscuri de costuri suplimentare (reparații/colmatare) — aceasta influențează cererea și determină prețuri moderate pentru oferte neîngrijite.

Luciile de apă constituite în crescătorii piscicole au fost tranzactionate în urma cu multi ani și multe dintre ele au fost abandonate ca activități economice, iar unele amenajări funciare s-au degradat unele pierdându-și rolul de zone tampon în cazul unor supraplinuri pluviale, iar vinovata este în special legislația și modul de aplicare în acest domeniu, iar acest lucru se vede atât în ceea ce privește producția piscicolă dar și efectele pe care le au sezonier regimul pluvial.

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

Studiul utilizează exclusiv datele declarate de birourile notariale pentru 2025 și surse publice. Nu s-au efectuat inspecții pentru fiecare proprietate; tranzacțiile atipice au fost eliminate din calcul. Valorile sunt orientative și se aplică proprietății în ansamblu.

Valoarea "speculativa" a proprietăților imobiliare o să scadă, în contextul crizei internaționale, a saturării pieței și a mai bune informări a cumpărătorilor.

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

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

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

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

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

Lucrarea reprezintă un studiu al pieței imobiliare în ansamblul ei. Valorile obținute sunt valori minime, rezultate prin aplicarea tuturor corecțiilor ce se impun, ținând seama de principiul anticipării, în condițiile crizei economice mondiale, aflată în plină desfășurare în perioada în care a fost elaborată lucrarea.

Intrucât tendințele pieței imobiliare sunt dificil de estimat în prezent, în cazul unei evoluții atipice, autorul lucrării propune o revizuire a valorilor prezentate în Ghidul 2025, conform tranzacțiilor declarate în Circumscripția Argeș.

Totodată, valorile prezentate în Studiu, care vor reprezenta baza de lucru în anul 2026 sunt valori orientative minime predominante, consemnate pe piață în anul 2025.

Nu au fost luate în calcul acele valori minime accidentale sau cu o frecvență de apariție pe piață redusă, autorul considerând că acele valori pot fi eronate sau pot reprezenta



proprietati avand particularitati speciale, neputand astfel de a fi luate ca referinta pentru alte proprietati.

Datele folosite au fost furnizate de birourile notariale (2025), anunțuri publice și baze agenții, hotărâri locale de zonare, documente cadastrale și publicații de specialitate.

Analiza pieței imobiliare — Localități

Pentru fiecare localitate se prezintă succint situația pieței în 2025, factorii determinanți și recomandarea privind aplicarea valorilor minimale (vezi Anexa A).

Cîmpulung (oraș)

Piața imobiliară din Cîmpulung în 2025 a înregistrat tranzacții concentrate pe segmentul rezidențial individual și pe terenuri intravilane cu utilități; cererea locală este moderată și preponderent domestică.

Factorii determinanți au fost accesul rutier și starea infrastructurii locale, elemente care au diferențiat clar valorile între cartiere; în consecință, proprietățile bine conectate au menținut praguri superioare.

Aplicarea pragurilor minimale pentru Cîmpulung trebuie făcută ținând cont de acces și utilități; Valorile minimale propuse pentru Cîmpulung sunt cuprinse în Tabelele Anexe ale prezentului studiu.

Albeștii de Muscel

Piața locală a fost în 2025 caracterizată prin tranzacții rezidențiale sporadice, predominant pentru case individuale cu utilități; prețurile sunt moderate în raport cu media județeană. Terenurile intravilane cu racorduri la utilități au avut cerere superioară, în timp ce terenurile agricole au rămas puțin lichide. Pentru fiecare categorie, pragurile minimale reflectă aceste diferențe și sunt detaliate în anexele studiului; Valorile minimale propuse pentru Albeștii de Muscel se regăsesc în Tabelele Anexe.

Aninoasa

Tranzacțiile din Aninoasa s-au concentrat în 2025 pe case cu acces la drumuri asfaltate; cumpărătorii locali au fost principala piață. Factorii de apreciere au fost utilitățile și proximitatea la centre de servicii. Valorile minimale stabilite iau în considerare nivelul redus al lichidității terenurilor agricole și se regăsesc în anexele studiului; Valorile minimale propuse pentru Aninoasa sunt cuprinse în Tabelele Anexe.

Bălilești

În 2025 Bălilești a înregistrat o stabilizare a cererii pentru locuințe, preponderent pentru proprietăți renovate; parcelele intravilane bine utilizate au avut performanțe mai bune. Infrastructura rutieră și utilitățile au rămas determinante pentru prețuri. Valorile minimale pentru Bălilești sunt prezentate în Anexe; Valorile minimale propuse pentru Bălilești sunt cuprinse în Tabelele Anexe.

Berevoești



Piața Berevoești a avut tranzacții concentrate pe case și terenuri cu acces direct la drumuri principale; proprietățile fără utilități au avut lichiditate limitată. În 2025, modernizările au crescut atractivitatea unor imobile, influențând pragurile aplicabile. Valorile minimale aferente se regăsesc în Tabelele Anexe.

Boteni

În Boteni dinamica pieței a fost moderată, cu cerere pentru locuințe cu finisaje moderne; terenurile agricole au rămas în majoritate neatractive. Accesul la servicii și drumuri a fost principalul factor de diferențiere a valorii. Pragurile minimale pentru Boteni, ajustate pentru utilități și acces, sunt incluse în anexele studiului.

Bughea de Jos

Piața locală a arătat stabilitate în 2025, cu tranzacții concentrate pe case cu utilități; terenurile periferice au rămas cu lichiditate redusă. Pentru determinarea pragurilor minimale s-au aplicat corecții pentru acces și utilități. Valorile minimale pentru Bughea de Jos sunt disponibile în anexele studiului.

Cetățeni

Tranzacțiile au fost limitate și concentrate pe proprietăți rezidențiale bine poziționate, care au obținut praguri peste media comunală. Lichiditatea terenurilor agricole este scăzută, astfel că pragurile minimale reflectă această situație. Detaliile valorice sunt în Anexe; Valorile minimale propuse pentru Cetățeni sunt cuprinse în Tabelele Anexe.

Coșești

Piața din Coșești a înregistrat cerere pentru case noi și terenuri cu utilități; proprietățile periferice au avut interes scăzut. Accesul la infrastructură și conexiunile rutiere au influențat semnificativ valoarea. Valorile minimale estimate sunt incluse în anexele studiului.

Davidești

În 2025, Davidești a avut tranzacții punctuale pentru case renovate și parcele intravilane; terenurile agricole au avut lichiditate redusă. Pentru stabilirea pragurilor minimale s-au avut în vedere utilitățile și frontul proprietății. Valorile minimale aplicabile sunt listate în tabelele anexate.

Dîmbovicioara

Zona cu potențial turistic local a atras interesați pentru proprietăți cu acces la peisaj; segmentul turistic a fost mai dinamic în 2025. Proprietățile non-turistice au tranzacționat rar, astfel că pragurile minimale reflectă selectivitatea cererii. Valorile minimale pentru Dîmbovicioara se regăsesc în Anexe.

Dîrmănești

Piața din Dîrmănești a fost stabilă, cu cerere pentru locuințe utilizate; terenurile agricole au fost predominant inactive. Corecțiile pentru utilități și acces sunt reflectate în pragurile minimale.

Valorile minimale pentru Dîrmănești sunt incluse în anexele studiului.



Dragoslavele

Dragoslavele a prezentat o cerere moderată pentru proprietăți cu potențial turistic; parcelele cu acces la infrastructură turistică au avut performanțe superioare. Pentru restul segmentelor, lichiditatea a fost scăzută în 2025. Valorile minimale aferente sunt în Anexe.

Godeni

Piața Godeni a fost discretă; tranzacțiile s-au făcut în special pentru locuințe cu acces la utilități. Pragurile minimale reflectă proximitatea la centre urbane și calitatea accesului. Valorile minimale pentru Godeni sunt detaliate în Anexe.

Hîrtiești

Activitatea imobiliară în Hîrtiești a constat în tranzacții pentru parcele intravilane cu utilități și case renovate; terenurile agricole au fost mai puțin tranzacționate. Accesul și utilitățile au influențat diferențierile de preț. Valorile minimale aplicabile sunt în Anexe.

Lerești

Zona colinară a atras cumpărători interesați de proprietăți cu potențial recreativ; tranzacțiile imobiliare curente au fost moderate. Prețurile pentru parcele cu vedere/peisaj au tendința de a fi superioare. Valorile minimale pentru Lerești sunt în anexele studiului.

Mihăești

Piața Mihăești a arătat stabilitate, cu interes pentru case și parcele intravilane; accesul la utilități a fost principalul factor de diferențiere. Pragurile minimale reflectă aceste caracteristici și sunt detaliate în Anexe.

Mioarele

Tranzacțiile în Mioarele s-au concentrat pe proprietăți rezidențiale cu acces decent; terenurile agricole au avut cerere redusă. Valorile minimale includ corecții pentru proximitatea la Pitești și infrastructură. Detalii valorice în Anexe.

Poienarii de Muscel

Piața locală a fost modestă ca volum; tranzacțiile au vizat în principal locuințe cu acces la rețele. Pragurile minimale reflectă acest profil; Valorile minimale pentru Poienarii de Muscel sunt în anexele studiului.

Rucăr

Zona turistică a generat interes pentru proprietăți cu potențial de închiriere pe termen scurt; restul pieței a fost mai puțin activ. Pragurile minimale pentru Rucăr au fost stabilite ținând cont de specificul turistic. Valorile minimale se găsesc în Anexe.

Schitu Golești

Piața a înregistrat tranzacții moderate pentru locuințe; terenurile fără utilități au fost mai puțin cerute. Valorile minimale aplicabile sunt prezentate în Anexe.



Stîlpeni

În 2025, Stîlpeni a avut o activitate tranzacțională modestă, orientată spre proprietăți rezidențiale. Accesul la infrastructură locală a fost principalul driver de valoare. Valorile minimale sunt disponibile în Anexe.

Stoenеști

Piața Stoenеști a fost restrânsă; tranzacțiile pentru terenuri agricole au fost rare. Recomandare: evaluare punctuală pentru loturi mari. Valorile minimale aferente sunt în Anexe.

Țitești

Tranzacții moderate, cu preferință pentru proprietăți utilizate; terenurile agricole mai puțin lichide. Valorile minimale sunt detaliate în anexele studiului.

Valea Mare-Pravăț

Piață cu elemente turistice și cerere pentru case de vacanță; restul segmentelor au tranzacții limitate. Valorile minimale pentru această localitate sunt incluse în Anexe.

Vlădești

Piața locală stabilă, orientată spre locuințe și parcele intravilane; accesul la servicii afectează pragurile. Valorile minimale aplicabile figurează în Anexe.

Circumscripția Judecătorei Costești (rezumat)

Pentru detalii pe localități în această circumscripție, valorile minimale propuse sunt cuprinse în Anexa A — Tabele valorice. Se aplică aceleași principii metodologice și criterii de corecție (utilități, acces, front, zonare).

Circumscripția Judecătorei Curtea de Argeș (rezumat)

Detalii pe localități și valorile minimale sunt în Anexa A. Specificul turistic al unor localități (de ex. Arefu, Nucșoara) a fost luat în calcul la stabilirea pragurilor.

Circumscripția Judecătorei Pitești (rezumat)

Pitești și localitățile satelit (Mioveni, Bascov etc.) au fost analizate individual; valorile minimale sunt detaliate în tabelele anexate.

Circumscripția Judecătorei Topoloveni (rezumat)

Topoloveni și comunele componente au fost analizate; tabelele anexate conțin valorile minimale pe localități și zone.

Estimarea valorilor terenurilor (sumar)

Valorile terenurilor estimate în tabelele anexate au fost determinate pornind de la tranzacții (2025), ajustate pentru front, utilități, acces și destinație (rezidențial, comercial, industrial, agricol). Anexele conțin coeficienții de corecție și explicațiile de aplicare pentru fiecare categorie.



Aria de aplicabilitate

Județul Argeș, circumscripțiile judiciare Pitești, Câmpulung, Curtea de Argeș, Topoloveni, Costești. Valorile și analiza se referă la perioada de referință 2025.

Notă: valorile minimale redată în acest studiu provin din tranzacțiile declarate la Camera Notarilor Publici Pitești (2025) și sunt prezentate integral în Anexa A — «Tabele valorice». Aceste praguri administrative NU înlocuiesc un raport de evaluare ANEVAR și nu constituie o determinare a «valorii de piață» conform standardelor profesionale.

Cea mai bună utilizare

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

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

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

Cea mai buna utilizare – tinand cont de caracteristicile proprietatii analizate, C.M.B.U. este considerata ca fiind aceea inregistrata in adeverinta de rol si certificatul fiscal emis de primarie si in documentatiile cadastrale avizate.

Estimarea valorilor terenurilor:

Principiile evaluarii care influenteaza valoarea terenului sunt: anticiparea, schimbarea, cererea si oferta, substitutia si echilibrul.

Anticiparea unei eventuale cereri viitoare de proprietati imobiliare intr-o anumita zona va motiva investitorii sa cumpere terenuri pentru constructie.

Relatia dintre cerere si oferta si faptul ca un cumparator nu va plati mai mult decat pentru un teren similar, vor determina pretul de achizitie.

De asemenea caracteristicile fizice ale terenului (dimensiunea, forma, topografia, studiu de piataul laturilor, localizarea, etc.) si existenta utilitatilor de baza (energie electrica, apa, canalizare, gaze naturale) influenteaza utilizarea terenului si implicit valoarea sa.

Mentionez ca estimarea valorii tuturor terenurilor cuprinse in prezentul studiul de piata s-a efectuat in premisa ca terenul este liber de constructii.

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

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



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

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

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

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

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

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

Pentru categorii de teren care nu se regăsesc studiul de piață există posibilitatea efectuării de rapoarte de evaluare imobiliară de către membrii ANEVAR pentru situații specifice, individualizate.

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

Circumscripția Judecatoriei Pitești,

Circumscripția Judecatoriei Câmpulung,

Circumscripția Judecatoriei Curtea de Argeș,

Circumscripția Judecatoriei Topoloveni,

Circumscripția Judecatoriei Costești.

CRITERII DE DEPARTAJARE FOLOSITE:

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

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

La estimarea valorii de piață ai imobilelor din acest studiu de piață s-a ținut cont de: de clasa de fertilitate ale terenurilor; tipul locuinței – individuală sau colectivă (apartamente bloc),



tipul clădirii – civilă sau industrială (bloc, magazine, depozite); gradul și modul de utilizare a terenului și direcțiile de dezvoltare teritorială impuse de PUG, situația populației din zonă după venituri; de materiale din care au fost construite (zidărie, b.a, conf metalice, lemn); activitatea economică mai redusă în zonele Costești , Topoloveni, Câmpulung, Curtea de Arges; accesul la serviciile comunitare, la căile principale de circulație, la utilitățile zonei au departajat de asemenea prețul.

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

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

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

Acolo unde construcția nu este complet edificată se impune un "Raport de Evaluare întocmit de un evaluator membru ANEVAR pe situația concretă la zi a construcției.

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

Unitati de masura folosite:

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

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

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

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

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

de suprafață – metrii pătrați (mp)

de volum - metrii cubi (mc)

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

CC – mp suprafață ocupată de curți construcții

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



Aria de aplicabilitate:

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

Măsurarea construcțiilor:

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

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

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

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

Măsurarea terenului:

Suprafețelor aferente terenului sunt:

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

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

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

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

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

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

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

Valorile din tabelele anexate, pe circumscripții, fac parte integrantă din prezentul studiu de piața.

Datele și informațiile prezentate în studiu au fost solicitate instituțiilor publice, notarilor publici, persoanelor implicate direct în tranzacții sau au fost obținute din surse disponibile public. Datorită lipsei de transparență a pieței, inexistența unui indice imobiliar oficial, precum și absenței multor informații statistice, pe parcursul studiului sunt folosite estimări, calcule proprii și scenarii standardizate.

Se dorește ca prezentul studiu să reprezinte o modalitate practică imediată pentru a facilita activitatea notarilor publici. Studiul de piață privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul 2025, cuprinse în lucrare, vor fi utilizate începând cu data de 01 ianuarie 2026 în urma aprobării acestuia de către Camera Notarilor Publici Pitesti.



Încadrarea bunurilor imobile în zona de interes urban se va face conform certificatului de atestare fiscală eliberat de Autoritatea Fiscală Locală. Dacă apar neconcordanțe în încadrarea în zonă a imobilului din prezenta lucrare și certificatul de atestare fiscală, se va aplica obligatoriu încadrarea din certificatul de atestare fiscală

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

În cazul în care părțile aflate în tranzacție, reclamă diferențe majore ale proprietății cu cea rezultată din studiul de piață, notarul va recomanda efectuarea unui Raport de Evaluare al proprietății imobiliare de către un evaluator membru titular A.N.E.V.A.R.

Intocmit:

SC EXPERTI JUDICIARI SRL

Exp. Teh. Jud. Capatina George -Tiberius



EXTRAS DIN HOTARIRE Nr. 337 din 9 iulie 1993 pentru stabilirea circumscriptiilor judecatoriilor si parchetelor de pe linga judecatorii - JUDETUL ARGES

JUDEȚUL ARGES

1. JUDECĂTORIA CÎMPULUNG cu sediul în orașul Cîmpulung

ORAȘE 1. Cîmpulung COMUNE 1. Albeștii de Muscel 14. Hîrtiești 2. Aninoasa 15. Lerești 3. Băilești 16. Mihăești 4. Berevoești 17. Mioarele 5. Boteni 18. Poienarii de Muscel 6. Bughea de Jos 19. Rucăr 7. Cetățeni 20. Schitu Golești 8. Coșești 21. Stîlpeni 9. Davidești 22. Stoenști 10. Dîmbovicioara 23. Țitești 11. Dîrmănești 24. Valea Mare-Pravăț 12. Dragoslavele 25. Vlădești 13. Godeni

2. JUDECĂTORIA COSTEȘTI cu sediul în orașul Costești

ORAȘE 1. Costești COMUNE 1. Bîrla 10. Popești 2. Buzoiesti 11. Recea 3. Căldăraru 12. Rociu 4. Hîrsești 13. Săpata 5. Izvoru 14. Slobozia 6. Lunca Corbului 15. Stolnici 7. Miroși 16. Suseni 8. Mozăceni 17. Ștefan cel Mare 9. Negrași 18. Ungheni

3. JUDECĂTORIA CURTEA DE ARGES cu sediul în orașul Curtea de Argeș

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

4. JUDECĂTORIA PITEȘTI cu sediul în municipiul Pitești MUNICIPIU 1. Pitești

ORAȘE 1. MIOVENI COMUNE 1. Albota 11. Mărăcineni 2. Bascov 12. Merișani 3. Băbana 13. Micești 4. Bradu 14. Morărești 5. Budeasa 15. Moșoaia 6. Ciomăgești 16. Oarja 7. Cocu 17. Poiana Lacului 8. Cotmeana 18. Ștefănești 9. Cuca 19. Uda 10. Drăganu 20. Vedea

JUDECĂTORIA TOPOLOVENI cu sediul în orașul Topoloveni

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



ANEXE

(pag. 1-pag.40)



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan – extravilan; pădure și alte terenuri, din Municipiul Pitești și orașele arundate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI: Mioveni; Ștefănești; comunele Drăganu, Oarja, Merișani, Micești și Budeasa – ANUL 2026

Nr. Crt.	Localitate	Categorie terenului	Zonarea localității – teren intravilan				Teren Extravilan	Pădure	Luciu apa intravilan /extravilan cu destinație piscicolă	Observații
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Pitești	C.C	1000	800	600	400	150	10	10	
		AT	800	600	400	300				
2	Ștefănești	C.C	350	200	150	100	10	5		
		A.T	150	150	100	70				
3	Mioveni	C.C	200	-	-	-	20	3		
		A.T	150	-	-	-				
4	Mioveni, cartierele Colibași, Racovița, Făget, Clucereasa	C.C	150	-	-	-	15	3	10	Valoare unitara lei/1mp
		A.T	100	-	-	-				
5	Drăganu, Micești, Merișani, Budeasa	C.C	50		-		7	3		
		A.T	30		-					
6	Oarja	C.C	55		-		Cu vecinătate autostrada	3		
		AT	35		-		Celelalte terenuri	8		

NOTA: Pentru categoria de folosința drum se aplica 1/2 din A.T. . C.C = teren curți construcții; A.T = teren alta categorii de folosință (agricolă, pășuni, etc.)
Pentru categoria de folosința luciu apa, altele decât cele din coloana 9, se aplică valorile din tabelul nr. 4, Nr. crt. 3.

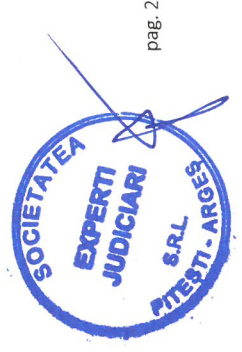


Evaluarea terenului intravilan/extravilan – pădure și alte terenuri: zonele limitrofe: Moșoaia, Bascov, Mărăcineni, Bradu și Albota din
CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI – ANUL 2026

Nr. crt	Localitate	Categoriea terenului	Teren Intravilan	Teren Extravilan	Pădure	Luciu apa intravilan	Luciu apa Intravilan/ext ravilan cu destinație piscicolă	Observații
0	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Comuna Moșoaia, Sat Smeura	C.C A.T	200 120	10	2			
2	Comuna Moșoaia Sat Moșoaia	C.C A.T	100 50	7	2			
3	Comuna Bascov: Sate Valea Ursului-Prislop; Bascov; Lăbușești; Balotești; Lunca	C.C A.T	150 75	10	2			
	Comuna Mărăcineni	C.C A.T	150 75	10	2	5	10	Pentru categoria de folosința drum se aplica ½ din A.T
4	Comuna Bradu; Sat Geamăna; DN65 ; DN65B	CC AT	200 120	10	2			
	Comuna Bradu; Alte sate	CC AT	100 50	10	2			
5	Comuna Albota :	CC AT	200 100	10	2			
6	La Sosea, Sat Albota și DN 65B	CC AT	50 20	10	2			

Nota:

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



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 3

Evaluarea terenului intravilan din comunele și satele arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI, Anul 2026

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. crt.	Localitatea	Categoria de folosință	Sate de Centru	Alte Sate	Observații
0	1	2	3	4	5
1	Poiana Lacului, Morărești, Cotmeana, Băbana, Vedea	C.C	50	30	Pentru categoria de folosința drum se aplica 1/2 din A.T
		A.T	25	15	
		C.C	12	10	
2	Cocu, Uda, Cuca, Ciomăgești	A.T	8	6	

NOTA : C.C = teren curți construcții

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



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 4

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar.
ANUL 2026

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Categoria de folosința	VALOARE		Observatii
		Lei / m.p.		
0	1	2	3	Terenurile extravilane din orașele și comunele limitrofe Mun. Pitești din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI sunt evaluate în tabelul nr.1 și 2
1	arabil	3		
	vie	3		
	livada	3		
	fâneață	3		
	pășune	3		
2	neproductiv	2		
	pădure	2		
3	HB-luciu apă (intravilan/extravilan) cu altă destinație decât cele prevăzute în tabelul 1,2,3	3		



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

CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2026

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

Nr. Crt.	Localitatea	Spații comerciale /birouri situate în clădiri independente /blocuri				Hale industriale și depozite**		Magazii , chioșcuri, remize, șoproane, grajduri , saivane, bazine și alte asemenea* ,
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Structura din beton armat și zidărie	Structura din metal	
0	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Pitești	4537	4125	3437	3025	1375	1100	206
2	Mărăcineni, Mioveni, Bascov, Ștefănești	3437	2750	2475	2200	1100	825	162
3	Alte localități	1375	-	-	-	687	550	125

NOTA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor de locuit: camere cămin, garsoniere și apartamente din MUNICIPIUL PITEȘTI - ANUL 2026

Valoare unitara lei/1mp. suprafața utilă

Nr crt	Camera cămin				Garsoniera				Apartament 2 camere				Apartament 3 camere				Apartament 4 si 5 camere			
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PARTER																				
1	2460	2280	2160	2040	5100	4920	4800	4740	4620	4560	4500	4440	4200	4140	4140	4080	3600	3420	3360	3300
ETAJ 1 si 2																				
2	2760	2520	2400	2280	5220	5100	5040	4980	4860	4860	4800	4620	4320	4260	4200	4140	3120	3600	3480	3240
ETAJ 3																				
3	2640	2460	2280	2160	5100	4920	4860	4800	4620	4620	4560	4500	4260	4200	4140	4140	3600	3540	3480	3420
ETAJ 4 si 5																				
4	2460	2280	2160	2040	4980	4800	4740	4620	4560	4500	4440	4320	4200	4140	4080	4080	3600	3600	3480	3420
ETAJ 6 si 7																				
5	-	-	-	-	4800	4740	4620	4560	4500	4380	4320	4260	4140	4140	4080	4260	3540	3480	3420	3360
ETAJ 8 si 9																				
6	-	-	-	-	4740	4620	4560	4500	4380	4380	4200	4200	4020	3960	3960	3900	3540	3420	3360	3300
ETAJ 10 si 11																				
7	-	-	-	-	4620	4560	4500	4380	4200	4080	4020	3960	3840	3780	3780	3780	3360	3300	3240	3180
MANSARDE LA BLOCURILE 3 SI 4 ETAJE																				
8	-	-	-	-	3480	3420	3240	3180	3360	3360	3300	3240	3180	3060	3060	3000	3060	2880	2820	2760

NOTA:

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2000 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu procentul de 20%.

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

Boxele, garajele, parcajele auto si spatiile tehnice, din subsol/demisol/ parter/ etaje se vor calcula la 70% din valoarea pe m.p util a apartamentelor aferente de la parter, in cazul boxelor parcajelor auto, spatiilor tehnice si garajelor care nu sunt alocate unui apartament, se vor calcula la 70% din valoarea pe mp a unui apartament cu 2 camere - parter, din aceeași zona, in cazul in care in certificatul fiscal nu este trecuta zona se alege zona A.

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



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor de locuit de tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din ORASUL ȘTEFĂNEȘTI, ȘI COMUNELE MOȘOAIA, BRADU,
BASCOV, MĂRĂCINENI
- ANUL 2026

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Observații
0	1	2	3	4	5	6
			Parter			
1	1200	3000	3000	2460	2220	
			Etaj 1 si 2			
2	1080	3300	3240	2580	2400	
			Etaj 3			
3	1080	3180	3120	2520	2340	
			Etaj 4			
4	1020	3060	2880	2460	2100	
			Mansarde/Pod locuit			
5	-	2200	2400	2100	1980	

Valoare unitara
lei/1mp suprafața utila

NOTA:

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2000 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu procentul de 20%.
Apartamentele situate la demisolul sau subsolul clădirilor, se vor calcula la 70% din valoarea pe m.p util, a apartamentelor corespondente, situate la parterul clădirii.
Boxele parcajele auto și garajele din subsol, demisol, parter se vor calcula la 70% din valoarea pe m.p util a apartamentelor aferente de la parter, în cazul boxelor și garajelor care nu sunt alocate unui apartament, se vor calcula la 70% din valoarea pe mp a unui apartament cu 2 camere parter.
Spatiile comerciale de la subsol, demisol, se vor calcula conform Tabel nr. 5, chiar dacă provin din schimbarea destinației unor spații cu alta destinație



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 8

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din celelalte localități din circumscripția Judecătorei Pitești* - ANUL 2026

Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Observații
0	1	2	3	4	5	6
			Parter			
1	1020	2640	2760	2220	2100	Valoare unitara lei/1mp suprafața utila
			Etaj 1 si 2			
2	900	2940	2880	2220	2160	Valoare unitara lei/1mp suprafața utila
			Etaj 3			
3	840	2760	2760	2160	2100	Valoare unitara lei/1mp suprafața utila
			Etaj 4			
4	840	2640	2700	2160	2100	Valoare unitara lei/1mp suprafața utila
			Mansarda			
5	-	1800	1620	1440	1380	Valoare unitara lei/1mp suprafața utila

Nota:

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2000 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu procentul de 20%.

Apartamentele situate la demisolul sau subsolul clădirilor, se vor calcula la 70% din valoarea pe m.p util, a apartamentelor corespondente, situate la parterul clădirii.

Boxele, parcajele auto și garajele din subsol, demisol, parter sau etaje se vor calcula la 70% din valoarea pe m.p util a apartamentelor aferente de la parter, in cazul boxelor parcajelor auto si garajelor care nu sunt alocate unui apartament, se vor calcula la 70% din valoarea pe mp a unui apartament cu 2 camere parter.

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

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

Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 9

Evaluarea spațiilor de locuit tip: camera cămin, garsoniere, apartamente din Orașul MIOVENI - ANUL 2026

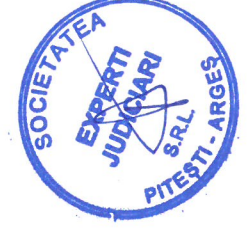
Nr. crt.	Camera cămin	Garsoniera	Apartament 2 camere	Apartament 3 camere	Apartament 4 camere	Apartament 5 camere	Observații
0	1	2	3	4	5	6	7
				Parter			
1	2700	3960	3960	3780	3780	3780	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila
				Etaj 1 si 2			
2	3420	4224	3336	3828	3696	3696	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila
				Etaj 3			
3	2700	4080	3270	3696	3696	3696	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila
				Etaj 4			
4	2640	3960	3120	3564	3564	3564	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila
				Mansarda			
5	-	3564	2976	3480	3432	3240	Valoare unitara lei /1mp suprafața utila

Nota :

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2000 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu procentul de 20%.

Apartamentele situate la demisolul sau subsolul clădirilor, se vor calcula la 70% din valoarea pe m.p util, a apartamentelor corespondente, situate la parterul clădirii.

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



Circumscripția Judecătorei Pitești - TABEL NR. 10

Cu evaluarea spațiilor de locuit tip case independente la sol cu un singur nivel pentru CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2026

Nr crt.	Localitatea	Structura din beton armat cu zidărie din cărămidă sau înlocuitor				Structura din paianta, lemn, etc.				Observatii
	Zona in cadrul localității	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Pitești	3300	2880	2640	2460	660	600	540	480	
2	Bascov, Budeasa, Mărăcineni, Moșoaia, Albota, Micești, Bradu, Ștefănești	1920			1500	540		420		Valoare unitara lei /1mp suprafața construită
3	Poiana Lacului, Oarja, Merișani și Drăganu	1440			1200	420		360		
4	Celelalte comune din Circumscripția Jud. Pitești	Sate de centru			960			540		
		Alte sate			840			420		Valoare unitara lei /1mp suprafața construita
5	Mioveni	1260	1200	1080	1020			720		
6	Mioveni cartier Colibași si Racovița			960				600		
7	Mioveni satele Clucureasa si Făget			720				480		

NOTA :

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

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

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

Pentru spațiile de la subsol : subsol tehnic, boxe, beci parcaje auto și garaje, se aplica 70% din valoarea pe m.p. de la parter.

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

Pentru locuințele din lemn sau pe structură metalică și lemn, construite după 2000 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, .

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

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

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



Circumscripția Judecătoriei Pitești - TABEL NR. 11

Evaluarea anexelor gospodărești tip: magazine, grajduri, șoproane, pătule, bucătării, garaj, remize,
pentru CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI PITEȘTI - ANUL 2026

Valoare unitara lei /1mp suprafața construita

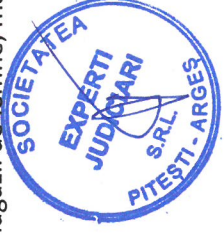
Nr. crt.	Tip construcții	Materiale de construcție			Baraci cu structura din lemn/metalia
		Cărămidă, înlocuitor sau metal		Lemn, chirpici sau alte materiale	
0	1	2	3		4
1	Anexe închise	687	218		
2	Anexe Deschise	218	175		
3	Garaje construite pe domeniul public/privat UAT	437	-		187
4	Locuri de parcare în parcări private în clădiri cu destinația parcare	1875	-		

NOTA:

Pentru construcțiile de acest tip prevăzute la pct. 1-3 cu o vechime mai mare de 30 ani se va aplica o reducere graduală procentuală, astfel :

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

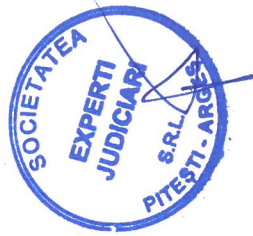
Prin "Anexe gospodărești" se înțeleg construcțiile edificate pe lângă căminul curții cu scopul de sprijin în activitățile desfășurate (grajd animale, magazine de lemne, magazine de depozit, șoproane diverse, bucătării, pătule, garaje, orice alta clădire anexa, etc.)



Piscine, platforme betonate - ANUL 2026

		Valoare unitara lei /1mp suprafata construita
Piscină individuală CU instalații sanitare		1812
Platforme betonate		343
Platforme betonate amenajate ca parcuri/locuri de parcaj exterior, amplasate pe teren (se calculeaza separat de valoarea terenului calculat conform tabel aferent).		412

NOTA : TABELUL nr. 12 Se aplica pentru toate circumscripțiile Judecătoriilor din Județului Argeș.



Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan; orașul Câmpulung și localitățile arundate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CAMPULUNG - ANUL 2026

Valoare unitara lei/1mp suprafața teren

Nr. Crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan inclusiv luciu apa	Zona extravilana	Pădure	Luciu Apa Extravilan	Observatii
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D					
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
1	Orașul Câmpulung	C.C	230	201	172	85					
		A.T	138	115	86	46	11	11	6	8	Pentru categoria de folosința drum se aplica 1/2 din A.T
2	Comunele Sate de centru	C.C	17	-	-	-	5	-	-		
		A.T	11	-	-	-					
3	Alte sate	C.C	10	-	-	-					
		A.T	7	-	-	-	5	-	-		

NOTA:

CC – teren aferent curți - construcții

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



Circumscripția Judecătoriei Câmpulung- TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CAMPULUNG funcție de categoria de folosință
în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar și Asociației Moșnenilor - ANUL 2026

Valoare unitara lei/1mp suprafața teren

Nr. Crt.	Categoria de folosința	VALOARE	Observatii
0	1	2	3
1	arabil	5	Pentru comunele arondate Circumscripției Câmpulung
	livada	5	
	fâneată	3	
	pășune	2	
	HB - luciu apa	2	
	alte terenuri	2	
2	pădure seculara	5	
	pădure tânără	2	
3	pășune alpina	1,70	Asociația Moșnenilor zona de munte
	pădure obște	1,70	



Circumscripția Judecătorei Câmpulung - TABEL NR. 3

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

CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG – ANUL 2026

Nr. Crt.	Câmpulung				Alte localități				Observatii
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Parter									
1	3864	3312	2817	2737	2173	1932	1449	1288	Valoare unitara lei /1mp suprafata utila
Etaj I									
2	3864	3312	2817	2737	2254	1932	1449	1288	Valoare unitara lei /1mp suprafata utila
Etaj II									
3	3864	3312	2817	2737	2012	1771	1288	1207	Valoare unitara lei /1mp suprafata utila
Etaj III									
4	3300	2817	2334	2173	1449	1207	966	885	Valoare unitara lei /1mp suprafata utila
Etaj IV - V									
5	3059	2576	2093	1771	-	-	-	-	Valoare unitara lei /1mp suprafata utila
Etaj VI - VII									
6	2817	2415	1932	1771	-	-	-	-	Preț unitar lei /1mp suprafata utila
Etaj VIII - IX									
7	2656	2093	1771	1690	-	-	-	-	Valoare unitara lei /1mp suprafata utila
Mansarde/Pod locuibil									
8	2819	2737	2576	2415	-	-	-	-	Valoare unitara lei /1mp suprafata utila

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

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case, individuale din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG – ZONA URBANA - ANUL 2026

Nr. Crt.	Structura din beton , cărămidă, BCA				Structura din lemn, paianța și alte materiale				Observatii
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	3105	2587	2242	1983	1207	1150	1092	1035	Valoare unitara lei /1mp suprafața construita

NOTA :

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

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

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

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

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

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

Circumscripția Judecătoriei Câmpulung - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG – ZONA RURALA - ANUL 2026

Nr. Crt.	Structura din beton, cărămidă, BCA	Structura din lemn, paianța, etc.	Observatii
0	2	3	4
1	1638	1006	Valoare unitara lei/1mp suprafața construita

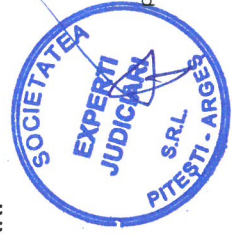
NOTA :

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

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

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

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



Evaluarea spațiilor anexe gospodăriilor individuale tip: magazine, grajduri, pătule, garaje arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG -ANUL 2026

Valoare unitara lei/1mp suprafața construita

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	Valoare	Observatii
0	1	2	3	4
1	Anexe închise tip : magazine, grajduri, garaje, bucătării.	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămidă și BCA	276	-
		Lemn, chirpici, etc.	276	-
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	161	-
		Schelet lemn cu acoperiș	97	-
3	Garaje construite pe domeniul public/privat al UAT	Cărămidă, înlocuitor, sau metal	402	-
4	Locuri de parcare în parcuri private în clădiri cu destinația parcare	Cărămidă, înlocuitor, sau metal	1725	-

NOTA:

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

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



Circumscripția Judecătorei Câmpulung - TABEL NR. 7

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

CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CÂMPULUNG - ANUL 2026

preț unitar lei/ mp Ac,Ad in clădiri independente, sau /mp Au la sp. Comercial situat in condominiu

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale /birouri/blocuri, clădiri independente **				Hale industriale si Depozite**		Magazii , chioșcuri, remize, șoproane, grajduri , saivane, hale, depozite, etc*	Observații
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Structura beton armat	Structura metalica		
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Oraș Câmpulung	3536	3450	3277	3105	1781	1552	230	
2	Alte localități ale Circumscripției	2760	2501	2242	1897	1242	1121	138	-

NOTA:

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

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

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

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



Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan –extravilan din Orașul CURTEA DE ARGEȘ și localitățile arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ: ANUL 2026

Valoare unitara lei/1mp suprafața teren

Nr. Crt.	Localitate	Categorie Teren	Zonarea localității				Alte categorii de teren intravilan, inclusiv luciu apa	Zona extravilan	Pădure	Observatii
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D				
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Curtea de Argeș	C.C	168	110	47	33	5	3	5	Pentru categoria de folosița drum se aplica 1/2 din A.T
		A.T	108	60	27	16				
2	Comuna- sate de centru	C.C	13	-	-	-			-	
		A.T	9	-	-	-	4,50	-	-	
3	Alte Sate	C.C	12	-	-	-	4,50	-	-	
		A.T	8	-	-	-				

NOTA:

C.C –curți – construcții

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



Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ
funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2026

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observații
0	1	2	3
1	arabil	3	Pentru comunele Circumscripției Curtea de Argeș
	vie	3	
	livada	3	
	fâneța	3	
	pășune	3	
	alte terenuri	2	
2	HB- luciu apa	3	
	pădure seculara	4	
	pădure tânără	3	
3	teren obște, pășune alpina	1,50	Asociația Moșnenilor zona de munte
	teren obște, pădure	2	

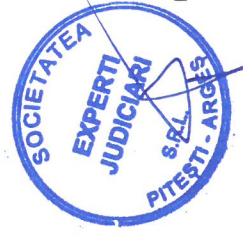
Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru Orașul CURTEA DE ARGEȘ și alte localități arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ - Anul 2026

Nr.crt.	Etaj	Confort	Orașul Curtea de Argeș	Alte localități	Observații
0	1	2	3	4	5
	subsol/demisol	-	3415	2376	
1	parter	1	4428	2970	
		2	1768	2376	
		3	3537	1930	
2	etaj I	1	4826	2970	
		2	3915	2376	
		3	3192	2004	
3	etaj II	1	4455	2970	
		2	4826	2376	
		3	3192	1930	
4	etaj III	1	4630	1633	Valoare unitara lei/1mp suprafața utila
		2	3712	1485	
		3	3057	891	
5	etaj IV	1	3685	-	
		2	2943	-	
		3	1930	-	
6	etaj V	1	2943	-	
		2	2349	-	
		3	2349	-	
7	mansarda	1	2598	-	
8	Camere în cămine de nefamiliști	-	1485	-	

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

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile construite începând cu anul 2000 valorile din tabel se vor multiplica cu procentul de 20%.



Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale, din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ-ZONA URBANA - Anul 2026

Nr. crt.	Structura din beton , cărămidă, BCA				Structura din lemn, paianța și alte materiale				Observații
	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	2025	1755	1485	1215	1215	1147	945	877	Valoare unitară lei/1mp suprafața construită

NOTA :

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

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

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

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

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

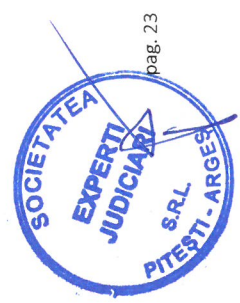
Pentru spațiile de la demisol, funcție de destinație se aplică tariful destinației respective.

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

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

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

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



Circumscripția Judecătorei Curtea de Argeș - TABEL NR. 5

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ – ZONA RURALA - ANUL 2026

Nr.crt.	Structura din beton, zidărie	Structura din lemn, paianța, etc.	Observatii
0	1	2	3
1	1755	1080	Valoare unitara lei/1mp suprafața construita

NOTA :

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

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

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

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

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

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

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



Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazine, grajduri, pătule, garaje aparținătoare
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGEȘ - ANUL 2026

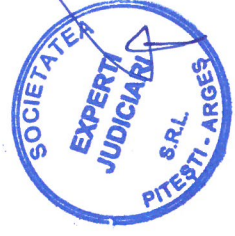
Valoare unitara lei /m.p suprafața construita

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	Valoare	Observații
0	1	2	3	4
1	Anexe închise tip : magazii, grajduri, garaje, bucătării.	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămidă și BCA Lemn, chirpici, etc.	330 222	-
2	Anexe deschise tip: șoproane, pătule.	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș Schelet lemn cu acoperiș	189 135	-
3	Garaje construite pe domeniul public/privat al UAT	Cărămidă, înlocuitor, sau metal	472	-
4	Locuri de parcare în parcări private în clădiri cu destinația parcare	Cărămidă, înlocuitor, sau metal	2025	-

NOTA:

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

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



Circumscripția Judecătoriei Curtea de Argeș - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale și a halelor industriale din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI CURTEA DE ARGES - ANUL 2026

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

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale/birou situate in blocuri,/ clădiri independente					Hale industriale**		Magazii, chioșcuri, remize, șoproane, grajduri , saivane*
		Zona				Structura beton armat	Structura metalica		
		A	B	C	D				
		2	3	4	5				
0	1	2700	2430	2160	1890	6	7	8	
1	Oraș Curtea de Argeș	2700	2430	2160	1890	1350	1080	270	
2	Alte localități ale Circumscripției	1350	1080	810	540	810	540	162	

NOTA:

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

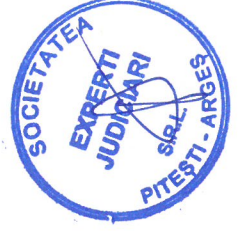
Pentru spațiile comerciale și halele industriale în clădiri independente preturile sunt la metru pătrat suprafață desfășurată(Ad).

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

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

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

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



Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan/ - Orașul TOPOLOVENI și localitățile arundate - CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2026

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Zona extravilan	Pădure
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D		
0	1	2	3	4	5	6	8	9
1	Orașul Topoloveni	C.C	120	85	60	40	10	3
		A.T	60	40	30	20		
2	Comunele (Călinești, Leordeni, Bogăți, Priboieni, Căteasca și Dobrești) Sate de centru	C.C	60				-	-
	Alte Sate	C.C	40					
		A.T.	15					
3	Celelalte comune ale Circumscripției Topoloveni	Sat centru	40	-	-	-	-	-
		Alte terenuri	15	-	-	-		
	Alte sate	C.C	25					
		A.T	15					

NOTA: CC – teren aferent curții – construcții, AT = alte terenuri, AT – alta categorii de teren: arabil, livada, pășuni

Pentru categoria de folosința drum se aplica 1/2 din A.T



Circumscripția Judecătorei Topoloveni - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI funcție de categoria de folosință în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2026

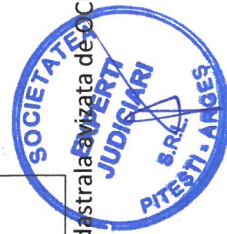
Anexa A

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

Anexa B Pentru terenurile cu vecinătate Autostrada București - Pitești

Nr. Crt.	Categoria de folosință	VALOARE	Observatii
0	1	2,2	3
1	arabil	10	-
	vie	10	
	livada	10	
	fâneată	10	
	pășune	10	
	neproductiv	6	
	padure	3	
	HB- luciu apa	2	

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



Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 3

Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsoniera și apartamente pentru Orașul TOPOLOVENI și alte localități arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - Anul 2026

Nr. crt.	Etaj	Orașul Topoloveni	Alte localități	Observații
0	1	2	3	5
1	Subsol/Demisol	1850	1100	
2	parter	2300	1400	
3	etaj I	2500	1100	
4	etaj II	2500	1000	
5	etaj III	2300	950	
6	etaj IV (și ultimele etaje al blocului)	1700	850	
7	peste etaj IV etaje intermediare în bloc	1550	750	
8	mansarda	1450	500	

NOTA :

**Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi începând cu anul 2000 valorile din tabel se vor multiplica cu procentul de 20%.



Evaluarea spațiilor de locuit tip: case, individuale,
din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI –ZONA URBANA - ANUL 2026

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

NOTA :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI – ZONA RURALA - ANUL 2026

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

NOTA :

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

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

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

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

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

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

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



Circumscripția Judecătoriei Topoloveni - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexelor gospodăriilor individuale tip: magazine, grajduri, pătule, garaje arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2026

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

NOTA:

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

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



Evaluarea spațiilor comerciale/birouri și a halelor industriale din Orașul TOPOLOVENI și alte localități
arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI TOPOLOVENI - ANUL 2026

Preț unitar lei/ mp Ad in clădiri independente, sau /mp Au la sp. comune in condominiu

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale/birouri in clădiri independente, blocuri	Hale industriale și depozite		Magazii chioșcuri, remize, șoproane, grajduri, saivane*	Observații
			Structura beton armat	Structura metalica		
0	1	3	4	5	6	7
1	Oraș Topoloveni	2000	800	725	125	-
2	Alte localități ale Circumscripției	1510	545	485	75	-

NOTA:

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

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

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

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

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



Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 1

Evaluarea terenului intravilan pentru Orașul Costești și localitățile arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI și extravilanul numai pentru Orașul Costești - ANUL 2026

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Localitate	Categorie teren	Zonarea localității				Zona extravilan		Luciu apa
			Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Cu acces din DN sau DJ	Fără acces din DN sau DJ	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Orașul Costești	C.C	82	60	39	28			
		A.T	46	39	24	14	6,5	4	
2	Sate aparținătoare Orașului Costești	C.C	28	21	10	-	3,5	2,5	3
		A.T	14	11	7				
3	Sat centru	C.C	6,5	-	-		Extravilanul din comunele arondate Circumscripției Judecătoriei Costești se găsesc în tabelul nr.2		
		A.T	5,5	-	-				
	Alte sate	C.C	6	-	-				
		A.T	4	-	-				

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

Pentru categoria de folosința drum se aplica 1/2 din A.T



Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 2

Evaluarea terenului extravilan din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI COSTEȘTI
funcție de clasa de fertilitate în conformitate cu Legea nr. 18/1991 a fondului funciar - ANUL 2026

Valoare unitara lei/1mp teren

Nr. Crt.	Categoria de folosința	VALOARE (Valoare unitara lei/1mp)	Observații
0	1	2	3
1	arabil	2,5	Pentru comunele si satele Circumscripției Costești
	vie	2,5	
	livada	2,75	
	fâneață	2	
	pășune	2	
	neproductiv	1,5	
	pădure	1,7	
	HB - luciu apa	2,5	



Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 3

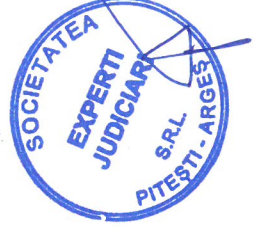
Evaluarea spațiilor de locuit tip: garsonieră și apartamente pentru Orașul COSTEȘTI și alte localități arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI - ANUL 2026

Nr. crt.	Etaj	Orașul Costești	Alte localități	Observații
0	1	3	4	5
1	Subsol/demisol	1210	750	Valoare unitara lei/1mp suprafața utila
2	parter	2000	1200	
3	etaj I	2200	1200	
4	etaj II	2200	950	
5	etaj III	2000	600	
5	etaj IV	1650	-	
7	mansarda	1160	-	

NOTA:

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

Pentru toate apartamentele edificate în blocurile noi construite începând cu anul 2006 inclusiv, valorile din tabel se vor multiplica cu un procentul de 20%.



Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 4

Evaluarea spațiilor de locuit tip: case individuale,
din CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI COSTEȘTI – ZONA URBANA - ANUL 2026

Nr. Crt.	Perioadele construirii	Structura din beton , cărămidă, BCA				Structura din lemn, paianta si alte materiale				Observații
		Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	Zona A	Zona B	Zona C	Zona D	
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Înainte de 1989	600	500	400	380	550	500	450	425	Valoare unitara
2	După anul 1989	800	700	600	510	-	-	-	-	lei/1mp suprafața construita

NOTA 1:

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

***NOTA 2:**

Pentru clădirile cu mai multe nivele – suprafața construita se considera ca fiind suprafața construita desfășurata înscrisa in documentația cadastrală avizata ; în cazul în care nu exista referiri la suprafața construita desfășurata în documentația cadastrală avizata, aceasta se calculează astfel : suprafața construita la sol x numărul de nivele al clădirii, la care se adaugă, dacă este cazul, suprafața mansardei sau podului locuibil al clădirii, calculata ca fiind 75% din suprafața construita la sol a clădirii.
Pentru construcțiile în stadiu de construire, nefinalizate se solicită “ Raport de evaluare ” efectuat de către un evaluator membru ANEVAR.

***NOTA 3:**

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

Pentru cabane și case de vacanță construite după 1989 se aplică valoarea de la cele din structură din beton, cărămidă, BCA, redusă cu 15 %.
Valorile se aplică și apartamentelor create prin apartmentarea caselor tip vilă.



Evaluarea spațiilor de locuit tip case individuale din satele arondate
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI – ZONA RURALA - ANUL 2025

Nr. crt.	Perioada Construirii	Structura din beton, cărămidă	Structura din lemn, paianta, etc.	Observații
0	1	2	3	4
1	Înainte de 1989	500	425	Valoare unitara
2	După anul 1989	700	500	lei/1mp suprafața construita

NOTA 1:

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

*NOTA 2:

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

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



Circumscripția Judecătoriei Costești - TABEL NR. 6

Evaluarea spațiilor anexe gospodăriilor individuale tip: magazine, grajduri, pătule, garaje, etc.
arondate CIRCUMSCRIPTIEI JUDECĂTORIEI COSTEȘTI - ANUL 2026

Nr. crt.	Denumirea tipurilor de anexa	Materialul de execuție	Construite		Observații
			Înainte de 1989	După 1989	
0	1	2	3	4	5
1	Anexe închise tip : magazii, grajduri, garaje, bucătării	Fundație beton, piatra, zidărie, cărămidă și BCA	125	200	Valoare unitara lei/ 1mp suprafata construita
		Lemn, paianța, ostrețe, chirpici, etc.	100	125	
2	Anexe deschise tip: șoproane , pătule, hambare, șure, remize	Fundație beton, schelet metalic cu acoperiș	110	151	Valoare unitara lei/ 1mp suprafata construita
		Structura de lemn cu acoperiș	50	75	

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



Circumscripția Judecătorei Costești - TABEL NR. 7

Evaluarea spațiilor comerciale/birouri și a halelor industriale din
CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIE COSTEȘTI - ANUL 2026

Nr. crt.	Localitate	Spatii comerciale, birouri in clădiri independente, blocuri construite după 1989	Hale industriale si depozite**		Magazii, chioșcuri, Remize, șoproane, grajduri, saivane, moară- clădire*	Observații
			Structura beton armat	Structura metalica		
0	1	2	3	4	5	6
1	Oraș Costești	1600	800	665	145	Valoare unitara
2	Alte localități ale Circumscripției Costești	870	600	440	75	lei/1mp suprafața construita

Nota: a

Pentru spatiile comerciale de la parterul blocurilor, valorile preturilor sunt la suprafața utila.

Pentru spatiile comerciale construite după 1989 si halele industriale in clădiri independente preturile sunt la metru pătrat suprafața construita la sol.

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

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

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

*** Pentru spații comerciale /birouri situate în clădiri independente cu o vechime mai mare de 30 ani se aplică o reducere de 20%.

