

# **Studiu și analiza de piață privind valori minime tranzacționate pe piața imobiliară din județul Alba, în anul 2023 aplicabil în anul 2024**

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

## **Judetul Alba aplicabil în anul 2024**

**Beneficiar:  
CAMERA NOTARILOR PUBLICI ALBA IULIA**

DECEMBRIE 2023

## CAP. 1. SINTEZA LUCRARIII

### Scopul lucrarii

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

**Utilizatorul si beneficiarul studiului de evaluare este:**

**Camera Notarilor Publici Alba Iulia**

Piata imobiliara a avut, in anul 2023, o evolutie extrem de atipica. Au fost fluctuatii semnificative dupa cum urmeaza: crestere in primul trimestru, o mentinere la un nivel ridicat in cel de al doilea, o stagnare si o usoara descrestere in cel de al treilea si o contractie puternica in ultimul trimestru, cu pana la 18%, conform analizei furnizate de BNR.

Pentru anul viitor se prognozeaza o crestere a pretului proprietatilor imobiliare noi, vindute de catre dezvoltatorii imobiliari, datorita modificarilor legislative in ceea ce priveste TVA-ul, fapt ce va duce la reducerea volumului de vanzari.

BNR estimeaza o crestere a inflatiei datorita cresterii fiscalitatii, masuri prevazute pe anul 2024, fapt ce va duce la o noua contractare a pietei imobiliare sau cel mult la o stagnare.

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

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

## CAP. 2. CERTIFICAREA EVALUATORILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prețul este suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ. Din cauza capacităților financiare, a motivațiilor sau intereselor speciale ale unui anumit cumpărător sau vânzător, prețul plătit poate fi diferit de

valoarea care ar putea fi atribuită activului de către alte persoane. Valoarea nu este un fapt cert, ci este o opinie. În cazul de față ea reprezintă o valoare minimă de tranzacționare oferită de către un cumparator tipic și nu are rolul de a stabili o valoare de piață a unei proprietăți în mod particular ci are rolul de a stabili o valoare de piață minimă necesară Camerei Notarilor publici în stabilirea unei forme de taxare unitară a tuturor tranzacțiilor care se perfectează.

### CAP. 3. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Lucrarea de față este elaborată în conformitate cu prevederile din Codul Fiscal, precum și a Normelor Metodologice de aplicare a Codului Fiscal, articolul 111, aliniatul 5, din legea 227/2015, în forma consolidată, privind codul fiscal cu modificările și completările ulterioare, care prevede următoarele:

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

Astfel, **valorile minime estimate** în prezenta lucrare pentru proprietățile imobiliare situate pe teritoriul județului Alba - terenuri și construcții - vor putea fi utilizate de către notarii publici în aplicarea reglementărilor legale privind taxarea, ca baza unitară, a tranzacțiilor imobiliare. Pentru determinarea valorilor proprietăților din prezentul studiu de evaluare s-a făcut un studiu de piață global prin care s-a procedat la studierea tuturor informațiilor disponibile (informații publice privind intențiile de tranzacționare a unor proprietăți imobiliare postate la afisierile sau pe site-urile primăriilor, publicații de specialitate, buletine informative de specialitate, informații din presa scrisă și audiovizuala privind oferta și cererea, informații de la site-uri de specialitate de pe internet, experiența proprie a evaluatorilor rezultată din celelalte rapoarte de evaluare întocmite, informații de la notarii publici și s-au analizat tendințele de dezvoltare ale pieței sau a dezvoltătorilor imobiliari). De asemenea s-a ținut cont și de recomandările ANEVAR privind condițiile minime care trebuie să stea la baza întocmirii acestui tip de studii de piață. Aceste sunt parte a prezentului studiu și sunt prezentate în continuare.

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

##### **A. Introducere**

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

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

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

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

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

*Selectarea valorii - Acțiunea realizată de către evaluatorii autorizați de identificare a valorii minime pe fiecare tip și subtip de proprietate imobiliară din informațiile colectate de către aceștia.*  
*Stabilirea valorii - Acțiunea realizată de camerele notarilor publici de încadrare a proprietății care face obiectul tranzacției și extragerea valorii aferente din Studiile de piață.*  
*Valoarea minimă prevăzută de Codul fiscal - Tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul Fiscal.*

### **C. Considerații generale**

#### **I. Studiile de piață**

1. Studiile de piață cuprind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, pe baza selecției valorilor pe fiecare tip și subtip de proprietate imobiliară analizat.
2. Studiile de piață conțin informațiile de piață care sunt disponibile (identificate de evaluatorii autorizați) la data elaborării acestora.
3. Studiile de piață nu conțin valori de piață individuale ale fiecărui bun imobil dintr-o arie geografică, deoarece aceasta ar presupune evaluarea fiecărei proprietăți conform Standardelor de evaluare a bunurilor.
4. Studiile de piață nu reprezintă rapoarte de evaluare astfel cum sunt acestea definite în OG nr. 24/2011, deoarece:
  - a. Studiile de piață nu presupun un proces de estimare a valorii, ci o prezentare a informațiilor de piață colectate în conformitate cu tipurile de proprietăți care fac obiectul studiului și care sunt selectate de către evaluatorul autorizat pe baza cerințelor camerelor notarilor publici.
  - b. Studiile de piață nu conțin valori rezultate din aplicarea metodologiilor de evaluare sau ajustări ale informațiilor de piață colectate și nici indexări ale valorilor din studii anterioare.
  - c. Activitatea efectuată de evaluatorul autorizat în scopul elaborării studiului nu poate acoperi toate elementele care influențează decisiv valoarea de piață individuală a unui bun imobil pe parcursul unui proces de evaluare, cum ar fi, dar fără a se limita la:
    - i. Detalii rezultate din analiza documentelor;
    - ii. Elemente necesare pentru analiza celei mai bune utilizări;
    - iii. Detalii care pot rezulta în urma unei eventuale inspecții (cum ar fi diferențe între documente și situația de fapt);
    - iv. Situații atipice ale stării tehnice, deficiențe și neadecvări;
    - v. Analiza factorilor de mediu.
5. Având în vedere paragrafele anterioare, tipul valorii prezentat în studiile de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață” definită ca tip al valorii în Standardele de evaluare a bunurilor în vigoare.
6. Studiile de piață se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către camerele notarilor publici a unei valori pentru orice Recomandări de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal 3 proprietate imobiliară din aria studiată.
7. Structura studiilor de piață trebuie să respecte prevederile metodologice din prezentul document, iar conținutul capitolelor va fi adaptat fiecărei piețe studiate.

#### **II. Responsabilități**

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

**III. Surse de informații**

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

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

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

**D. Metodologia de elaborare a studiilor de piață**

13. Studiile de piață vor conține următoarele capitole principale:

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

14. Termenii de referință cuprind cel puțin următoarele informații:

- a. Obiectul studiului. Structurarea proprietăților.
- b. Scopul studiului, conform art. 111 din Codul fiscal
- c. Tipul valorii - Valoarea minimă prevăzută de Codul fiscal - este un tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 din Codul Fiscal.
- d. Data de referință a valorilor selectate
- e. Moneda de referință
- f. Data realizării
- g. Sursele de informații
- h. Camerele notarilor publici
- i. Utilizatorii desemnați Recomandări de elaborare a studiilor de piață prevăzute de art.

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

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

16. Studiul de piață poate fi utilizat numai în întregul său. Utilizarea parțială (doar a anexelor și/sau a unor părți din acestea) poate induce în eroare prin prisma semnificației și relevanței valorilor selectate.

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

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

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

20. Această structurare va ține seama de specificul pieței imobiliare locale.
21. Datele de piață utilizate vor fi prezentate prin descrierea sursei de informații, modalitatea de verificare a acestora și modul în care au fost sistematizate pentru a fi utilizate la elaborarea studiului.
22. Analiza datelor include prezentarea raționamentului utilizat de evaluator în selectarea valorilor minime, ținând seama de structura și informațiile cuprinse în capitolul Prezentarea datelor.
23. Nu pot fi folosite ca sursă de informații concluzii din și/sau studii de piață întocmite de terți fără o documentare, cunoaștere și verificare a bazelor de date pe care s-au fundamentat aceste studii.
24. Evaluatorul va prezenta distinct acele tipuri sau subtipuri de proprietăți pentru care nu a identificat informații de piață, adică pentru acelea pentru care nu a selectat o valoare minimă.
25. Nu este o încălcare a prezentelor recomandări, neprezentarea unor valori minime pentru tipuri/subtipuri de proprietăți, dacă acest lucru este argumentat prin lipsa de informații în perioada analizată.
26. Anexele conțin formatul tabelar convenit cu camerele notarilor publici, pe suport de hârtie și/sau digital, care să le permită acestora utilizarea facilă a informațiilor conținute în studiul de piață.

#### **E. Dispoziții finale**

27. Aceste recomandări nu se aplică pentru niciun alt studiu de piață în afara celor prevăzute la art. 111 din Codul fiscal, în vigoare la data aprobării prezentelor recomandări.
28. Cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiile de piață elaborate având în vedere prezentele recomandări nu pot fi utilizate ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nicio circumstanță.
29. Actualizarea și/sau completarea Studiilor cerute de camerele notarilor publici vor avea în vedere prezentele recomandări. 30. Studiul de piață se transmite de către evaluator camerelor notarilor publici.”

## **CAP. 4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE**

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

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

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

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

influențelor și tendințelor naționale și internaționale cu tendințe și cu valori minimale orientative, pe tipurile de proprietăți identificate.

Evoluția actuală a pieței imobiliare relevă o evoluție variabilă și neuniformă a segmentelor de piață analizate, marcată puternic de evoluția dată de criza cauzată de situația geopolitică actuală, de criza de energie subsecventă acestei situații, de asemenea de consecințele liberalizării pieței de energie și de gaze, de inflația generată de aceste cauze, precum și de caracteristicile restrictive ale politicii monetare a Băncii Naționale, care au impactat masiv creditarea, piața de capital și piața imobiliară. Aceste cauze au un impact major întrucât apariția lor s-a suprapus peste criza conflictului din Ucraina și a restricțiilor aplicate la nivel global, fapt care a adus o reorientare a cererii. Se constată o usoară modificare a tendințelor pieței într-un mod total neunitar și cu fluctuații la nivelul unui an de la o supraevaluare, la stagnare și la regres spre sfârșitul anului. Aceste tendințe nu sunt încă suficient cristalizate pentru a se putea concluziona privind trendurile proprietăților imobiliare în cursul anului 2024. Totuși se constată următoarele tendințe: în prima fază a anului scăderea sau stagnarea pieței și creșterea valorii proprietăților imobiliare de genul caselor de locuit sau apartamente în casele de locuit care conferă o mai mare libertate, precum și a instabilității geopolitice a zonei. Această tendință se manifestă preponderent în zona sau proximitatea orașelor mai mari sau cu tendințe de dezvoltare și se manifestă cu o tendință mult mai scăzută, în cadrul orașelor mici sau a zonelor rurale.

La nivelurile blocurilor de locuințe tendința este în general similară, dată mai curând de capitalul adus în țară de persoanele care au revenit în țară de la locurile de muncă de peste hotare. Acest trend este în ușoară scădere și datorită faptului că cererea de închiriere este în scădere datorită sistemului de lucru de acasă. Pentru acest tip de proprietăți din mediul rural nu s-a constatat nici un fel de creștere sau de scădere față de anul precedent, constatându-se doar o ajustare a prețurilor în lei în funcție de cotațiile principalei valute (Euro) sau de influența inflației. În general piața imobiliară este pe un platou în care atât vânzătorii cât și cumpărătorii sunt în expectativă, unii așteptând stabilizarea situației și o posibilă revenire pe creștere a valorii proprietăților imobiliare, ceilalți așteptând efectele crizei și o eventuală tendință de scădere a valorii acestora. Pe de altă parte sunt încă proprietăți imobiliare, în special de tipul apartamentelor de locuit, în curs de edificare, realizate în special de către dezvoltatori imobiliari și care au asigurată finanțarea fie prin credite bancare, fie prin credite sau avansuri de la viitorii clienți. În aceste condiții de criza, pentru a facilita relansarea economică guvernele au programe de relansare iar băncile centrale scad dobânzile de referință pentru a stimula relansarea economică.

De menționat că tendința este neuniformă, este condiționată de interesul pentru diferite zone urbanistice, dar există și zone în care aceasta nu s-a manifestat. Diferențele au apărut în special la apartamentele situate în zone „favorabile”, zone cu vâd comercial sau la anumite penthouse-uri, dacă acestea sunt situate astfel încât să poată fi valorificată o vedere de ansamblu a zonei de amplasare. Valoarea apartamentelor a fost influențată de programele de finanțare care țin cont de gradul de suportabilitate și de segmentele de piață careia i se adresează.

De asemenea la terenurile de construcții situate în zonele centrale ale municipiilor s-a manifestat aceeași tendință de creștere ca și la casele de locuințe sau apartamente la casa, condiționat de posibilitățile sau limitările referitoare la construire impuse prin reglementări urbanistice (limitări de genul distanțe față de clădiri monument istoric protejate din punct de vedere arhitectural, suprafața de construire, configurație, etc.). Piața imobiliară este influențată și de factori economici, sociali sau demografici, cum ar fi rata somajului, cererea de forță de muncă, venitul mediu, extinderea localităților și creșterea numărului de locuitori prin migrarea persoanelor active din județele limitrofe, majorarea numărului și valorilor tranzacțiilor, creșterea veniturilor, prosperitatea zonei, dezvoltarea urbanistică și a numărului de unități locative, comerciale sau industriale.

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă și pot să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi



dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără „cu banii jos” iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

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

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

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

După o epocă a speculanților, care a stârnit, în anii 2006-2009, o veritabilă degringoladă a prețurilor, dacă nu cumva un delir, reducerea semnificativă a lichidităților s-a soldat cu cel puțin două efecte: stagnarea prețurilor și retragerea celor pentru care domeniul *real estate* se termina la tranzacțiile aducătoare de profit rapid. Tendința speculativă s-a reluat în prima perioadă a anului 2017 pentru anumite tipuri de proprietăți fără a fi de aceeași amploare ca în perioada anterioară menționată. În anul 2023 aceasta a fost mai fluctuantă decât în orice alt an de după criza din 2009.

## Oferta

Piața rezidențială a fost mai puțin dinamică ca segment al pieței imobiliare în anul 2023 datorită acțiunii mai multor factori ce au ca rezultat stagnarea semnificativă a cererii și crearea de presiuni asupra dezvoltatorilor pentru finalizarea de noi unități locative.

Oferta a diferit substanțial față de cerere cauzând un deficit de cerere pe anumite segmente (apartamente cu două camere).

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

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

## Cererea

Noile conditii de pe piata rezidentiala au determinat modificari majore în structura cererii comparativ cu perioada 2009-2022. În 2023 cererea a fost reprezentata în special de cumparatorii finali, constrastand puternic cu perioada de boom a pietei, cand proportia dintre acestia si dezvoltatori era puternic disproporționată fata de cumparatori sau investitorii speculativi era aproximativ egala.

Comparativ cu oferta pietei rezidentiale, cererea a inregistrat o evolutie incerta pentru toate segmentele de piata rezidentiala si nu se poate afirma daca la aceasta a contribuit criza geopolitica si militara, liberarizarea pietei de energie si gaze naturale, incetinirea sau lipsa creditarii sau chiar scepticismul cumparatorilor datorita diferitelor incertitudini existente pe piata. Cea mai mare parte a cererii generate de acest tip de cumparatori sunt imobile de tip case de locuit sau apartamente in case de locuit sau in imobile de tip bloc de locuit. Cererea efectiva s-a reorientat, intr-o oarecare masura, de la segmentul apartamentelor la case la apartamente in blocuri de locuit. Costurile directe ale finantarii, coroborate cu reasezarea valorii reale a veniturilor au asigurat echilibrul compensator clientilor eligibili pentru acordarea de credite ipotecare. Dezvoltatorii au raspuns la înaspiria conditiilor de creditare continuand să ofere și să diversifice stimulentele pentru atragerea potentialilor clienti, însa ritmul vânzarilor a urmat linia stabilita în primele luni ale anului. Aceste facilitati au constat in posibilitatea achizitionarii locuintelor printr-un sistem de rate platite direct catre dezvoltator. Investitori speculativi prospecteaza in continuare piata in vederea achizitionarii de proiecte rezidentiale aflate in dificultate. Conditii actuale ale pietei au creat oportunitati pentru acest tip de investitori care doresc parteneriate cu proprietarii pentru continuarea lucrarilor de constructii, înlesnindu-se astfel finantarea pentru finalizarea proiectelor.

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

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

## Previziuni

În primele sase luni ale anului 2023, cumparatorii finali au cercetat piata in cautare de proprietati potrivite pentru nevoile lor, conditii in care piata a cunoscut o crestere a numarului de tranzactii si o crestere a valorii de tranzactionare, situatia –a temperat in al doilea trimestru si a fost constatat chiar o usoara scadere pentru ca in trimestrul al patrulea stagnarea sa fie masiva si s-a constata o scdere a valorii de tranzactionare si o scadere masiva a numarului de tranzactii, astfel anticipăm o mentinere, la acelasi nivel a activității de tranzacționare în a prima jumătate a anului 2024, cel puțin in primele doua trimestre.

Cu toate acestea, nu ne asteptam la o stabilizare a prețurilor, deoarece incertitudinea privind economia, cauzata de situatia geopolitica si militara, încă mai există si se pare ca anul 2024 va fi un an de stagnare, pe toate planurile atat la raportul monedei nationale fata de principalele valute (Euro, Dolar, Franc Elvetian) cat si a cresterii economice. În plus, incertitudinea în ceea ce privește valorificarea diferitelor proprietati imobiliare finalizate (apartamente, spatii de birouri, comerciale sau industriale) conduce la o piata de achizitii destul de riscanta. Investițiile și activitățile de dezvoltare în scopuri speculative vor fi rare și numai la prețuri foarte reduse.

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

Analizele internaționale prevăd o stagnare a pietelor imobiliare și chiar o contracție pe anumite segmente. De menționat că în acest context vor exista totuși anumite proprietăți care, în mod particular, nu se vor supune tendinței generale.

De menționat că este posibil ca o proprietate să aibă o vandabilitate scăzută datorită tipului vecinătății, a complexității defalcării suprafeței de teren, a lipsei accesului auto, a vechimii și a stării generale a imobilului din care proprietatea face parte.

## Noțiuni generale despre proprietatea imobiliară și dreptul de proprietate

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

Terenuri amplasate în intravilan - terenuri de/sau cu construcții

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

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

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

Liber sau construit, terenul este denumit și *proprietate imobiliară*.

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

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

Aspectele juridice relevante în analiza evaluării proprietății imobiliare, sunt:

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

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

a) terenul;

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

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

În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate dotările permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi

tablourile electrice și ascensoarele. Proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului, în conformitate cu legislația națională în vigoare.

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

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

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

## Atributele dreptului de proprietate

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

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

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

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

- o Pământul este imobil, din punct de vedere fizic
- o Fiecare parcelă de teren este unică după amplasament și alcătuire
- o Este bun de folosință îndelungată
- o Suprafețele sunt delimitate fizic
- o Este util oamenilor.

În estimarea valorii proprietății imobiliare se analizează modul în care piața determină valoarea terenului, aplicând principiile recunoscute. Este vorba despre principiile cererii și ofertei, concurenței, substituției, anticipării sau așteptării, schimbării și altele. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta și utilitatea specifică oricărui amplasament. Terenul este un activ permanent iar construcțiile și amenajările legale de acesta au o durată de viață limitată, motiv pentru care este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atașate. Astfel, proprietatea imobiliară este recunoscută drept fundament al oricărui sistem al avuției.

Elementul comun al acestor principii constă în efectul lor direct sau indirect asupra gradului de utilitate și productivității unei proprietăți. Prin urmare, se poate spune că utilitatea unei proprietăți imobiliare reflectă influențele combinate ale tuturor forțelor pieței care susțin valoarea proprietății.

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

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

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

## Ipoteze si conditii suplimentare

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat proprietatile pentru care s-a estimat valoarea minimala. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a acestora si acest studiu nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea proprietatilor tranzactionate. Mai mult, nu am facut investigatii pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbrunatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum instalatiile de incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in studiul de fata au plecat de la premisa ca imobilele sunt construite si utilizate in concordanta cu toate autorizatiile de constructie legale si necesare, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- S-a presupus ca imobilele se conformeaza restrictiilor urbanistice, detin toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii in scopul pentru care au fost construite.
- Valoarea pleacă de la premiza ca toate constructiile sunt in stare buna, instalatiile sunt in stare de functionare si au dotari minimale. Lipsa acestora poate afecta valoarea minima fara a putea fi estimat un quantum al acestor depreciere. Aceasta se poate face doar individual pentru fiecare proprietate, in baza unui raport de evaluare care are ca scop stabilirea valorii de piata individuala.
- In redactarea studiului nu s-a certificat corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra oricarui bun tranzactionat.
- In redactarea studiului s-a considerat ca proprietatile imobiliare sunt subiecte libere de sarcini, valoarea fiind estimata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului impact al acestora asupra estimarii. In consecinta, pentru scopul acestei estimari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatilor, nici un fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare a unor astfel de situatii nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in studiu se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Pentru efectuarea prezentului studiu am fost de acord sa ne asumam responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in studiu, in scopul utilizarii precizate de catre client, respectiv in scopul stabilirii valorii minimale de taxare a tranzactiilor imobiliare, scop mentionat in studiul de fata.
- Studiul nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valorile prezentate in prezentul studiu nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Studiul nu poate fi utilizat in estimarea valorii proprietatilor nationalizate care sunt in proces de retrocedare sau a celor expropriate, decat pentru stabilirea unor nivele minimale orientative ale valorii acestora si nu pentru stabilirea valorii lor de piata individuale.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui studiu nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nici o parte a acestui studiu nu poate fi reprodusa, sub nici o formă, fără acordul prealabil al evaluatorilor și nici nu poate fi distribuita prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media sau de informare electronica gen internet.
- Evaluatorii, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la estimarile valorilor proprietatilor din acest studiu. Totusi evaluatorii isi arata disponibilitatea de a face demersurile necesare completarii prezentului studiu, in conformitate cu solicitarile beneficiarului, pentru orice omisiune sau schimbare a modului pe care un grup de proprietati a suferit-o din diferite conditii tehnice, legale sau administrative.

- În cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional sau personal, fiduciar sau corporativ și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui studiu, se recomandă *contactarea evaluatorilor*.
- Evaluatori nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstanțe care pot să afecteze valoarea proprietatilor, ce poate apărea ulterior datei menționată în acest studiu.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previțiunile financiare prezentate în acest studiu presupun un drept de proprietate responsabil și competența managerială. Orice variație de la această ipoteză ar putea avea un impact semnificativ asupra estimărilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest studiu se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fără a exclude nici un element și fără a face previțiuni cu privire la efectele de creștere sau scădere bruscă, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantăm că estimările vor fi atinse, însă acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu și sunt destinate să țină seama de experiența și volumul de informații de piață pe care îl detin participanții în tranzacții. *Dacă, în mod exceptional, sunt proprietăți care se tranzacționează sub prețurile minimale, acestea se datorează unor cauze care fie nu au fost cunoscute la momentul întocmirii prezentului studiu, fie sunt menționate în prezentul studiu și constituie excepții* (stare slabă din cauza neîntretinerii, degradare fizică din cauza vechimii, condiții externe independente de proprietatea tranzacționată, dar care pot influența semnificativ valoarea de piață a acesteia, degradarea terenului din cauze naturale, etc).
- Unele dintre cifrele prezentate în acest studiu se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în acest studiu au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în mod exceptional, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși acest studiu utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorilor și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul studiu.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat. Modificarea valorii unei proprietăți tranzacționate în aceste condiții nu face obiectul prezentului studiu și considerăm ca este necesară efectuarea demersurilor de inițiativă legislativă care să reglementeze această situație.
- Chiar dacă toate informațiile conținute în acest studiu sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui studiu nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel pe durata întregului an 2024.
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru evenimentele ce influențează valoarea proprietății dacă au avut loc după data prezentului studiu și nu au fost indicate.
- Studiul nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui studiu trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a valorii minime a proprietăților. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a studiului, situație care se poate modifica, într-un interval de timp mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre și reprezintă valoarea minimă pentru fiecare tip de proprietate.
- Desigur că proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, poate avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare diferită de valorile determinate în prezentul studiu, sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
- Nu avem nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietățile a căror valoare a fost estimată sau cu părțile interesate în tranzacții.

**Data estimării valorii**

La baza procesului de estimare și a concluziilor prezentate au stat informațiile privind nivelul prețurilor proprietatilor imobiliare din cursul anului 2023, la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare. Estimarea a fost realizată la data de 18 decembrie 2023. Opinia finală a evaluării este prezentată în lei.

## CAP. 5. PROPRIETAȚI PENTRU CARE A FOST ESTIMATĂ VALOAREA

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

### 1. Clădiri, clasificate astfel:

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

### 2. Terenuri intravilane din județul Alba

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

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

### 4. Caracteristicile împărțirii teritoriale

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

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

## CAP. 6. EVALUAREA PROPRIETATILOR

**Definiția valorii de piață conform standardelor de evaluare editia in vigoare este:**

**„Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”**

### **Date privind modul de realizare a estimării. Tipul valorii estimate**

Estimarea valorilor minime de piață a proprietatilor imobiliare din județul Alba s-a realizat pe baza informațiilor despre tranzacții și oferte de proprietati imobiliare aflate în baza de date a evaluatorilor, sau provenite din diverse surse precum: presa locală, internet, cabinete notariale, informații de la clienții care au vândut sau cumpărat proprietati imobiliare. Stabilirea valorii minime pentru fiecare tip de proprietate s-a realizat pe baza comparării datelor primite sau obținute,

tinându-se seama de mai multi factori de influenta si pe baza carora s-au realizat corectii. De mentionat ca pentru fiecare tip de proprietate au fost luate in considerare mai multe informatii din mai multe surse si ca au fost utilizate un numar suficient de mare de comparabile astfel incat concluziile sa fie relevante.

*Valoarea estimata este valoarea minima de piata sau, dupa caz, valoarea justa.*

*Valoarea proprietatilor se bazeaza pe doua principii astfel:*

- *Valoarea unitara reflecta situatia utilitatilor in sensul existentei sau a inexistentei acestora, conform formularii din codul fiscal privind utilitatiile;*
- *S-a respectat principiul ponderii, in sensul ca minoritatea se supune majoritatii. Aceasta se refera la proprietatile aflate in zone in care sunt introduse, total sau partial, utilitati, pe zone restranse din acele localitati, fara ca aceste zone fara utilitati sa depaseasca 50 % din suprafata localitatii.*

Aşa cum am menţionat mai sus, Standardul ofera o definiţie uzuală a valorii de piaţă şi explică criteriile generale referitoare la aceasta definiţie.

Fiecare parte a definiţiei are propriul ei cadru conceptual astfel:

Termenul "proprietate" este utilizat, deoarece obiectul acestor Standarde este estimarea proprietăţii. Întrucât aceste Standarde se referă şi la studiu financiar, în definiţia generală poate fi utilizat şi termenul activ în locul termenului proprietate. "...suma estimată..." se referă la un preţ exprimat în unităţi monetare (de obicei în moneda naţională) plătit pentru proprietate într-o tranzacţie independentă (nepărtinitoare) de piaţă. Valoarea de piaţă este estimată ca fiind preţul cel mai probabil, care se poate obţine, în mod rezonabil, pe piaţă, la data evaluării, în conformitate cu definiţia valorii de piaţă. Acesta este cel mai bun preţ obţinabil, în mod rezonabil, de către vânzător şi cel mai avantajos preţ obţinabil, în mod rezonabil, de către cumpărător.

"...proprietatea va fi schimbată..." se referă la faptul că valoarea unei proprietăţi este mai degrabă o sumă de bani estimată decât un preţ de vânzare predeterminat sau preţul curent de vânzare. Este preţul la care piaţa aşteaptă ca o tranzacţie, care întruneşte toate celelalte părţi ale definiţiei valorii de piaţă, să poată fi încheiată la data evaluării.

"...la data evaluării ..." impune faptul că valoarea de piaţă estimată este specifică unui moment, unei date precise. Deoarece pieţele şi condiţiile de piaţă se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată. Valoarea estimată va reflecta starea şi circumstanţele pieţei la data evaluării, şi nu la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiţia presupune şi realizarea simultană a schimbului şi definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuaţie a preţului care altfel ar putea să apară.

"...între un cumpărător decis ..." se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici determinat să cumpere la orice preţ. De asemenea, acesta este un cumpărător care achiziţionează mai degrabă în concordanţă cu realităţile pieţei curente şi cu aşteptările pieţei curente decât cu cele ale unei pieţe imaginare sau ipotetice, a cărei existenţă nu poate fi demonstrată sau anticipată. Presupunul cumpărător nu va plăti un preţ mai mare decât preţul cerut pe piaţă. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piaţa". Un evaluator nu trebuie să formuleze ipoteze nerealiste despre conjuncture pieţei şi nici să ia în considerare un nivel al valorii de piaţă peste cel obţinabil în mod rezonabil.

## Opinia evaluatorilor

Valorile minime ale proprietăţilor imobiliare obţinute în urma estimării sunt prezentate în prezentul studiu.

**In vederea perfectării studiului, pe parcursul utilizării acestei lucrări, vă rugăm a ne sesiza toate zonele neacoperite sau care au suportat modificari administrative si care vor implica eventualele detalieri sau clarificari ce trebuie efectuate in conţinutul prezentei lucrări.**

**Baza de incadrare a unei proprietati ce urmeaza a se tranzactiona este data de documentul fiscal emis de primaria pe raza careia se gaseste acea proprietate.**

In mod particular valoare proprietatilor poate sa difere fata de valoarea estimata, in functie de zona de incadrare, conform Hotararilor Consiliilor Locale, pentru aceasta existand mentiuni la fiecare situatie de acest gen.



# CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA JUDECATORIA ALBA IULIA

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

## ZONA A CONTINUARE

	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	MUNTENIEI		STR	POLIGONULUI	
STR	MUSETELULUI		STR	PRIMAVERII	1-7/16-56
STR	MUZEULUI		STR	PROF. EUGEN HULEA	
STR	NICOLAE BALCESCU		STR	ROZELOR	
STR	NICOLAE TITULESCU		STR	SAMUEL MICU	
STR	OCTAVIAN GOGA		STR	SEPTIMIU SEVERUS	
STR	PACII		STR	STEFAN CEL MARE	
STR	PENEŞ CURCANUL		STR	TAKE IONESCU	
STR	PETRU DOBRA		STR	TEILOR	
STR	PETRU MAIOR		STR	TIMOTEI CIPARIU	
PIATA	ALESSANDRIA		STR	TOPORASILOR	1-15,15A..15D/2-20
PIATA	I.I.C. CRATEANU		STR	TRAIAN	
PIATA	IULIU MANIU		STR	TRANDAFIRILOR	
PIATA	NATIUNII		STR	TRIBUNALULUI	
PIATA	TRICOLORULUI		STR	UNIRII	
PIATA	AMFITEATRU		STR	VANATORILOR	TR. STR DR ION RATIU - BDUL REVOLUTIEI1989
PIATA	CONILIUL EUROPEI		STR	VASILE ALECSANDRI	Tr CALEA MOSILOR - STR REPUBLICII
PIATA	TOBOSARILOR		STR	VASILE GOLDIS	
STR	PLEVNEI		STR	VIOLETELOR	

## ZONA B

	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	ALUNIS		STR	BUCURESTI	11-111/12-98
STR	11 IUNIE		STR	BUJORULUI	
STR	ALEXANDRU IOAN CUZA		STR	BUNTA	
STR	ALMASULUI		STR	BUSUIOCULUI	
STR	AMPOIULUI		STR	CABANEI	
STR	AMURGULUI		STR	CALEA MOTILOR	95-.../116-...
STR	ANA IPATESCU	1-7/2-8	STR	CALEA LABULUI	
STR	ANGHEL SALIGNY		STR	CAMIL BALTAZAR	
STR	APUSENI		STR	CAMPENI	
STR	ARIESULUI		STR	CAMPULUI	
STR	ARINILOR		STR	CARABUSULUI	
STR	ARMONIEI		STR	CARPATI	
STR	ATELIERULUI		STR	CASTANULUI	
STR	AUGUISTIN BENA		STR	CATINEI	
STR	BALADEI		STR	CEDRULUI	
STR	BARBU CATARGIU		STR	CIOCARLIEI	
STR	BARBU LAUTARU		STR	CIPRIAN PORUMBESCU	
B-DUL	FERDINAND I	87-.../76...	STR	CIUCASULUI	
B-DUL	REPUBLICII		STR	COCORILOR	
B-DUL	TRANSILVANIEI	25-45/22-36	STR	CONSTANTIN NOICA	5-.../6-..
B-DUL	TUDOR VLADIMIRESCU	41-.../34...	STR	CORNISTEI	
STR	BIRUINTEI		STR	COSTACHE NEGRUZZI	1-73/2-30
STR	BOBALNA		STR	CRAI NOU	
STR	BRANDUSEI	13-49 / 2-22	STR	CERAIVEI	
STR	BUCEGI		STR	CUMPENEI	

ZONA B continuare					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	DACILOR		STR	IZVORULUI	
STR	DEALUL FURCILOR		STR	LA RECEA	
STR	DEALULUI		STR	LACRAMIOAREI	
STR	DETUNATA		STR	LACULUI	
STR	DIGULUI		STR	LALELELOR	
STR	DINU LIPATI		STR	LAPUSULUI	
STR	DR. AUREL VLAD		STR	LIBERTATII	
STR	DRAGASANI		STR	LILIIACULUI	
STR	DUMBRAVITEI		STR	LIPOVENILOR	
STR	DUZILOR		STR	LIVEZII	
STR	EMIL CIORAN		STR	LIVIU REBREANU	
STR	EMIL ISAC		STR	LUPA CAPITOLINA	
STR	EMIL RACOVITA	1-29A, 29B / 2-52	STR	MACESULUI	
STR	FAGULUI		STR	MAGUREI	1-5/2-16
STR	FANTANELE	1-65A / 2-66	STR	MARAMURESULUI	
STR	FLORILOR		STR	MARASESTI	
STR	FRANCISCA	1-17 / 2-8	STR	MARASTI	
STR	GARII		STR	MARIN SORESCU	
STR	GAROAFELOR		STR	MERISOR	
STR	GEMENILOR		STR	MIHAI EMINESCU	
STR	GEORGE BACOVIA		STR	MIHAIL JORA	
STR	GEORGE COSBUC		STR	MILENIUM	
STR	GEORGE ENESCU		STR	MINERVA	
STR	GHE. POP DE BASESTI	31A...31H...37/16...	STR	MIORITEI	
STR	GHEORGHE DOJA		STR	MIRCEA ELIADE	1-39/2,4,6
STR	GHIOCEILOR		STR	MOLDOVEI	13-17/6-18
STR	GLADIOLELOR		STR	MORII	7-19/14-22
STR	GLORIEI		STR	MURESULUI	
STR	GORUNULUI		STR	MUZICANTILOR	
STR	GRADINILOR		STR	NADA FLORILOR	
STR	GRIGORE MOISIL		STR	NANULUI	
STR	GRIGORE VIERU		STR	NAZARETH ILLIT	1-41/2-40
STR	HAUDUCILOR		STR	NEGOIU	
STR	HELESTEULUI		STR	NICHITA STANESCU	
STR	IEDERII		STR	NICOLAE LABIS	
STR	INULUI		STR	NICOLAE GRIGORESCU	
STR	IOAN BUDAI DELEANU		STR	NUFARULUI	
STR	IOAN SLAVICI		STR	OITUZ	
STR	IOAN ALEXANDRU		STR	OLTENIEI	
STR	ION BUTEANU		STR	ORHIDEELOR	
STR	ION BARBU		STR	ORIZONTULUI	
STR	ION LANCRANJAN	1-29/2-26	STR	URLEA	
STR	ION LUCA CARAGIALE		STR	OTILIA CAZIMIR	
STR	ION MINULESCU		STR	PADURII	1,1A
STR	ION ARION		STR	PALTINIS	
STR	IONEL POP	1-5/2-24	STR	PAPADIEI	

ZONA B continuare					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON NR.IMOBIL
STR	PESCARILOR		STR	STEFAN AUGUSTIN DOINAS	
STR	PETRESTI		STR	STEJARULUI	
STR	PIATRA CORBULUI		STR	STRUNGA	
STR	PICTOR SAVA HENTIA		STR	TABEREI	
STR	PINULUI		STR	TARGULUI	
STR	PLOPILOTOR		STR	TARNITA	
STR	POIENITEI		STR	THEODOR AMAN	
STR	PONOR		STR	TOPLITEI	
STR	POSTAVARULUI		STR	TRAIAN VUIA	
STR	PRIETENIEI		STR	TRESTIEI	
STR	PRIMAVERII	9-33/16A,16B,16C-56	STR	TRIFOIULUI	
STR	RACHITEI		STR	TUBEROZELOR	
STR	RANDUNELELOR		STR	TUDOR VIANU	
STR	RAPSODIEI		STR	TULNICULUI	
STR	REGIMENTUL VANATORI		STR	TURNATORIEI	
STR	REGINA MARIA		STR	TARINA	
STR	RODNEI		STR	URICANI	
STR	ROJOMAL		STR	VADULUI	
STR	ROSIA MONTANA		STR	VALCELE	
STR	ROTUNDA		STR	VALEA AURULUI	1-11/2-20
STR	SALCAMULUI		STR	VALEA POPII	1-65/2-48
STR	SARDULUI		STR	VALEA MICA	
STR	SCARISOARA		STR	VARESE	
STR	SELISTE		STR	VASILE ALECSANDRI	tr. Str. Republicii.... Nr. 95/108
STR	SERENADEI		STR	VASILE GOLDIS	
STR	SIMION BALINT		STR	VENUS	
STR	SIMION BARNUTIU		STR	VICTORIEI	
STR	SIRETULUI		STR	VIIILOR	
STR	SOARELUI		STR	ZAVOI	
STR	SOCULUI		STR	ELESTEULUI (fosta Helesteului)	
STR	GRADINA EUGEN Handelsmann				
ZONA C					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON NR.IMOBIL
STR	ABRUDULUI		STR	ALESSANDRIA	
STR	AFRODITA		STR	ALEXANDRU ODOBESCU	
STR	ALBAC		STR	ALEXANDRU VLAHUTA	
STR	ALBATROS		STR	ANA ASLAN	str. Francesca- Elixinului 1-5/2-14
STR	ALCALA DE HENARES		STR	ANTIGONA	
STR	ALEXANDRU MACEDONSKI		STR	ANTON PANN	
STR	ALEXANDRU VLAHUTA		STR	APOLLO	
ALEEA	BAISOARA		STR	ARADULUI	
ALEEA	STEJARILOR		STR	ARIESENI	
ALEEA	VILELOR		STR	AROMEI	

## ZONA C CONTINUARE

	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON NR.IMOBIL
STR	AUROREI		STR	FENES	
STR	AVICENNA		STR	FRANCISCA	19-.../ 10-...
STR	AZUR		STR	FRATII JDERI	
STR	BARBU STEF. DELAVRANCEA		STR	GARDA	
STR	BAYONNE		STR	GARDENIEI	
STR	BAZNA		STR	GAROAFEI	
STR	BECLEAN		STR	GEAMANA	
STR	BISTRA		STR	GENEZEI	
STR	BLANDIANA		STR	GEORGE SAND	
STR	BRADULUI		STR	GEORGE TOPARCEANU	
STR	BRANDUSEI	51-.../24...	STR	GHEORGHE MARINESCU	
STR	BUCIUM		STR	GHEORGHE PETRASCU	
STR	BUZIAS		STR	GOVORA	
STR	CALEA CIUGUDULUI		STR	GREIERULUI	
STR	CALIMANESTI		STR	GRIGORE ANTIPA	
STR	CALISTRAT HOGOS		STR	GUTUIULUI	
STR	CAMIL PETRESCU		STR	HATEG	
STR	CAPALNA		STR	HOBITA	
STR	CAPRIOAREI		STR	HOREZU	
STR	CARAIMAN		STR	HUMULESTI	
STR	CARPENULUI		STR	IANCU JIANU	
STR	CAVNIC		STR	IASOMIEI	
STR	CENADE		STR	INEU	
STR	CIGAS		STR	IOAN SLAVICI	
STR	CIOBANASULUI		STR	ION ANDREESCU	
STR	COMARNIC		STR	ION CREANGA	
STR	CONSTANTIN BRANCUSI		STR	ION GAVRILA OGORARU	
STR	CORDOVANILOR		STR	IONEL POP	7-17/26-34
STR	CORNA		STR	IONEL TEODOREANU	
STR	CORNEL MEDREA		STR	IPOSTESTI	
STR	CORNELIU BABA		STR	IRISULUI	
STR	COSTACHE NEGRZZI	75-.../32-...	STR	IZLAZ	
STR	CRAITEI		STR	JIDVEI	
STR	CURCUBEULUI		STR	JULES VERNE	
STR	DALIEI		STR	JUPITER	
STR	DIMITRIE ANGHEL		STR	LANCAM	
STR	DIMITRIE BOLINTINEANU		STR	LIPOVA	
STR	DIMITRIE PACIUREA		STR	LOMBARDIA	
STR	ELENA VACARESCU		STR	LOTRU	
STR	ELIXIRULUI		STR	LOUS PASTEUR	
STR	EMIL RACOVITA	PESTE 100m din B-dul Republicii...limita intravilan	STR	LUGOJ	
STR	ELILE ZOLA		STR	LUPSA	
STR	EUGEN IONESCU		STR	MAGNOLIEI	
STR	EUGEN LOVINESCU		STR	MAIOR TIBERIU IANCU	
STR	FANTANELE	81-... / 84-...	STR	MARIN PREDA	
STR	AUROREI				

## ZONA C CONTINUARE

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

ZONA C CONTINUARE					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	STADIONULUI		STR	VARTOP	
STR	STANESTI		STR	VENETIA	
STR	STANJENELULUI		STR	VERONA	
STR	STEFAN LUCHIAN		STR	VIADANA	
STR	STRAJA		STR	VICTOR HUGO	
STR	STREIULUI		STR	VIDRA	
STR	STUFULUI		STR	VIORELELOR	
STR	SUGAG		STR	VLADEASA	
STR	TARNITA	1-1E/4-16	STR	VOINEASA	
STR	TIBRU		STR	ZARANDULUI	
STR	TINERETII		STR	ZEFIRULUI	
STR	TINERETULUI		STR	ZENIT	
STR	TUDOR ARGHEZI		STR	VASILE ALECSANDRI	95/108... limita intravilan
STR	URANUS				
ZONA D					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	ADRIAN PAUNESCU		STR	BEGA	
STR	AFINULUI		STR	BELȘUGULUI	
STR	AGAPIA		STR	BIBESCU GHEORGHE	
STR	AGRICULTORILOR		STR	BICAZ	
STR	ALBA REGIA		STR	BRAN	
STR	ALBINELOR		STR	BRAZDEI	
STR	ALECU RUSSO		STR	BRONZULUI	
ALEEA	CETINEI		STR	BULZA	
ALEEA	GHINDEI		STR	BUSTENI	
ALEEA	STEJARILOR		STR	CAISULUI	
STR	ALEXANDRU ZANE		STR	CALEA VIILOR	
STR	ALEX. PAPIU ILARIAN		STR	CALUGARENI	
STR	ALEXANDRU ROSETTI		STR	CALUGARILOR	
STR	ALUNULUI		STR	CANTONULUI	
STR	AMFOREI		STR	CAROL DAVILA	
STR	AMPOITA		STR	CARUL MARE	
STR	ANA ASLAN	7-.../16-...	STR	CARUL MIC	
STR	ANA IPATESCU	9-.../10-...	STR	CASANDRA	
STR	ANTIGONA		STR	CELESTIA	
STR	ARSENIE BOCA		STR	CERAMICII	
STR	ARTARULUI		STR	CERBULUI	
STR	ARTEMIS		STR	CERES	
STR	ATENA		STR	CERNA	
STR	AVRIG		STR	CEZAR BOLIAȘ	
STR	AZALEEI		STR	CHISTIAN TELL	
STR	AZUGA		STR	CINDREL	
STR	BABA NOVAC		STR	CLABUCET	
STR	BĂRĂGANULUI				

## ZONA D CONTINUARE

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



## ZONA D CONTINUARE

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

ZONA D CONTINUARE					
	DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL		DENUMIRE	TRONSON - NR.IMOBIL
STR	PUTNA		STR	VACANTEI	
STR	VAII		STR	VESTA	
STR	VALEA ARAMEI		STR	VICTOR BABES	
STR	VALEA ARGINTULUI		STR	VIORILOR	
STR	VALEA AURULUI	13-.../22-...	STR	VLĂDUTIU NICOLAE	
STR	VALEA DEVII		STR	VORONET	
STR	VALEA FRUMOASEI		STR	VREJULUI	
STR	VALEA POPII	67-.../50-...	STR	ZARNESTI	
STR	VALERIU BRANISTE		STR	ZARZARULUI	
STR	DOMINIC MEDREA		STR	ZORI DE ZI	
STR	NICOLAE VLADUTIU		STR	SMARANDA BRAESCU	
STR	ORION		STR	ADALBERT CSERINI	
STR	GH. BIBESCU		STR	CIURULEASA	
STR	CAMIL RESSU		STR	PELAGHIA ROSU	
STR	LUNCILE PRIGOANEI				

## MUNICIPIUL ALBA IULIA

APARTAMENTE ÎN BLOCURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2700	2400	2100	1700
NOTA	Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.			

CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2750	2450	2150	1750

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

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

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită (Ac) și nu includ terenul ocupat;

Daca se cunoaste suprafata utila Au, aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita Ac dupa formula:  $Ac = Au \times 1,4$

Pentru toate construcțiile înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ ÎN FAZE DE EXECUȚIE**, precizate ca atare în C. F., se vor face corecții conform: "**PONDERII ORIENTATIVE ALE SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII** (ultima pagina)"

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

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

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

SPATII COMERCIALE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	3400	3100	2750	2250
SPATII INDUSTRIALE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1230	1080	1000	850

SPATII CU DESTINATIE BIROURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2750	2450	2150	1750

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2600	2250	2100	1700

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

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

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp	
URBANA	1750
RURALA	1200
terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o valoare de 110 lei/mp.	

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

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	440	325	240	150

Pentru terenurile intravilane, amplasate pe centura ocolitoare pana la autostrada, se utilizeaza valorile de la zona D.

## TERENURI EXTRAVILANE

Zona	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
A	24	7	21	21	21	4
B	20	5	17	17	17	3
C	15	4	13	13	13	2
D	13	3	10	10	10	2

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

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

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

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

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

## ORASUL CUGIR

## TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN ORASUL CUGIR

ZONA A
N. Bălcescu nr. 1 - 9 și 2 - 10, Victoriei nr. 2 - 6 și 1 - 51 (Bloc V1), Tineretului, Al. Sahia, Gh. Doja, I. L. Caragiale, Mureșului, Constructorului, Aleea Constructorului, Doinei, Ștefan Cel Mare, Emil Racoviță, Rozelor, Aleea Ștefan Cel Mare, 1 Decembrie 1918, Grigore Ureche, Trandafirilor, Lalelelor, Viitorului, Stadionului, Înfrățirii, Ion Creangă de la 101 - 149 și 68 - 94, Narciselor nr. 2 (bl. ANL).
ZONA B
Unirii, G. Coșbuc, V. Alecsandri, Spicului, Gh. Asachi, Gh. Țiteica, Cetății, Ciocârliei, A. I. Cuza, T. Vuia, N. Grigorescu, Griviței de la 2 - 64, M. Sadoveanu, Viilor de la 2 - 46 și 1 - 49, Salcâmului, 21 Decembrie 1989 de la 1 - 105 și 2 - 168, N. Bălcescu nr. 11 - 15, Victoriei nr. 8 (Stadionul Vechi).
ZONA C
Mihai Viteazu, Zorilor, 1 Iunie, 8 Martie, Morii, Șurianu, Dealului, Bradului, Oituz, I. B. Deleanu, Drăgana, A. Iancu, Munteniei, Carpați, Ștrandului, Horea, Gh. Lazăr, Biruinței, Crângului, Crinului, Decebal, Pârâului, Crișan, Mărășești, Traian, Livezii, T. Vladimirescu, Primăverii, Cooperatorilor, Lacului, Fagului, Dorului, Nuferilor, Cloșca, Făgețel, Plopilor, Libertății, M. Kogălniceanu, V. Babeș, Șt. O. Iosif, Intrarea Mihai Viteazu, R. Mare nr. 2, nr. 1 - 21, R Mic nr. 1 - 143 și 2 - 138, S. Bărnuțiu, G. Enescu, M. Eminescu, Suseni, 1 Mai, N. Copernic, A. Vlahuță, Gh. Barițiu, Ardealului, A. Vlaicu nr. 1 - 81 și 2 - 74, Intrarea A. Vlaicu, Griviței 1 - 37 și 64 - 94, D. Cantemir, 21 Decembrie 1989 de la 170 - 230 și 107 - 217, Viilor nr. 48 – limita intravilan, nr. 51 - limita intravilan, Str. Serelor, I. Creangă de la 1 - 99 și 2 - 66, Grigore Alexandrescu, Narciselor, Victoriei 10 - limita intravilanului, nr. 53 – limita intravilanului, I. Slavici, Scăunel, Colinei, Putna, Răchiții, Liliacului, Ciprian Porumbescu, Al. Vlahuță, Arieșului, Călugăreni, T. Aman, Plevnei, Olteniei, 9 Mai, Cloșca, Prunului, Florilor, Valea Viilor, Calea Murelor, Calea Dumbravii, Calea Vaidelului, Frasinului <u>Localitatea Vinerea</u> cu: Str. Principală, Toamnei, Teiului, Tractoristului, Șantierului, Râului, Poștei, Privighetorii, Nucului, Macului, Morilor, Moșilor, Merilor, Mesteacănului, Luncii, Gării, Eroilor, Cireșului, Culturii, Arinului, Zăvoiuului, Spinului, Vadului, Veteranilor, Campul piinii.
ZONA D
Râul Mic nr. 143 – limita intravilan, nr. 138 – limita intravilan și Râul Mare nr. 4 - limita intravilan, nr. 23 - limita intravilan, A. Vlaicu de la 76 - 84, microhidrocentralele pe R. Mic și R. Mare, Viaductului. <u>Localitatea Vinerea</u> : Deal, Codrului, Calea Gorunilor, Zona de agrement (cultura Breite, Viaductului). - <u>Localitățile</u> : <u>Bocșitura</u> -întreg intravilanul, <u>Mugești</u> - întreg intravilanul, <u>Călene</u> -întreg intravilanul, <u>Bucuru</u> - întreg intravilanul, <u>Goasele</u> - întreg intravilanul, <u>Feteeni</u> întreg intravilanul

## Zone in extravilan

## Zona A

**Cugir** : Peret, Zavoi, Razoare, Valea Viilor, Chisc, Raul Mare, Raul Mic, Paraul Gugului; Gheraheleu.

**Vinerea**: Lacuri, Zavoi, Grumurat, Singer, Dupa Sat, Pe Deal, Pepiniera, Dupa Joagar

## Zona B

**Cugir**: Fagetele, Balta, Lunca, Dosul Spinului, Dumbrava, Valea Plesii, Lunca, Visag, Basic

**Vinerea**: Halm, Sopru, Sub Vii, Sanuni, Lunca de sus, Calea Neicului, Militari, Lunca Ceratului, Intre Paraie, Visag, Sanunii, Luncuta, Curechea

## Zona C

**Cugir**: Telini sub Gradini, Poderea, Pirvele, Paraul lui Ionuț, Jidovini, Poienile Varului

**Vinerea**: Tabaristi, Tauri, Coasta Viilor, Curmezisete, Viile Noi, Viile Vechi, La Pompe, Sub Depozit, Barboaia, Valea Daii, Valea Plesii

## Zona D

**Cugir**: Vf Telinilor, Bercu, Poiana Capitanului, Uscioare, Nanesu, Batrana, Prislop

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

## ORASUL CUGIR

## APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1500	1280	1010	900

## NOTA

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

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

## CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1550	1300	1160	990

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

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

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

Pentru toate construcțiile înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ ÎN FAZE DE EXECUȚIE**, precizate ca atare în C. F., se vor face corecții conform: "**PONDERII ORIENTATIVE ALE SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII** (ultima pagină) "

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

**CONSTRUCȚIILE SITUATE ÎN LOCALITĂȚILE APARTINĂTOARE, VOR AVEA VALOAREA MICȘORATĂ CU 50%**

SPATII COMERCIALE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1600	1380	1180	1000

SPATII INDUSTRIALE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	850	740	620	550

SPATII CU DESTINATIE BIROURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1600	1380	1180	1000

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1550	1300	1160	990

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

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

GARAJE lei/mp		
zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	300	144
B	250	114
C	200	98
D	120	75

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

URBANA	1040
RURALA	800
terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o valoare de 40 lei/mp.	

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR, indiferent de amplasare in cladire (subsol, demisol sau mansarda) CU O **VECHIME DE PESTE 50 ANI** SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative)



TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	110	80	50	35
Pentru TERENURILE de pe str. G. Coşbuc, valorile vor fi diminuate cu 30%				
<b>TENURILE SITUATE ÎN LOCALITĂȚILE APARTINĂTOARE VOR AVEA VALOAREA MICSORATA dupa cum urmeaza: Vinerea cu 20%, celelalte cu 50%.</b>				

TERENURI EXTRAVILANE							
LOCALITATEA	Zona	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
CUGIR	A	7	3	4.5	4.5	4.5	1
	B	4.5	2				
	C	3.3					
	D	2.2					
VINEREA	A	3.5	2	3.2	3.2	3.2	1
	B	2.5					
	C	2,2					
	D	2					

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

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

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

## ORASUL ZLATNA

## TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN ORASUL ZLATNA

ZONA A
<p><b>Ampoiului, S. Bărnuțiu, I. L. Caragiale, Cloșca, Crinului, Decebal, Gh. Doja, Petre Dobra, Florilor, Gării, Horea, Avram Iancu, Iazului, Liliacului, 1 Mai, Mărășești, Minerilor, Merișor, Calea Moșilor</b> de la nr. 26 la 106 și de la nr. 23 la 41, <b>Plopilor, Sportului, Troian, T. Vladimirescu</b> de la bl. nr. 11 până la nr. 63 și de la fosta Poștă până la <b>PECO, Valea Mare, Vârtoape, Dumbravitei, Ecaterina Varga, Piața Unirii, Zorilor</b> de la nr. 1 la 5 și de la nr. 2 la 8, <b>Valea Rudelor</b> de la nr. 12 la nr. 18, <b>Călărași, G. Coșbuc, M. Viteazu, Lacului, Valea Morilor</b> de la nr. 1 la nr. 35 A și de la nr. 4 la 46, SC Alba Aluminu SRL si SC Alba Aliaje si Garii 6, SC Demenic Company SRL str Garii 8, SC Armis Global SRL str Garii 10 A, Tomus Ovidiu str Garii 11, SC Rekord SRL str Garii 13, SC Erika Star SRL str Tudor Vladimirescu 30.</p> <p>Localități aparținătoare: <b>Sat Galați</b> (nr. 169, 168, 100, mgazin, cămin cultural, școala, 98, 97, 5, 99, 7, 8, 96, 14, 15, 91, 89, 88, 19 A, 18, 17, 16, 152, 153, 154 A, 154). <b>Sat Valea Mică</b> (nr. 13, de la nr. 20 la 23, de la nr. 30 la 38, 56, 64, de la nr. 66 la nr. 97, de la nr. 162 la 181). <b>Sat Pătrângenii</b> (de la nr. 1 la 46, inclusiv blocul de locuințe, de la nr. 145 la 150, nr. 47, 49, 51, 52, 52 A, 129-132, 134-140, 142, 143, 56-59, 59 A, 92-95, 95 A, 96-98, 112-115, 118-121, 121 A, 122, 125, 125 A), exclusiv cătun Valea lui Paul.</p>
ZONA B
<p><b>I. Creangă, M. Eminescu, Anton Pann, Șipotului, Zorilor</b> de la nr. 8 A la 40 și de la nr. 7 la 13, <b>Calea Moșilor</b> de la nr. 108 la 56 A și de la <b>SC SEN FU SRL</b> la nr. 55 A, <b>T. Vladimirescu</b> de la nr. 65 la 79 și de la <b>PECO</b> la nr. 28, <b>Măgura, Brazilor, Muncii, Vasile Alecsandri, Crișan, Localitatea Galați</b> (exclusiv Valea Purcăreața), <b>Măgura, Brazilor, Muncii, Vasile Alecsandri, Crișan</b>, SC Black Bison SRL str. Garii 12, SC Demnik str Garii 14, 16, 17, SC Aramis Global SRL str Garii 18, SC Verko Metal SRL str Garii 20, SC Infocom Systems SRL str Garii 22, Erika Star SRL str Garii 30, SC Vergas str Garii 19, Popa Sebastian str Garii 21, SC Cuprichem SRL str T. Vladimirescu 32, Localități aparținătoare: <b>Sat Galați</b> (cu excepția nr. 169, 168, 100, magazin, cămin cultural, școala, 98, 97, 5, 99, 7, 8, 96, 14, 15, 91, 89, 88, 19 A, 18, 17, 16, 152, 153, 154 A, 154, <b>Purcăreața</b> de la nr. 113 la 125). <b>Sat Trâmpoiele</b> (cu excepția cătun Șesuri). <b>Sat Valea Mică</b> (de la nr. 1 la 11, de la nr. 14 la 19, de la nr. 24 la 29, nr. 40-50, 52, 54, 55, de la nr. 99 la 126, de la nr. 133 la 157). <b>Sat Pătrângenii</b> (nr. 124, 55, 56, 64 A, 65 A, 63 A, 69, 73, 74, 70, 72, 76, 75, 68, 81-86, 60-65, 87, 89, 90, 106, 104, 103, 110, 101, 100, 99, 109). <b>Sat Podul lui Paul, Sat Fenes, Sat Suseni</b>.</p>
ZONA C
<p><b>C. Porumbescu, Pârâu Roșu, Morii, Valea Morilor</b> de la nr. 48 la 122 și de la 35 B la 153, <b>Izvorului, Făguleț</b> de la nr. 1 la 5 și de la nr. 4 la 8, <b>Doinei</b> de la nr. 2 la 32 și de la nr. 1 la 23, <b>Dumbrăviței</b>, SC Demenic Company str Garii 24, SC Eugen si Jeno str Garii 26, SC Crimbo Gas SRL str Garii 28, SC Silgo Terra SRL str Garii 31, 32, SC Comar Design str Garii 34, SC Alaba Aluminu str Garii 15, SC Daemti SRL str Garii 23, Berindei Cornel str Garii 25, SC Satex SRL str Garii 27, SC Infocom Sistems SRL str Garii 29, Localități aparținătoare: <b>Sat Galați</b> (Purcăreața de la nr. 113 la 125), Satele: <b>Valea Mică</b> (nr. 127 și 129), <b>Văltori, Dumbrava, Izvorul Ampoiului</b> (exclusiv cătunele Băbuia, Carpen, Valea Rânelii, Fața, Fântânele, Colnici), <b>Budeni, Rusi, Botesti, Pârâul Gruului</b> (de la nr. 28 la 53), <b>Pirita</b>.</p>
ZONA D
<p><b>Făguleț</b> de la nr. 9 la 11, <b>Mesteacănului, Doinei</b> de la nr. 40 la 48 și de la nr. 25 la 57, <b>Valea Rudelor</b> de la nr. 6 la 22, <b>Retezat, Valea Mică, Valea Poienii, Ana Ipătescu, Citeră</b>. Localități aparținătoare: Satele <b>Dobrot, Dealu Roatei, Runc, Pârâul Gruului</b> (de la nr. 1 la 27 B), <b>Pătrângenii</b> (cătun Valea lui Paul, nr. 151, 152, 153), <b>Trâmpoiele</b> (cătun Șesuri: nr. 188, 191 A, 194, 197, 199, 203, 179). <b>Izvorul Ampoiului</b> (cătunele Băbuia nr. 194, 195, 196, 197, 199, 202, 209A, 210, 212, 213, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 226, 232, 234, <b>Carpen</b> nr. 90, 92, 95, 96, 97, 97A, 99, 100, 103, 105, 109, 111, 112, 114, 115, 116, 120, 121, 122, 127, 128, 134, 139, 140, 142, <b>Valea Rânelii</b> nr. 184, 185, 186, 181, 187, 183, 243, <b>Fața</b> nr. 144, 146, 147, 148, 150, 1552, 152A, 153, 156, 159, 160, 161, 162, 163, 166, <b>Fântânele</b> nr. 62, 67, 69, 70, 76, 78, 89, <b>Colnici</b> nr. 11, 12, 14, 16, 17, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 33 34, 35).</p>

## ORASUL ZLATNA

## APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1220	1060	900	770

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

## CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1320	1110	1000	850

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

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

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

Pentru toate construcțiile înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ ÎN FAZE DE EXECUȚIE**, precizate ca atare în C. F., se vor face corecții conform: "**PONDERII ORIENTATIVE ALE SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII** (ultima pagina) "

**CONSTRUCȚIILE SITUATE ÎN LOCALITĂȚILE APARTINĂTOARE, VOR AVEA VALOAREA MICȘORATĂ CU 50%**

## SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1400	1190	1050	860

## SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	540	450	360	300

SPATII CU DESTINATIE BIROURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1220	1060	900	770

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1220	1060	900	770

ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	350	290	265	210

GARAJE lei/mp		
zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	250	94
B	200	74
C	150	55
D	120	50

CASE DE VACANȚĂ ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp	
URBANA	900
RURALA	640
terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o valoare de 25 lei/mp.	

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

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	50	35	28	22
TENURILE SITUATE ÎN LOCALITĂȚILE APARTINĂTOARE VOR AVEA VALOAREA MICSORATA cu 50%				

## TERENURI EXTRAVILANE

LOCALITATEA	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
ZLATNA	5.7	2.7	4	4	4	1
Botești	2.7	2	2.5	2.5	2.5	
Budeni	1.7	1.3	2.2	2.2	2.2	
Dealul Roatei						
Dobrot						
Dumbrava						
Feneș						
Galați						
Izvoru Ampoiului						
Pătrîngeni						
Pirita						
Pârâul Gruifului						
Podul lui Paul						
Runc						
Ruși						
Suseni						
Trâmpoiele						
Valea Mică						
Văltori						

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

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

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
ALMAȘUL MARE	Almașul Mare	470	6	1.7	1.5	2.3	2.3	2.8	1
	Almașul Mic	325	4.8						
	Brădet								
	Cheile Cibului								
	Cib								
	Glod								
Nădăștie									
BERGHIN	Berghin	560	8.5	1.7	1.5	2.3	2.3	2.8	1
	Ghirbon	420	4.8	1.5					
	Hening								
	Straja								
BLANDIANA	Blandiana	560	6.9	1.7	1.5	2.3	2.3	2.8	1
	Acmariu	365	4.8	1.5					
	Ibru								
	Poieni								
	Racatau								

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
CERU BACAINTI	<b>Ceru Bacainti</b>	<b>365</b>	<b>5.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>3.5</b>	<b>1</b>
	Bolovanesti	<b>300</b>	<b>3.5</b>	<b>1.5</b>	<b>1.5</b>				
	Bulbuc								
	Cucuta								
	Curpeni								
	Dumbravita								
	Fintinele								
	Grosi								
	Valea Mare								
	Viezuri								
CIUGUD	<b>Ciugud</b>	<b>1080</b>	<b>55</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	
	Drâmbar	<b>835</b>	<b>13</b>	<b>1.7</b>	<b>2</b>	<b>3.5</b>	<b>3.5</b>	<b>3.5</b>	
	Dumbrava								
	Hăpria								
	Limba								
	Șeușa								
	Teleac								
CRICĂU	<b>Cricău</b>	<b>670</b>	<b>10</b>	<b>2.3</b>	<b>1.5</b>	<b>3.9</b>	<b>3.9</b>	<b>3.5</b>	
	Craiva	<b>470</b>	<b>6.5</b>	<b>1.6</b>	<b>1.5</b>	<b>2.8</b>	<b>2.8</b>	<b>2.8</b>	
	Tibru								

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
GALDA DE JOS	<b>Galda de Jos</b>	<b>835</b>	<b>13</b>	<b>2.8</b>	<b>1.7</b>	<b>4.4</b>	<b>4.4</b>	<b>4.4</b>	1
	Benic	480	7.5	1.7	1.5	3	3	3	
	Cetea	480	6.5						
	Galda de Sus	370	5.5						
	Lupseni	410	5.5						
	Magura	320	3.6						
	Mesentea	370	7.5						
	Oiejdea	500	8.6						
	Poiana Galdei	350	4.8						
	Racani	400	3.2						
	Zagris	400	3.2						
IGHIU	<b>Ighiu</b>	<b>810</b>	<b>20</b>	<b>2.3</b>	<b>1.7</b>	<b>4.4</b>	<b>4.4</b>	<b>4.4</b>	
	BucerdeaVinoasa	660	8.5	1.7	1.5	3	3	3	
	Ighel	350	5.7	1.7					
	Sard	720	14	2.3					
	Telna	410	5.5	1.7					



**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
INTREGALDE	<b>Intregalde</b>	<b>500</b>	<b>8.6</b>	<b>2.3</b>	<b>1.6</b>	<b>4.4</b>	<b>4.4</b>	<b>4.4</b>	1
	Dealul Geoagiului	320	2.7	1.6	1.5	2.8	2.8	2.8	
	Ghioncani		2.7						
	Iliesti		2.2						
	Ivanis		2.7						
	Marinesti		2.2						
	Modolesti	2.7	260	2.7	1.6	1.5	2.8	2.8	
	Necrilesti	2.7							
	Popesti	2.2							
	Sfircea	2.3							
	Tecsesti	2.2							
	METEȘ	<b>Metes</b>	<b>690</b>	<b>14</b>	<b>2.3</b>	<b>1.6</b>	<b>4.4</b>	<b>4.4</b>	
Ampoița		<b>425</b>	<b>10</b>	1.6	1.5	2.8	2.8	2.8	
Iasca		350	6.5						
Lunca Ampoitei									
Lunca Meteșului									
Pădurea									
Poiana Ampoiului									
Poiana Ursului									
Presaca Ampoiului									
Remetea									
Tăuț									
Văleni									

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SĂLIȘTEA	<b>Salistea</b>	560	12	1.7	1.5	3.9	3.9	3.9	1
	Margineni	320	6.5	1.6		2.5	2.5	2.5	
	Salistea Deal		6.5						
	Tartaria		7.6						
SÎNTIMBRU	<b>Sîntimbru</b>	1000	16.5	2.3	1.5	4.4	4.4	4.4	
	Coslariu	780	11	1.7		2.8	2.8	2.8	
	Dumitra	350	5.5						
	Galtiu	610	8.6						
	Totoi	420	6.5						
ȘIBOT	<b>Șibot</b>	720	12	1.9	1.5	3.9	3.9	3.9	
	Balomiru de Cîmp	420	8.6	1.6		2.5	2.5	2.5	
	Băcăinți								
	Sărăcsău								

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan							
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri		
VINȚU DE JOS	Vințu de Jos	980	32	2.9	1.7	4.4	4.4	3.5	1		
	Cîmpu Goblii	610	12	1.7	1.7	4.4	4.4				
	Vurpăr										
	Ciocasu	490	7.5			1.7	1.7			1.7	1.7
	Crișeni										
	Dealul Ferului										
	Gura Cutului										
	Hațegana										
	Inuri										
	Laz										
	Matacina										
	Mereteu										
	Piriu lui Mihai										
	Poenița										
	Stauni										
	Valea Goblii										
	Valea lui Mihai										
Valea Vințului											

<b>SPAȚII COMERCIALE 110 % din valoarea pentru constructii</b>
<b>APARTAMENTE 95 % din valoarea pentru constructii</b>
<b>CASE DE VACANȚĂ 70% din valoarea pentru constructii</b>
<b>SPAȚII INDUSTRIALE 50% din valoarea pentru constructii</b>
<b>SPAȚII AGRO-INDUSTRIALE 40% din valoarea pentru constructii.</b>
<b>CONSTRUCȚIILE CU STRUCTURA ȘI PEREȚII DIN LEMN VOR AVEA VALOAREA DIMINUATĂ CU 50% din valoarea pentru constructii.</b>
<b>VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte administrative);</b>
<b>ALTE CONSTRUCȚII (cu altă destinație decât locuință, neprecizate mai sus, vor avea o valoare de 25% din valoarea pentru constructii).</b>
<b>Terenul aferent caselor de vacanță, AMPLASATE IN EXTRAVILAN, are valoarea de 80 % fata de valoarea terenului intravilan.</b>
<b>Valoarea pensiunilor este 110 % din valoarea pentru constructii pentru cele amplasate in intravilan si 70% pentru cele amplasate in extravilan.</b>

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

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

# CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA JUDECATORIA AIUD

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

## ZONA A

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

## ZONA B

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

## ZONA C

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

**AIUDUL DE SUS** - strada Moșilor;

**CIUMBRUD** - strada Progresului, Vasile Lucaci

**SÎNCRAI** - strada Andrei Mureșanu

## ZONA D

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

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

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

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

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

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

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

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

**GÎRBOVIȚA**: - strada Principală

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

**TIFRA**: - strada Alunelului, Căprioarei.

## MUNICIPIUL AIUD

## APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2420	2150	1880	1520

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

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

## CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2450	2180	1900	1550

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

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

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

Pentru toate construcțiile înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ ÎN FAZE DE EXECUȚIE**, precizate ca atare în C. F., se vor face corecții conform: "**PONDERII ORIENTATIVE ALE SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII** (ultima pagină) "

## SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2500	2200	1910	1600

## SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1200	1090	950	800

SPATII CU DESTINATIE BIROURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2500	2200	1910	1600

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2420	2150	1880	1520

ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	400	370	320	300

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

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp	
URBANA	1350
RURALA	1000
terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o <b>valoare de 58 lei/mp</b> .	

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

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	220	155	105	70
Pentru localitățile aparținătoare valorile construcțiilor si terenurilor intravilan se vor diminua cu 50 %				

## TERENURI EXTRAVILANE

	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri		
AIUD	6.2	2.8	5	5	5	1		
Aiudul de Sus	3	1.6	3.5	3	4.4			
Ciumbrud				5.7				
Măgina	2.5	1.5		3.5			2.8	
Gâmbaș								
Păgida								
Sîncrai							4.9	
Gârbova de Jos								
Gârbovița	1.6	1.5		3.5			2.8	
Gârbova de Sus								
Tifra								
Terenurile extravilane arabile ce tin de municipiul Aiud, amplasate la DN 1 au o valoare de 20 lei/mp								

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

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



## ORASUL OCNA MURES

## TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN ORASUL OCNA MURES

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

## ORASUL OCNA MURES

## APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1080	930	780	670

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

## CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1170	1000	860	700

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

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

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

Pentru toate construcțiile înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ ÎN FAZE DE EXECUȚIE**, precizate ca atare în C. F., se vor face corecții conform: "**PONDERII ORIENTATIVE ALE SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII** (ultima pagina) "

Pentru localitățile aparținătoare valorile pentru case se vor diminua după cum urmează:

cu 45 % pentru Cristeiu de Mures si Micoslaca

cu 25 % pentru Războieni-Cetate, Uioara de Sus și Uioara de Jos

## SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1200	1050	900	750

## SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	540	480	400	350

SPATII CU DESTINATIE BIROURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1170	1000	860	700

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1100	950	800	700

ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	300	250	220	200

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

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp	
URBANA	1100
RURALA	800
terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o <b>valoare de 20 lei/mp.</b>	

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

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	48	42	25	20

Pentru localitățile aparținătoare valorile terenurilor intravilan se vor diminua cu 50 %

Terenurile intravilane care sunt folosite ca si depozite de steril sau ca bataluri au valoarea diminuata cu 60 %

### TERENURI EXTRAVILANE

	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
<b>OCNA MUREȘ</b>	5	1.7	2.5	3	3	1
<b>Uioara de Jos</b>	2.8	1.5	2.4	2.4	2.4	
<b>Uioara de Sus</b>						
<b>Cisteiul de Mureș</b>						
<b>Micoșlaca</b>						
<b>Războieni-Cetate</b>						

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

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

## ORASUL TEIUS

## TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN ORASUL TEIUS

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

## ORASUL TEIUS

## APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1420	1300	1100	890

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

## CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1510	1360	1150	910

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

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

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită (Ac) și nu includ terenul ocupat;

Daca se cunoaste suprafata utila Au, aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita Ac dupa formula:  $Ac=Au \times 1,4$

Pentru toate construcțiile înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ ÎN FAZE DE EXECUȚIE**, precizate ca atare în C. F., se vor face corecții conform: "**PONDERII ORIENTATIVE ALE SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII** (ultima pagina) "

Pentru localitățile aparținătoare valorile pentru case si apartamente se vor diminua cu 50 %

## SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1510	1360	1150	910

## SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	600	520	420	300

SPATII CU DESTINATIE BIROURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1420	1300	1100	890

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1420	1300	1100	890

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

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

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

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

<b>URBANA</b>	<b>1250</b>
<b>RURALA</b>	<b>990</b>
terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o <b>valoare de 32 lei/mp.</b>	

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

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	80	64	48	33
Pentru localitățile aparținătoare valorile construcțiilor si terenurilor intravilan se vor diminua cu 50 %				

TERENURI EXTRAVILANE						
	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
<b>TEIUS</b>	<b>4.3</b>	<b>2.5</b>	<b>4.6</b>	<b>4.6</b>	<b>4.6</b>	<b>1</b>
<b>Beldiu</b>	<b>2.3</b>	<b>1.7</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	
<b>Capud</b>	<b>2</b>	<b>1.5</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	
<b>Coșlariu Nou</b>						
<b>Pețelca</b>						

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

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



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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
FARAU	<b>Farau</b>	<b>440</b>	<b>8</b>	<b>1.7</b>	<b>1.4</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>2.8</b>	<b>1</b>
	Heria	<b>340</b>	<b>4</b>	<b>1.6</b>	<b>1.4</b>				
	Medves								
	Santbenedict								
Silea	<b>420</b>	<b>8</b>	<b>1.7</b>	<b>1.4</b>					
<b>Hopirta</b>									
Silivas									
Spalanca									
HOPIRTA	Turdas	<b>330</b>	<b>4</b>	<b>1.6</b>	<b>1.4</b>	<b>1.6</b>	<b>1.6</b>	<b>2.8</b>	
	Vama Seaca								
	<b>Livezile</b>								
Izvoarele									
Poiana - Aiudului	<b>480</b>	<b>7.2</b>	<b>1.6</b>	<b>1.4</b>	<b>1.5</b>	<b>1.5</b>	<b>2.8</b>		
Valisoara									

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
LOPADEA NOUA	<b>Lopadea Noua</b>	700	9	2.6	1.4	1.6	1.6	2.8	1
	Asinip	480	7	1.6	1.6				
	Beta								
	Bagau								
	Cicird								
	Ciuguzel								
	Ocnisoara								
Odverem									
LUNCA MUREȘULUI	<b>Lunca Muresului</b>	700	10	2	1.4	1.6	1.6	2.8	
	Gura Arieșului	8.3							
MIRĂSLĂU	<b>Miraslau</b>	900	13.5	2.6	1.4	1.6	1.6	2.8	
	Decea	700	8.5	1.7	1.4				
	Cicau								
	Lopadea Veche	460	3.6	1.6					
	Ormenis	460	3.6						
	Rachis	320	3	1.6	1.4				
NOȘLAC	<b>Noșlac</b>	610	12	1.7	1.4	1.6	1.6	2.8	
	Captala	460	3.6	1.6	1.4				
	Copand	460	3.6						
	Gabud	380	3						
	Stâna de Mureș	480	3.6						
	Valea Ciucului	480	3.6						

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
PONOR	Ponor	380	5.5	1.6	1.3	1.6	1.6	2.8	1
	Dupa Deal	270	3.9						
	Geogel								
	Macaresti								
	Valea -Bucurului								
	Vale in Jos								
RĂDEȘTI	Radesti	620	7	3	1.3	1.6	1.6	2.8	
	Leorint		3.6						
	Mescreac		3	1.6					
	Soimus								
RIMETEA	Rimetea	550	8	1.6	1.3	1.6	1.6	2.8	
	Coltesti								
RÎMEȚ	Rimet	500	15	2.3	1.6	2.8	2.8	3.7	
	Botani	320	3.6	1.6	1.3	2.4	2.4	2.8	
	Bradesti		4.8						
	Cheia		3.6						
	Cotoresti		4.8						
	Floresti		4.8						
	Olteni		4.8						
	Valea –Fagetului		4.8						
	Valea Inzeului		6						
	Valea - Manastirii		7						
	Valea Poenii		4.8						
	Valea Uzei		4.8						
	Vladesti		7						

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
STREMȚ	Stremt	620	12.2	1.9	1.3	1.6	1.6	2.9	1
	Fata Pietrii		7	1.6	1.3				
	Geoagiu de Sus								
	Geomal								
UNIREA	Unirea	8300	15	2.1	1.3	1.6	1.6	2.9	
	Ciugudu de Jos	690	9	1.6	1.3				
	Ciugudu de Sus								
	Dumbrava								
	Inoc								
	Mahaceni								

**SPAȚII COMERCIALE 110 % din valoarea pentru construcții**

**APARTAMENTE 95 % din valoarea pentru construcții**

**CASE DE VACANȚĂ 70% din valoarea pentru construcții**

**SPAȚII INDUSTRIALE 50% din valoarea pentru construcții**

**SPAȚII AGRO-INDUSTRIALE 40% din valoarea pentru construcții**

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

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

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

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

**Valoarea pensiunilor este 100 % din valoarea pentru construcții pentru cele amplasate in intravilan si 70% pentru cele amplasate in extravilan**

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

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

# CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA JUDECATORIA BLAJ

## Municipiul Blaj

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

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

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

**MUNICIPIUL BLAJ****APARTAMENTE ÎN BLOCURI**

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2080	1810	1500	1280

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

**CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT**

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2140	1860	1550	1300

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

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

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

Pentru toate construcțiile înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ ÎN FAZE DE EXECUȚIE**, precizate ca atare în C. F., se vor face corecții conform: "**PONDERII ORIENTATIVE ALE SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII** (ultima pagina) "

**SPATII COMERCIALE**

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2150	1880	1570	1330

**SPATII INDUSTRIALE**

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1050	910	780	660



**2024****VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE, SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA****SPATII CU DESTINATIE BIROURI**

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2080	1810	1500	1280

**SPATII HOTELIERE**

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2080	1810	1500	1280

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

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

**GARAJE lei/mp**

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

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

URBANA	1080
RURALA	800

terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o **valoare de 38 lei/mp**.

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

**TERENURI INTRAVILANE**

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	135	100	62	40

Pentru localitățile aparținătoare valorile constructiilor si terenurilor intravilan se vor diminua cu 50 %

## TERENURI EXTRAVILANE

	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
Blaj	8	2.5	7.1	7.1	7.1	
DELENI OBĂRȘIE	3.8	1.7	4.4	4.4	4.4	1
FLITEȘTI						
IZVOARELE						
PETRISAT						
MĂNĂRADE						
SPĂTAC						
VALEA VEZII						
TIUR						

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

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

**2024**

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

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
<b>BUCERDEA GRÂNOASĂ</b>	<b>Bucerdea Grânoasă</b>	<b>500</b>	<b>7</b>	1.7	1.4	2.3	2.3	2.9	1
	Cornu	490	4						
	Pădure								
	Pinca								
<b>CENADE</b>	<b>Cenade</b>	<b>430</b>	<b>8</b>	1.7	1.4	2.3	2.3	2.9	
	Capu Dealului	380	5						
	Gorgan								
<b>CERGĂU</b>	Cergău Mare	430	6.5	1.7	1.4	2.3	2.3	2.9	
	Cergău Mic								
	Lupu								
<b>CETATEA DE BALTĂ</b>	<b>Cetatea de Baltă</b>	<b>590</b>	<b>6.5</b>	1.7	1.4	2.3	2.3	2.9	
	Crăciunelu de Sus	440	5						
	Sintamarie								
	Tătirlaua								
<b>CRĂCIUNELU DE JOS</b>	<b>Crăciunelu de Jos</b>	<b>590</b>	<b>8</b>	<b>1.7</b>	<b>1.4</b>	<b>2.3</b>	<b>2.3</b>	<b>2.9</b>	
<b>JIDVEI</b>	<b>Jidvei</b>	<b>860</b>	<b>18</b>	<b>3.3</b>	<b>1.4</b>	<b>4.4</b>	<b>4.8</b>	2.9	
	Bălcaci	550	6.5	1.7	1.4	2.9	4.4		
	Căpîlna de Jos								
	Feisa		4						
	Veseus								

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
MIHALȚ	Mihalț	8	16	1.4	1.4	4	4	2.8	1
	Cistei	490	9						
	Obreja		7						
	Zaries		5						
ROȘIA DE SECAȘ	Roșia de Secas	690	9	1.7	1.4	2.8	2.8		
	Tău	560	5			2.2	2.2	2.8	
	Ungureni		5			2.2	2.2	2.8	
SÎNCEL	Sîncel	690	9	1.7	1.4	2.5	2.5	2.8	
	Iclod	630	5			2.2	2.2		
	Panade		5			2.2	2.2		
ȘONA	Șona	690	10.5	1.7	1.4	2.8	4	2.8	
	Alecuș	560	5			2.2	2.2		
	Biia		5			2.2	2.2		
	Doptau	440	5			2.2	2.2		
	Valea Sasului		5			2.2	2.2		
	Lunca Tîrnavei	380	6.2			2.2	2.		
	Sînmiclaus		6.2			2.2	2.		
VALEA LUNGĂ	Valea Lungă	500	9	1.7	1.4	2.8	4	2.8	
	Golgoveț	380	5			2.2	2.2		
	Făget	320	5			2.2	2.2		
	Lodroman								
	Lunca								
	Tăuni								

<b>SPAȚII COMERCIALE 110 % din valoarea pentru constructii</b>
<b>APARTAMENTE 95 % din valoarea pentru constructii</b>
<b>CASE DE VACANȚĂ 70% din valoarea pentru constructii</b>
<b>SPAȚII INDUSTRIALE 50% din valoarea pentru constructii</b>
<b>SPAȚII AGRO-INDUSTRIALE 40% din valoarea pentru constructii</b>
<b>CONSTRUCȚIILE CU STRUCTURA ȘI PEREȚII DIN LEMN VOR AVEA VALOAREA DIMINUATĂ CU 50% din valoarea pentru constructii</b>
<b>VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte administrative);</b>
<b>ALTE SPAȚII</b> (cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus vor avea o valoare de 25% din valoarea pentru constructii
<b>Terenul aferent caselor de vacanță, amplasate in extravilan, are valoarea de 80 % fata de valoarea terenului intravilan</b>
<b>Valoarea pensiunilor este 110 % din valoarea pentru constructii pentru cele amplasate in intravilan si 70% pentru cele amplasate in extravilan</b>

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

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

# CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA JUDECATORIA CÂMPENI

## MUNICIPIUL CAMPENI

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

## ORASUL CAMPENI

## APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2200	1900	1630	1400

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

## CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2250	1950	1660	1420

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

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

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

Pentru toate construcțiile înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ ÎN FAZE DE EXECUȚIE**, precizate ca atare în C. F., se vor face corecții conform: "**PONDERII ORIENTATIVE ALE SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII** (ultima pagina) "

## SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2400	2100	1750	1500

## SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1050	930	800	680

SPATII CU DESTINATIE BIROURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2200	1900	1630	1400

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2200	1900	1630	1400

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

GARAJE lei/mp		
zona	Cu pereti din caramida/beton	Cu pereti din lemn/metal
A	420	266
B	340	218
C	280	178
D	200	116

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp	
URBANA	1400
RURALA	1150
Terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o valoare de 58 lei/mp.	

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

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	230	160	110	66

Pentru localitățile aparținătoare valorile constructiilor si terenurilor intrevilan se vor diminua cu 50 %



## TERENURI EXTRAVILANE

	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
<b>CÂMPENI</b>	10	5	7	7	8	
Boncești						
Borlești						
Botești						
Certege						
Coasta Viscului						
Dandut						
Dealul Bistrii						
Dealul Capsei						
Fața Abrudului						
Florești	5	2	4	4	4	1
Furduiești						
Mihoiești						
Totorăști						
Peste Valea Bistrii						
Poduri						
Sorlita						
Tomușești						
Valea Bistrii						
Valea Caselor						
Vârși						

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

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

## ORASUL ABRUD

## TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN ORASUL ABRUD

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

## ORASUL Abrud

## APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1460	1250	1140	920

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

## CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1470	1290	1170	930

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

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

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

Pentru toate construcțiile înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ ÎN FAZE DE EXECUȚIE**, precizate ca atare în C. F., se vor face corecții conform: "**PONDERII ORIENTATIVE ALE SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII** (ultima pagina) "

## SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1470	1290	1170	930

## SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	770	660	540	440

## SPATII CU DESTINATIE BIROURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1460	1250	1140	920

## SPATII HOTELIERE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1400	1220	1100	900

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

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

## GARAJE lei/mp

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

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

URBANA	1120
RURALA	850

terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o **valoare de 34 lei/mp.**

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

## TERENURI INTRAVILANE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	69	55	43	36

Pentru localitățile aparținătoare valorile construcțiilor si terenurilor intravilan se vor diminua cu 50 %

## TERENURI EXTRAVILANE

	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
ABRUD	4.5	2.4	4	4	5	1
Abrud Sat	3	1.5				
Gura Cornei						
Soharul						

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

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

## ORASUL BAIA DE ARIES

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

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

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

## ORASUL BAI A DE ARIES

## APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1040	880	740	620

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

## CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1140	930	800	670

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

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

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

Pentru toate construcțiile înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ ÎN FAZE DE EXECUȚIE**, precizate ca atare în C. F., se vor face corecții conform: "**PONDERII ORIENTATIVE ALE SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII** (ultima pagina) "

## SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1140	930	800	690

## SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	570	450	340	300

**2024**

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

<b>SPATII CU DESTINATIE BIROURI</b>				
<b>ZONA</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
LEI/mp	<b>1040</b>	<b>880</b>	<b>740</b>	<b>620</b>

<b>SPATII HOTELIERE</b>				
<b>ZONA</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
LEI/mp	<b>1040</b>	<b>880</b>	<b>740</b>	<b>620</b>

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

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

<b>CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp</b>	
<b>URBANA</b>	<b>880</b>
<b>RURALA</b>	<b>730</b>
terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o <b>valoare de 23 lei/mp.</b>	

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

<b>TERENURI INTRAVILANE</b>				
<b>ZONA</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
LEI/mp	<b>52</b>	<b>47</b>	<b>38</b>	<b>25</b>

Pentru localitățile aparținătoare valorile constructiilor si terenurilor intrevilan se vor diminua cu 50 %



TERENURI EXTRAVILANE						
	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
BAIA DE ARIEȘ	4.5	2.5	3.3	4.8	4.8	1
Brăzești	2.9	2.2	2.5	3.2	3.4	
Cioara de Sus						
Muncelul						
Sartăș						
Simulești						

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

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

**2024**

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

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan						
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri	
ALBAC	Albac	1000	22	2.8			7.2	7.2	7.2	
	Barasti	680	9.3	2.1	3.5	5.7	5.7	5.7	1	
	Budaiesti									
	Cionesti									
	Costesti									
	Dealul Lamasoi									
	Deve									
	Dupa Plese									
	Fata									
	Plesesti									
	Potionici									
	Rogoz									
	Rosesti									
	Rusesti									
	Sohodol									
Tamboresti										

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
ARIEȘENI	Arieșeni	700	22	3.6	4.6	8.2	8.2	8.2	1
	Avramești	660	12	2.5	3.5	5.2	5.2	5.2	
	Bubestii								
	Casa de Piatra								
	Cobles								
	Dealul Bajului								
	Fata Cristesei								
	Fata Lapusului								
	Galbena								
	Hodobana								
	Islaz								
	Pantesti								
	Patrahaintesti								
	Poienita								
	Ravicești								
	Sturu								
	Steii-Arieșeni								
Vancucești									

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
AVRAM IANCU	Avram Iancu	650	11	2.4	4.5	7.2	7.2	5.2	1
	Achimetesti	420	6.4	1.6	3.5	4.6	4.6	4.6	
	Avramesti								
	Badai								
	Baldesti								
	Calugaresti								
	Casoaia								
	Cindesti								
	Ciraiesti								
	Cirtulesti								
	Cocesti								
	Cocosesti								
	Coroiesti								
	Dealul Crisului								
	Dolesti								
	Dumacesti								
	Gojesti								
	Helaresti								
	Incesti								
	Jojei								
	Martesti								
	Orgesti								
	Patrutesti								
	Plai								
	Puselesti								
	Soicesti								
Steresti									
Tirsa									
Tirsa Plai									
Valea Maciului									
Valea Utului									
Verdesti									

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
BISTRA	Bistra	<b>900</b>	<b>22</b>	<b>2.5</b>	<b>4.6</b>	<b>7.2</b>	<b>7.2</b>	<b>5.2</b>	1
	Aronesti	550	8	1.7	3.4	6.2	6.2	5.2	
	Balesti								
	Balesti Catun								
	Birlesti								
	Cheleteni								
	Ciuldesti								
	Cretesti								
	Dealul Muntelui								
	Dimbureni								
	Durasti								
	Ganesti Girde								
	Hodisesti								
	Hurdicesti								
	Lipaia								
	Lunca Larga								
	Lunca Merilor								
	Mihaiesti								
	Nanas								
	Novacesti								
	Prejesti								
	Poiana								
	Poiu								
	Ratitisi								
	Runcuri								
	Salogesti								
	Stefanca								
Tolacesti									
Tomnatec									
Trisoresti									
Taranesti									
Virsii-Rontu									
Virsii-Mari									

**2024**

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

Virsii-Mici

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
<b>BUCIUM</b>	<b>Bucium</b>	<b>650</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>3.4</b>	<b>4.1</b>	<b>4.1</b>	<b>4.1</b>	
	Anghelesti								
	Bisericani								
	Bucium Sat								
	Cerbu								
	Ciuculesti								
	Coleseni								
	Dogaresti								
	Feresti								
	Floresti								
	Gura Izbitei								
	Helesti								
	Izbicioara								
	Izbita								
	Jurcuilesti								
	Lupulesti	<b>420</b>	<b>7.5</b>	<b>1.7</b>	<b>2.3</b>	<b>3.3</b>	<b>3.3</b>	<b>3.3</b>	<b>1</b>
	Magura								
	Muntari								
	Petreni Poiana								
	Poieni								
	Stilnisoara								
	Valea Abruzel								
	Valea Alba								
	Valea Cerbului								
	Valea Negrilesii								
Valea Negrilesii									
Valea Poienii									
Valea Sesii									
Valeni									
Vilcea									

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
CIURULEASA	Ciuruleasa	500	10	2.3	3.1	5.2	5.2	5.2	1
	Bidigesti	400	6.2	1.7	2.3	4.1	4.1	4.1	
	Bodresti								
	Boglesti								
	Buninginea								
	Ghedulesti								
	Matisesti								
	Moraresti								
	Vulcan								
GÎRDA DE SUS	Girda de Sus	800	20	3.3	4.6	4.1	4.1	4.1	1
	Biharia	440	10	1.7	2.3	3.1	3.1	3.1	
	Dealul Frumos								
	Dealul Ordincusii								
	Dobresti								
	Ghetari								
	Girda Seaca								
	Hanasesti								
	Huzaresti								
	Izvoarele								
	Mununa								
	Ocoale								
	Plai								
	Plisti								
	Scoarta								
	Sucesti								
Snide									

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
HOREA	Horea	500	13	2.5	3.4	5.2	5.2	5.2	1
	Baba	350	7.5	2	2.3	3.1	3.1	3.1	
	Butesti								
	Dirlesti								
	Fericet								
	Giurgiut								
	Manacesti								
	Matisesti								
	Niculesti								
	Patrusesti								
	Petreasa								
	Preluca								
	Teiu								
	Trifesti								
	Zinzesti								



**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
LUPȘA	Lupșa	500	11	2	4.6	4.1	4.1	4.1	1
	Bîrdești	350	6.5	1.7	2.4	3.1	3.1	3.1	
	Bîrzani								
	Curmătură								
	După Deal								
	Geamana								
	Hădărău								
	Holobani								
	Lazuri								
	Lunca								
	Mănăstire								
	Mărgaia								
	Musca								
	Pițiga								
	Pîrîul Cărbunari								
	Poșogani								
	Șasa								
	Trifești								
	Valea Holhorii								
	Valea Lupșii								
Valea Șesii									
Văi									
Vința									

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
<b>MOGOȘ</b>	<b>Mogoș</b>	<b>450</b>	<b>10</b>	<b>2.5</b>	<b>3.4</b>	<b>4.1</b>	<b>4.1</b>	<b>4.1</b>	<b>1</b>
	Barbesti	<b>350</b>	<b>7.3</b>	<b>2</b>	<b>2.3</b>	<b>3.1</b>	<b>3.1</b>	<b>3.1</b>	
	Birlesti								
	Birlesti Catun								
	Birzogani								
	Bocesti								
	Bogdanesti								
	Butesti								
	Cojocani								
	Cristesti								
	Mamaligani								
	Negresti								
	Oncesti								
	Poienile Mogos								
	Tomesti								
	Valea Birlutesti								
	Valea Barnii								
	Valea Cocesti								
Valea Geogesti									
Valea Malcii									
Valea Tupilor									
<b>OCOLIȘ</b>	<b>Ocolis</b>	<b>420</b>	<b>10</b>	<b>2.3</b>	<b>3.4</b>	<b>3.1</b>	<b>3.1</b>	<b>3.1</b>	<b>1</b>
	Lunca Larga	<b>300</b>	<b>7</b>	<b>1.7</b>	<b>2.3</b>	<b>3.1</b>	<b>3.1</b>	<b>3.1</b>	
	Runc								
	Vidolm								

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
POIANA VADULUI	Poiana Vadului	370	10	2	3.5	4.1	4.1	3.1	1
	Costesti	340	6	1.7	2.3	3.1	3.1	3.1	
	Duduieni								
	Fagetu de Jos								
	Fagetu de Sus								
	Hamasesti								
	Lupaiesti								
	Morcaiesti								
	Pastesti								
	Petelei								
	Stanesti								
POȘAGA	Poșaga	440	10	2	2.3	4.1	4.1	4.1	1
	Cortești	300	5.6	1.7	2.2	3.1	3.1	3.1	
	Incești								
	Lunca								
	Orășți								
	Poșaga de Sus								
	Sagagea								
ROȘIA MONTANĂ	Roșia Montana	880	20	8	4.5	7	7	6	1
	Balmoesti	500	9.5	3.3	3.3	3	3	3	
	Blidesti								
	Bunta								
	Carpinis								
	Coasta Hentii								

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
ROȘIA MONTANĂ CONTINUARE	Corna	500	9.5	3.3	3.3	3	3	3	1
	Curmaturi								
	Daroaia								
	Girda Barbulesti								
	Gura Rosiei								
	Iacobesti								
	Ignatesti								
	Soal								
	Tarina								
	Virtop								
SĂLCIUA	Sălciua de Jos	670	14	2.5	2.3	3.1	3.1	4.1	1
	Dealul Caselor								
	Dumesti								
	Salciua de Sus								
	Sub Piatra								
	Valea Larga								
	Birlesti								
	Botesti								
	Fata Lazesti								
	Floresti								
	Lazesti								
	Lespedea								
	Matei								
		440	8.2	2		3.1	3.1	3.1	

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SĂLCIUA CONTINUARE	Negresti	440	8.2	2	2.3	3.1	3.1	3.1	1
	Preluca								
	Runc								
	Sfoartea								
	Stiuleti								
	Trincesti								
SCĂRIȘOARA	Scărișoara	650	14	2.5	2.3	4.1	4.1	4.1	1
	Birlesti	400	10	2		4.1	4.1	4.1	
	Botesti								
	Fata Lazesti								
	Floresti								
	Lazesti								
	Lespedea								
	Matei								
	Negresti								
	Preluca								
	Runc								
	Sfoartea								
	Stiuleti								
	Trincesti								

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SOHODOL	Sohodol	500	8.5	2.5					
	Bazesti	350	5	2	2.3	4.1	4.1	4.1	1
	Bilanesti								
	Bobaresti								
	Bradeana								
	Burzoiesti								
	Deoncesti								
	Dilimani								
	Furduiesti								
	Gura Sohodol								
	Hoanca								
	Joldiesti								
	Lazuri Burzoiesti								
	Deoncesti								
	Dilimani								
	Furduiesti								
	Gura Sohodol								
	Hoanca								
	Joldiesti								
	Lazuri								
Lehesti									
Luminesti									
Medresti									

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SOHODOL CONTINUARE	Moraresti	350	5	2	2.3	4.1	4.1	4.1	1
	Munesti								
	Napaiesti								
	Nelegesti								
	Nicoresti								
	Peles								
	Poiana								
	Rodesti								
	Sicoiesti								
	Surdesti Sebisesti								
	Simocesti								
	Toci								
	Valea Verde								
	Vladosesti								
VADU MOȚILOR	<b>Vadu Moților</b>	<b>500</b>	<b>9.5</b>	<b>2</b>	<b>4.6</b>	<b>5.2</b>	<b>5.2</b>	<b>4.1</b>	1
	Bodesti								
	Burzesti								
	Dealul Frumos								
	Lazesti								
	Necsesti								
	Poduri Bricesti								
	Popestii de Jos								
	Popestii de Sus								
	Tomutesti								
	Totesti								
	Viltori								
			<b>400</b>	<b>6.5</b>	<b>1.7</b>	<b>2.3</b>	<b>3.1</b>	<b>3.1</b>	

**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
VIDRA	Vidra	500	13	2	3.4	4.1	4.1	4.1	1
	Bai	400	5	1.7	1.3	3.1	3.1	3.1	
	Bobaresti								
	Bogdanesti								
	Bordestii Poieni								
	Culdesti								
	Dealul Goiesti								
	Dos								
	Dosu Luncii								
	Dosu Vasesii								
	Dragoiesti Lunca								
	Ficaresti								
	Gligoresti								
	Goiesti								
	Haiducesti								
	Harasti								
	Hoanca								
	Jeflesti								



**2024**

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
<b>VIDRA CONTINUARE</b>	Lunca	<b>400</b>	<b>5</b>	<b>1.7</b>	<b>1.3</b>	<b>3.1</b>	<b>3.1</b>	<b>3.1</b>	<b>1</b>
	Lunca Bisericii								
	Lunca de Jos								
	Lunca Boiesti								
	Lunca Vesesti								
	Modolesti								
	Nemesti								
	Oidesti								
	Pitarcesti								
	Plescuta								
	Poieni								
	Ponorel								
	Piuletesti								
	Runc								
	Segaj								
	Urdes								
	Valea Morii								
	Vasesti								
Vilcaneasa									
Vilcesti									
Vitranesti									

<b>SPAȚII COMERCIALE 110 % din valoarea pentru constructii</b>
<b>APARTAMENTE 95 % din valoarea pentru constructii</b>
<b>CASE DE VACANȚĂ 70% din valoarea pentru constructii</b>
<b>SPAȚII INDUSTRIALE 50% din valoarea pentru constructii</b>
<b>SPAȚII AGRO-INDUSTRIALE 40% din valoarea pentru constructii</b>
<b>CONSTRUCȚIILE CU STRUCTURA ȘI PEREȚII DIN LEMN VOR AVEA VALOAREA DIMINUATĂ CU 50% din valoarea pentru constructii</b>
<b>VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL</b> (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte administrative);
<b>ALTE SPAȚII</b> (cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus vor avea o valoare de 25% din valoarea pentru constructii
<b>Terenul aferent caselor de vacanță, amplasate în extravilan, are valoarea de 80 % față de valoarea terenului întravilan.</b>
<b>Valoarea pensiunilor este 110 % din valoarea pentru constructii pentru cele amplasate în intravilan și 70% pentru cele amplasate în extravilan.</b>

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

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

## CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA JUDECATORIA SEBES

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

## MUNICIPIUL SEBES

## APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2420	2150	1880	1520

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

APARTAMENTELE DIN COLONIA MUNCITOREASCĂ PETREȘTI ȘI DIN BLOCURILE FABRICII DE HÂRTIE AU VALOAREA 520 LEI/MP

## CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2450	2180	1900	1550

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

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

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

Pentru toate construcțiile înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ ÎN FAZE DE EXECUȚIE**, precizate ca atare în C. F., se vor face corecții conform: "**PONDERII ORIENTATIVE ALE SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII** (ultima pagina) "

Valoarea pentru **CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE**, situate în localitățile aparținătoare **PETREȘTI** și **LANCRĂM**, se **REDUCE** cu 20 %

Valoarea pentru **CASE DE LOCUIT**, situate în localitatea aparținătoare **RĂHĂU**, se **REDUCE**, cu 50 %.

## SPATII COMERCIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2500	2200	1910	1600

## SPATII INDUSTRIALE

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	1200	1090	950	800

SPATII CU DESTINATIE BIROURI				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2420	2150	1880	1520

SPATII HOTELIERE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	2420	2150	1880	1520

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

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

CASE DE VACANȚĂ IN ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGREMENT LEI/mp	
URBANA	1550
RURALA	1220
terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o valoare de 75 lei/mp.	

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

- pentru PETREȘTI și LANCRĂM cu 20%

- pentru RĂHĂU cu 50 %

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

TERENURI INTRAVILANE				
ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	270	200	145	94
Pentru localitățile aparținătoare valorile terenurilor intravilan se vor diminua astfel: - pentru PETREȘTI și LANCRĂM cu 40% - pentru RĂHĂU cu 60 %				

TERENURI EXTRAVILANE						
	Arabil	Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SEBEȘ	5.5	4	5	5	5	1
Lancrăm	4.5	3.5	4	4	4	
Petrești						
Rahău	3.5	2	3	3	3	

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

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

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

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
CÂLNIC	Cîlnic	630	9	1.7	16	3	3	3	1
	Deal	420	6		1.4	2.4	2.4	2.4	
CUT	Cut	630	9		1.6	3	3	2.4	
DAIA ROMÂNĂ	Daia Română	630	9	1.7	1.6	3	3	2.4	
DOȘTAT	Doștat	630	7	1.7	1.6	3	3	3	
	Boz	420	4.8		1.4	2.4	2.4	2.4	
	Dealul Dostadului								
GÎRBOVA	Gîrbova	630	9	1.7	1.6	3	3	3	
	Cărpiniș	470	6	1.6	1.4	2.4	2.4	2.4	
	Reciu								
OHABA	Ohaba	410	5.5	1.7	1.6	2.4	2.4	2.4	
	Colibi	300	4.5	1.6	1.4	2.2	2.2	2.2	
	Magherat								
	Secasel								
PIANU	Pianu de Sus	800	12	1.7	1.6	3	3	3	
	Pianu de Jos	740	8		1.4			1.6	
	Plaiuri	480	7						
	Purcăreți								
	Strungari								

**2024****VALORILE DE PIATA MINIMALE ALE PROPRIETATILOR IMOBILIARE DE TIP APARTAMENTE, CASE DE LOCUIT, CONSTRUCTII ANEXE, HALE INDUSTRIALE, SPATII COMERCIALE SI TERENURI DIN JUD. ALBA**

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
ȘĂSCIORI	<b>Șăsciori</b>	<b>600</b>	<b>14</b>	<b>1.9</b>	<b>1.5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
	Căpâlna	<b>410</b>	<b>7</b>	<b>1.6</b>	<b>1.4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	
	Sebeșel								
	Laz								
	Dumbrava								
	Loman								
	Pleși								
	Răchita								
	Tonea								
ȘPRING	<b>Șpring</b>	<b>670</b>	<b>12</b>	<b>1.7</b>	<b>1.5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	
	Carpen	<b>410</b>	<b>6</b>	<b>1.6</b>	<b>1.4</b>	<b>2.5</b>	<b>2.5</b>	<b>2.5</b>	
	Carpenii de Sus								
	Cunța								
	Drașov								
	Vingard								
ȘUGAG	<b>Șugag</b>	<b>790</b>	<b>15</b>	<b>1.9</b>	<b>1.5</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	
	Dobra	<b>410</b>	<b>4.8</b>	<b>1.6</b>					
	Mărtinie								
	Arti								
	Bîrsana								
	Jidostina								
	Oașa								
	Tău-Bistra								



<b>SPAȚII COMERCIALE 110 % din valoarea pentru constructii</b>
<b>APARTAMENTE 95 % din valoarea pentru constructii</b>
<b>CASE DE VACANȚĂ 70% din valoarea pentru constructii</b>
<b>SPAȚII INDUSTRIALE 50% din valoarea pentru constructii</b>
<b>SPAȚII AGRO-INDUSTRIALE 40% din valoarea pentru constructii</b>
<b>CONSTRUCȚIILE CU STRUCTURA ȘI PEREȚII DIN LEMN VOR AVEA VALOAREA DIMINUATĂ CU 50% din valoarea pentru constructii</b>
<b>VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 20 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte administrative);</b>
<b>ALTE CONSTRUCȚII</b> (cu altă destinație decât locuință, neprecizate mai sus, vor avea o valoare de 25% din valoarea pentru constructii).
<b>Terenul aferent caselor de vacanță, amplasate in extravilan, valoarea de 80 % fata de valoarea terenului intravilan</b>
<b>Valoarea pensiunilor este 110 % din valoarea pentru constructii pentru cele amplasate in intravilan si 70% pentru cele amplasate in extravilan</b>

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

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

## PONDEREA ORIENTATIVA ALE SUBANSAMBLEOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCTII

In situatiile deosebite in care apar doar subansamble constitutive ale unei constructii se vor folosi valorile date in lucrare pentru constructii finalizate (apartamente, case, hale industriale, spatii comerciale, birouri, hale agrozootehnice) care se vor pondera conform tabelului de mai jos in functie de situatie.

PONDEREA ORIENTATIVA ALE SUBANSAMBLURILOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCTII exprimata in %. Valorile pentru se regasesc in tabelul 11

Tabelul 11

Nr. Crt.	Tip constructie	STADIUL FIZIC AL CONSTRUCTIEI				Total%
		FUNDATII %	LA ROSU Structura in cadre sau zidarie inclusiv acoperis %	FINISAJE Copartimentari interioare, ferestre si usi, tencuiei %	INSTALATIILE Apa, canalizare si electricitate functionale%	
1	Constructii civile (Case, blocuri si birouri)	10	30	45	15	100
2	Constructii industriale	10	35	40	15	100
3	Constructii agricole	10	48	30	12	100
4	Constructii pt transporturi si telecomunicatii cu caracter productiv	10	40	35	15	100
5	Constructii pentru comert, depozitare	10	50	28	12	100
6	Constructii: Invatamant, stiinta, cultura si arta; Ocrotirea sanatatii, asistenta sociala. cultura fizica si agrement; Afaceri, administrative; Transporturi si telecomunicatii cu caracter civil	10	30	42	18	100

Modul de apreciere a stadiului de executie a constructiilor nefinalizate pentru care se doreste tranzactionarea trebuie luat in considerare in functie de informatiile din certificatele fiscale si extrasele de carte funciara in care acestea sunt specificate.

### Exemple de calcul pentru constructii civile(case, blocuri si birouri):

- daca este inscrisa in CF o constructie la stadiul de **fundatie** se calculeaza doar 10 % din valoarea de catalog a zonei pentru tipul respectiv de constructie;
- daca este inscrisa in CF o constructie la stadiul **la rosu** se calculeaza cu 10+30=40% (adica fundatie + structura in cadre sau zidarie inclusiv acoperis) din valoarea de catalog a zonei pentru tipul respectiv de constructie;
- daca este inscrisa in CF o constructie la stadiul cu **finisaje** se calculeaza cu 10+30+45=85% (adica fundatie + structura in cadre sau zidarie inclusiv acoperis+ copartimentari interioare, ferestre si usi, tencuiei) din valoarea de catalog a zonei pentru tipul respectiv de constructie;

Conform Indicatoarele Republicane de consum pentru lucrările de construcții, cunoscute sub denumirea indicatoarelor C ; Ts ; E ; I ; S ; Tf ; Ac ; lz ; M ; V ; D etc. publicate de către I.N.C.E.R.C. precum si a **Normativele P187 /1987, C 140/1987 , I 18 / 1984** care indica structura devizelor pe categorii de lucrări **PONDERAREA FUNDATIEI** in cadrul structurii de rezistenta este intre **10% si 20%**, mai mare la constructiile industriale, agricole, de depozitare, comerciale si constructii civile cu regim de inaltime peste P+2E si mai mica pentru constructiile civile pana la regim de inaltime P+2E.

**Valorile pentru constructiile speciale, care nu sunt frecvent tranzactionate si care nu au fost estimate in prezenta lucrare, de natura spatii administrative / socioculturale / de expozitii / invatamant (de ex: camine culturale, sali de spectacole, cladiri pentru invatamant, etc), spatii pentru competitii sportive (de ex: sali de sport, stadioane, piste, piscine etc.), spatii culturale (de ex: biserici, cladiri de cult, etc), constructii industriale specializate (de ex: castele de apa, bazine, rezervoare, etc) sunt cele de tranzactionare indiferent de forma de tranzactionare (licitatii, executari, insolventa, etc.).**