

ANEVAR

EVALUATOR AUTORIZAT, MEMBRU TITULAR

AUT 12516

RAPORT DE EVALUARE

**GLOBALA A PROPRIETATILOR IMOBILIARE SITUATE PE
TERITORIUL JUDETULUI HUNEDOARA**

2015



**Evaluator autorizat:
Ing. Petrisor Feder**

Data: decembrie 2014

STRICT PENTRU UZUL NOTARILOR PUBLICI

SINTEZA LUCRARIII

Beneficiar : Camera Notarilor Publici Alba Iulia

Executant : Evaluator autorizat, ing. Feder Petrisor ,membru titular UNEAR cu autorizatia nr 12516/2013,evaluator autorizat proprietati imobiliare si bunuri mobile.

Scopul evaluarii : Estimarea si fundamentarea unor valori orientative a diferitelor tipuri de proprietati imobiliare pentru uzul intern al Camerei Notarilor Publici Alba Iulia, pentru Circumscripitiile Judecatoriilor din judetul Hunedoara.

Obiectivul evaluarii : Valorile orientative vor fi utilizate pentru stabilirea taxelor notariale si ca baza de calcul pentru stabilirea veniturilor impozabile pentru persoanele fizice din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul propriu in conformitate cu reglementarile legale in vigoare si Codul Fiscal .

Data evaluarii : Prezentul raport de evaluare are la baza informatiile privind tranzactiile de proprietati imobiliare realizate in perioada 2014

Data elaborarii raportului de evaluare : Data certa a raportului de evaluare este 31 decembrie 2014, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare de catre evaluator.

Rezultatele evaluarii : Rezultatele raportului de evaluare conform anexelor din prezentul raport de evaluare



**Evaluator autorizat
Ing. Feder Petrisor**

CUPRINS :

I PREMISELE SI CODITIILE LIMITATIVE ALE RAPORTULUI DE EVALUARE

1. Ipoteze si conditii limitative
2. Conditii generale limitative
3. Ipoteze si conditii limitative suplimentare
4. Responsabilitati.
- 5 Consideratii teoretice asupra valorilor orientative de piata
- 6 Surse de informare

II. PREZENTAREA DATELOR EVALUARII GLOBALE

1. Identificarea proprietatilor de evaluat
 - 1.1 Case de locuit
 - 1.2 Apartamente
 - 1.3 Terenuri
 - 1.4 Garaje auto
 - 1.5 Spatii comerciale
 - 1.6 Spatii industriale
2. Localizarea
3. Metodologia de evaluare
 - 3.1 Baze ale evaluarii
 - 3.2 Deprecierea din cauze ale neadecvarii functionale
 - 3.3 Deprecierea economica
 - 3.4 Stabilirea uzurii fizice

III.PIATA IMOBILIARA SPECIFICA.

1. Piata imobiliara
2. Analiza cererii si ofertei
3. Cea mai buna utilizare

IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

1. Generalitati
2. Principiile de baza ale evaluarii

VI. RECONCILIAREA REZULTATELOR

1. Circumscripții notariale
 - 1 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI DEVA
 - 2 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HUNEDOARA
 - 3 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PETROSANI
 - 4 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BRAD
 - 5 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HATEG
 - 6 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ORASTIE



I. PREMIZELE EVALUARII

1. Ipoteze si conditii limitative

Acest raport de evaluare a fost facut pe baza urmatoarelor ipoteze si a altor ipoteze care apar in cursul raportului :

- a) Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice . Se presupune ca proprietatile sant libere de orice sarcini si pot fi vandute.
- b) Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatilor.
- c) Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor. Valorile reale a unor proprietati imobiliare in functie de anumite elemente: zona, utilitati, localizare, dezvoltare economica a zonei, alte conditii specifice pot avea valori mai mari sau mai mici decat valorile orientative prezentate in prezentul raport de evaluare.
- d) Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatilor. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.
- e) Se presupune ca proprietatile sant in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator. Se considera ca proprietatile sant conforme cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.
- f) Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private ; fost obtinute sau reinnoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.
- g) Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise si nu exista alte servituti.
- h) Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase in sau pe proprietati, totusi evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante . Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale care sa afecteze proprietatea.
- i) Informatiile furnizate sunt considerate autentice.
- j) Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat sa ofere in continuare asistenta sausa depuna marturie in instanta relativ la obiectul prezentului raport de evaluare in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri prealabile.
- K) Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- L) Bazele evaluarii globale in masa este valoarea de piata asa cum este definita de standardul International de evaluare IVS1, evaluarea globala pentru impozitarea proprietatii GN13. Evaluatorul a respectat standardele de evaluare SEV230, SEV233, GME500, GME530

2. Conditii generale limitative

Acest raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele conditii generale limitative:

- a) Orice proportie din valoarea totala estimata in acest raport intre teren si constructie este aplicabila numai pentru utilizarea luata in considerare. Valorile separate pentru si pentru constructie nu pot fi utilizate in alte evaluari , iar daca sunt utilizate valorile nu sunt valabile.
- b) Detinerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da dreptul de a-l face public. Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu are obligatii privind acordarea de consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.
- c) Continutul acestui raport, atat in totalitate cat si in parte nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului.
- d) Valorile orientative din prezentul raport nu pot servi ca elemente de comparatie pentru Documentatii (Rapoarte) de evaluare a proprietatilor imobiliare, intocmite la cererea beneficiarilor individuali.

3. Ipoteze si conditii limitative suplimentare

Ipotezele si conditiile limitative din acest raport de evaluare sunt :

- a) Orice estimare a valorii din acest raport se aplica proprietatii considerate in intregime si orice divizare in elemente sau drepturi pariale va anula aceasta valoare.



b) Toate construcțiile se considera ca au fost executate și sunt conforme cu normele în construcții la timpul când acestea au fost realizate.

c) Previzunile sau estimările de exploatare continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare

d) Raportul de evaluare este valabil în condițiile fiscale, juridice, politice și economice de la data întocmirii sale. Dacă acestea se modifică concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

e) Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării lucrării, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu fi avut cunoștința. Nu au fost analizate informațiile cu privire la dreptul de proprietate. Nu au fost întreprinse studii și măsurători. Nu a realizat o analiză a clădirilor. Nu se exprimă o opinie asupra stării tehnice a clădirilor.

f) Evaluatorul nu a inspectat proprietățile imobiliare a căror valoare orientativă se stabilește în prezentul raport de evaluare. Bunurile mobile aferente proprietăților imobiliare nu au fost evaluate ca fiind parte a acestora.

4. Responsabilități

Acest raport de evaluare este destinat strict pentru estimarea valorilor orientative de circulație (de piață) a bunurilor imobile pe baza criteriilor profesionale de evaluare, bunuri ce fac obiectul actului notarial

Prin prezentul raport, evaluatorul își asumă în fața beneficiarului întreaga responsabilitate privind conținutul și conformitatea acestuia cu cerințele standardelor de evaluare în următoarele condiții limitative:

- evaluarea s-a făcut în baza inspecției pe teren pe un eșantion reprezentativ, a informațiilor succinte de factură tehnico-economică, a datelor puse la dispoziție de către Consiliile Locale, Municipale, Orașenești și Comunale, de agenții imobiliare locali, de beneficiarii lucrării;

- lucrarea are un caracter generalizator, cuprinzând valorile estimate pentru cele peste 250.000 de proprietăți de pe raza județului HUNEDOARA. Evaluatorul nu-și poate angaja responsabilitatea față de specificul fiecărui bun imobiliar, față de viciile ascunse de factură tehnică, juridică sau economică ale acestora, cât și față de gradul de acoperire și corectitudinea datelor ce se pot culege de pe piața imobiliară la un moment dat.

Raportul de evaluare are un caracter de confidențialitate, evaluatorul neacceptând nici o responsabilitate față de o terță persoană, cu excepția celor autorizate;

Previzionările pot fi subiectul unor modificări ca urmare a schimbărilor condițiilor viitoare ce nu pot fi anticipate cu acuratețe de către evaluator și care pot afecta evoluția valorilor.

- Deviere de la Standardul Internațional de practică în evaluare GNI-Evaluarea proprietăților imobiliare, evaluatorul nu a avut acces la documente juridice privind dreptul de proprietate, nefiind cercetate eventualele dezmembrăminte, restricții, sarcini, închirieri, sau alte limitări ale dreptului de proprietate.

5. Considerații teoretice asupra valorii orientative de piață

5.1 Stabilirea valorii orientative de circulație a unui imobil (construcții sau teren) este o activitate complexă având în vedere rapiditatea schimbărilor în perioade relativ scurte, a devalorizării monedei naționale, a creșterii inflației, a scăderii puterii de cumpărare a cetățenilor, a modificărilor rapide ale raportului cerere – ofertă, a influenței finanțării prin credit ipotecar etc. Evoluția pieței imobiliare din ultimul an în România a avut un trend descendent, datorită unor cauze complexe.

Pentru rezolvarea în mare măsură a acestor aspecte s-a avut în vedere stabilirea valorii de circulație – prețul ce se practică la vânzarea sau cumpărarea unui imobil asemănător cu cel în cauză și care este dat în primul rând de raportul cerere-ofertă, de caracteristicile tehnico-funcționale ale imobilului, de materialele încorporate, de nivelul finisajelor, de gradul de confort, funcționalitatea imobilului, starea de uzură actuală, dar mai ales de zona în care se află amplasat.

În vederea stabilirii cât mai exacte a prețurilor de circulație a imobilelor (construcții sau teren) au fost stabilite în decursul timpului o serie de metode matematice de estimare în funcție de scopul și destinația valorilor rezultate. Metodele de estimare se împart în principal în metode patrimoniale și metode de randament. Având în vedere specificul activității notariale, a obiectivului acestei lucrări s-a considerat oportun utilizarea metodelor patrimoniale de determinare a prețului de circulație (piață).

În toate cazurile de imobile au fost avute în vedere prevederile Decretului nr. 61/1990 conform căruia Consiliile Locale au delimitat zonele locative în funcție de amplasarea în cadrul localităților, a



facilităților (rețele tehnico-edilitare, unități comerciale etc.) de care beneficiază construcția sau terenul, materializate prin Hotărâri ale Consiliilor Locale.

5.2. Estimarea prețurilor orientative de circulație ale locuințelor de tip apartament

În marea lor majoritate apartamentele se încadrează ca locuințe construite din fondurile statului sau cu ajutorul acestuia, înainte și după 1977, fiind vândute conform decretului Lege 61, din 7 februarie 1990. Aceste locuințe sunt amplasate în clădiri de tip blocuri, iar pentru estimarea prețului de piață s-a optat pentru utilizarea metodei costului standard.

Estimarea valorii de circulație a imobilelor apartamente și a anexelor aparținătoare a fost făcută utilizând următoarea relație de calcul:

$$V_c = V_b \times k \times P_z \times I_z \times R_c - o, \text{ unde:}$$

- V_b – reprezintă valoarea de referință (de bază), determinată ca o valoare tehnică de înlocuire utilizând prevederile decretului 61/1990, legea 85/1992, decret nr 256/1984. Valoarea se mai numește și valoare tehnică de bază;

- k – reprezintă coeficientul mediu de actualizare pentru construcții stabilit trimestrial în ședințe ale Corpului Experților Tehnici din România și avizat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului, actualmente MTCT, pentru fiecare tip de construcții. Coeficientul are caracter de recomandare.

Conform Buletin documentar Expertiza Tehnică nr 122 din noiembrie 2012 precum și actualizarea la data efectuării raportului de evaluare în funcție de raportul valorii monedei euro în moneda națională la cele două date, a CET – R valoarea la zi a indicilor medii de actualizare a valorii clădirilor, față de 01.01.1990, este-pentru:

- clădiri de locuit blocuri și clădiri cu mai multe etaje: 11473,35
- clădiri parter cu pereti subtiri din zidarie de caramida, cu grad de finisare inferior, fundatii reduse, caramizi rurale, tamplarie simpla, sarpanta lemn rural 9273,78
- clădiri cu pereti din paimana, carpici 6883,92
- clădiri anexe gospodaresti executate din caramida, lemn 9273,78
- clădiri anexe gospodaresti executate din paimana, carpici 6883,92

Valori fara TVA

Valoarea rezultată prin aplicarea coeficientului de actualizare mai poartă denumirea și de valoare tehnică actualizată.

5.3 Coeficienții de corecție a valorii tehnice actualizate

Valoarea tehnică actualizată obținută este o valoare teoretică și nu ține seama de mecanismul pieții (cerere – ofertă), iar pentru obținerea valorii de circulație valoarea tehnică actualizată este corectată cu următorii coeficienți:

P_z – coeficient de zonare a localității, funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități; conform tabelului următor:

Tabel nr. 1

CATEGORIA LOCALITĂȚII	MĂRIMEA LOCALITĂȚII	COEFICIENT DE ZONARE
București	Capitala țării	1,00
Categoria I	Municipii mari cu peste 200.000 de locuitori și cu funcții economice complexe: Arad, Brașov, Constanța, Cluj, Craiova, Iași, Oradea, Timișoara	0,90
Categoria II	Capitala de județe sau stațiuni balneo – climaterice	0,80
Categoria III	Alte municipii mai mici	0,70
Categoria IV	Orașe	0,60
Categoria V	Sat reședință de comună sau sate aparținătoare orașelor	0,55
Categoria VI	Sate	0,50



I_z – reprezintă coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă determinat în baza indicilor de individualizare privind stabilirea prețului de circulație al imobilelor în zonă.

Indicii de individualizare I_z uzuali, recomandați pentru locuințe de tip apartament sunt următorii:

INDICI POZITIVI UZUALI DE MAJORARE

- Indici pentru sporul de poziție în contextul orășenesc - +/- 10% stabilit – tot ca o recunoaștere a existenței unui coeficient de piață – în Decretul 61/1990 art. 13, în funcție de poziția imobilului în zonele detaliate (1, 2, 3) în decizia PMB 181/1990. Sporul de până la 10% se aplică pentru zona „1” (centrală, urmărind, în genere, linia marilor bulevarde din inelul circular al orașului) și o scădere de 10% pentru zona „a 3-a” (periferia absolută). Aceste sporuri se aplică la stabilirea prețului tehnic la imobilele construite cu ajutorul statului (obiectul decretului 160/1990).
- Indici pentru posibilități de circulație în comun, în amplasament, pe o rază de circa 200m:
 - pentru 2 – 4 mijloace (tramvai, autobuz, troleibuz): +(2 – 4) %;
 - pentru peste 4 mijloace de transport: +5%;
- Indici pentru aprovizionarea alimentară: (piețe, hale) și produse comerciale (magazine individuale sau supermagazine):
 - pentru mici piețe locale, magazine alimentare vecine sau în zonă: +(3 – 5) %;
 - pentru hale mari, supermagazine universale, cu un mare număr de unități specifice: +6%;
- Indici pentru calitatea zonei de amplasare:
 - pentru o stradă liniștită, cu o circulație mai redusă, fără transport în comun, cu un carosabil larg, cu plantații de pomi pe trotuare, cu posibilități de parcare fie în stradă, fie într-un spațiu amenajat, apropiat: +(3 – 5) %.
- Indici pentru dotări social – urbane în apropiere:
 - parcuri și zone verzi, îmbunătățind microclimatul local: 2%;
 - pentru facilități sanitare (policlinici, spitale), în funcție de apropiere: +(1 – 2) % .
- Indici pentru calitățile generale constructive peste mediu ale imobilelor din zonă:
 - finisaje superioare, la intrări și exterioare, spații largi în holuri comune, placaje pe pereți, spații comune, scări largi, cel puțin 2 ascensoare: +(3 – 5) %.

INDICI SPECIALI, PENTRU UTILIZĂRI SAU AMPLASAMENTE SPECIALE

- Indici pentru apartamentele de calitate superioară, birouri și spații comerciale:
 - apartamente cu camere mari ca suprafețe și înălțimi, instalații de bună calitate și cu echipamente și conducte moderne, complet funcționale, cu accese separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: +(100 – 200) %.

Acest coeficient majorat se aplică numai pentru clădirile de specific, pe artere importante și în zonele comerciale cunoscute ca atare și variază în funcție de importanța comercială a zonei. Nu se pot considera ca birouri o unitate de acest fel amplasată într-un apartament într-un bloc de locuințe, dar se pot considera magazinele cu specific și dotări comerciale la parter.

În acest spor intră și amenajările speciale, destinate a-i da imobilului caractere comerciale sau de birouri, necesare funcției lor.

- pentru clădirile cu specific comercial cu caracter de depozitare se poate acorda un spor suplimentar, pentru condițiile ajutoare ale unui comerț en-gross (acces mare la stradă, circulații comode și multiple în interior, accese directe sau apropiate pe artere largi la șosele de centură): +10%.

- Indici pentru apartamentele de mare lux
 - apartamente cu finisaje interioare speciale, fie tip vilă, fie chiar în blocuri de apartamente de lux, speciale, numai amplasate în zona ultracentrală sau centrală a orașului (marile bulevarde, marile centre comerciale, bancare), dar numai îndeplinind cumulativ toate condițiile respective, se poate acorda un spor de : 150 - 200%.

INDICI NEGATIVI (DE SCĂDERE)

- Indici pentru lipsa de mijloace de transport în zonă, fie complet, fie în număr restrâns: - 2%.
- Indici pentru deficiențe majore de sistematizare și dotări tehnice sanitare în zonă: (canalizări și conducte sparte, subsoluri inundate, sistematizări verticale neterminat etc.): - 5%.
- Indici pentru structura eteroclitică a micropopulației zonei: - 5%.

- Indici pentru imobile cu finisaje inferioare, prost și neglijent întreținute: (zgârieturi, ascensoare distruse, spații meschine, uși și ferestre sparte), producând un aspect general negativ: - (3 – 5) %.
- în care nu se fac tranzacții și nu sunt amatori, fie din cauze Indici pentru amplasarea într-o microzonă indicate mai sus, fie din alte cauze (șomaj, decrepitudine, lipsa de disponibilități, lipsa dorinței de stabilire în zonă, poluare etc.):
- (10 – 25) %.
- Indici pentru dezavantajele și deficiențele specifice, eventual existente, ale apartament la ultimul nivel (nu al amplasării, care este prinsă la stabilirea prețului tehnic), urcat pe jos, deficiențe în alimentarea cu apă caldă și rece, infiltrații prin învelitoare, mari pierderi termice – deficiențe oricând posibile și cunoscute:
- (5 – 10) %.

Concluzii privind estimarea valorilor orientative de circulație ale imobilelor apartament amplasate în clădiri de tip bloc

În urma deplasărilor efectuate în localitățile studiate au fost determinați pentru fiecare localitate Coeficientul de zonare Pz, funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, indicii de individualizare cei mai importanți pentru fiecare zonă sau localitate mică, după caz, în funcție de ofertă, caracteristicile tehnico – funcționale, a dotărilor din zonă sau localitatea mică după caz, a materialelor încorporate, nivelul finisajelor, gradul de confort, funcționalitate, stare de uzură rezultând coeficienți de corecție privind individualizarea în zonă Iz, și coeficientul raportului cerere – ofertă Rc-o în baza informațiilor luate de la agențiile imobiliare, publicații de specialitate sau primăriile în cazul localități mai mici, privind nivelul tranzacțiilor, al interesului manifestat pentru achiziționarea imobilului raportat la puterea de cumpărare al locuitorilor din zona analizată.

Având în vedere cele de mai sus au fost estimate valorile minimale pentru fiecare localitate în parte pe zone de amplasament stabilite prin Hotărâri ale Consiliilor Locale, pentru locuințe de tip apartament funcție de suprafața construită desfășurată. Rezultatele estimărilor au fost centralizate în anexele cuprinzând prețurile de circulație minimale pentru apartamente. Pentru apartamente neterminat rămase în diferite stadii de execuție sau aflate în stare de degradare, uzură care prezintă lipsuri majore ale instalațiilor sau au un înalt grad de uzură este necesară stabilirea prin expertizare specifică a valorii de circulație.

5.4. Estimarea valorilor orientative ale locuințelor de tip casă, casă de vacanță și alte anexe

Estimarea valorii orientative de circulație a imobilelor case de locuit și al anexelor s-a stabilit utilizând relația matematică de calcul:

$$V_c = V_b \times k \times P_z \times I_z \times R_c-o$$

unde:

- V_b – reprezintă valoarea de referință (de bază) determinată ca o valoare tehnică de înlocuire ; Valoarea se mai numește și valoare tehnică de bază;
- k – reprezintă coeficientul mediu de actualizare pentru construcții stabilit trimestrial în ședințe ale Corpului Experților Tehnici din România și avizat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului, pentru fiecare tip de construcții. Coeficientul are caracter de recomandare. Conform Buletin documentar Expertiza Tehnică nr 121 din iulie 2012 precum și actualizarea la data efectuării raportului de evaluare în funcție de raportul valorii monedei euro în moneda națională la cele două date, a CET – R valoarea la zi a indicilor medii de actualizare a valorii clădirilor, față de 01.01.1990, este pentru

- clădiri de locuit blocuri și clădiri cu mai multe etaje: 11473,35
- clădiri parter cu pereți subțiri din zidarie de caramida, cu grad de finisare inferior, fundații reduse, caramizi rurale, tamplarie simplă, șarpanta lemn rural 9273,78
- clădiri cu pereți din pământ, carpiți 6883,92
- clădiri anexe gospodărești executate din caramida, lemn 9273,78
- clădiri anexe gospodărești executate din pământ, carpiți 6883,92

Valori fara TVA

Valoarea rezultată prin aplicarea coeficientului de actualizare mai poartă denumirea și de valoare tehnică actualizată.



Coefficienții de corecție a valorii tehnice actualizate

Valoarea tehnică actualizată obținută este o valoare teoretică și nu ține seama de mecanismul pieții (cerere – ofertă) iar pentru obținerea valorii de circulație valoarea tehnică actualizată este corectată cu următorii coeficienți:

- Pz – coeficient de zonare a localității funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, conform (Tabel nr. 1)
- Iz – reprezintă coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă determinat în baza indicilor de individualizare privind stabilirea prețului de circulație al imobilelor case de locuit și anexe gospodărești aferente în zonă.

Indicii de individualizare Iz uzuali recomandați pentru locuințe sunt următorii:

INDICI POZITIVI UZUALI DE MAJORARE

- Indici pentru sporul de poziție în contextul orășenesc - +/- 10% stabilit – tot ca o recunoaștere a existenței unui coeficient de piață – în Decretul 61/1990 art. 13, în funcție de poziția imobilului în zonele detaliate (1, 2, 3) în decizia PMB 181/1990. Sporul de până la 10% se aplică pentru zona „1” (centrală, urmărind, în genere, linia marilor bulevarde din inelul circular al orașului) și o scădere de 10% pentru zona „a 3-a” (periferia absolută). Aceste sporuri se aplică la stabilirea prețului tehnic la imobilele construite cu ajutorul statului (obiectul decretului 160/1990) și din motive de similitudine de situație și amplasare, la imobilele evaluate, ca bază, cu decretul 256/1984, dar aici, în cadrul indicilor de individualizare, la stabilirea prețului de circulație.

- Indici pentru posibilități de circulație în comun, în amplasament, pe o rază de circa 200m:
 - pentru 2 – 4 mijloace (tramvai, autobuz, troleibuz): +(2 – 4) %;
 - pentru peste 4 mijloace de transport: +5%;

- Indici pentru aprovizionarea alimentară (piețe, hale) și produse comerciale (magazine individuale sau supermagazine):

- pentru mici piețe locale, magazine alimentare vecine sau în zonă: +(3 – 5) %;
- pentru hale mari, supermagazine universale, cu un mare număr de unități specifice: +6%;

- Indici pentru calitatea zonei de amplasare

- pentru o stradă liniștită, cu o circulație mai redusă, fără transport în comun, cu un carosabil larg, cu plantații de pomi pe trotuare, cu posibilități de parcare fie în stradă, fie într-un spațiu amenajat apropiat: +(3 – 5) %.

- Indici pentru dotări social – urbane în apropiere

- parcuri și zone verzi, îmbunătățind microclimatul local: 2%;
- pentru facilități sanitare (policlinici, spitale), în funcție de apropiere: +(1 – 2) %.

- Indici pentru calitățile generale constructive ale imobilului propriu-zis

- finisaje superioare de tip bloc, la intrări și exterioare, spații largi în holuri comune, placaje pe pereții spațiilor comune, scări largi, cel puțin 2 ascensoare: +(3 – 5) %.

- Indici pentru locuințele la curte

- locuințe de calitate superioară, cu camere mari ca suprafețe și înălțimi, instalații de bună calitate și cu echipamente și conducte moderne, complet funcționale, cu accese separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: +(100 – 200) %;

- finisaje de foarte bună calitate (calcio vecchio, tapet, placare completă până la tavan, la băi, bucătării, pardoseli de mozaic venețian sau gresie): +(5 – 10) %;

- pentru curte și grădină, de cel puțin 100mp, în spațiul urban, cu pomi și plantație: +(3 – 5) %.

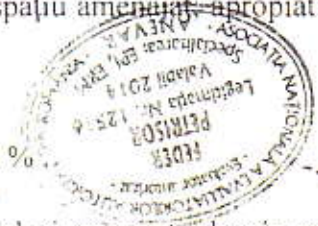
Indicele mai mare este pentru clădirile care au dotări și în grădină (alei, pergole, etc.).

- Indici pentru clădirile tip vilă

- un spor inițial și în plus față de cel al imobilelor la curte: +10%;

- pentru vilele situate în cartierelor rezidențiale, unde preponderent sunt construcții de același tip: +10%;

- pentru finisajele superioare ale vilelor cu acest specific (faiianță și gresie specială), obiecte sanitare de calitate specială (străine, colorate) pardoseli din parchete speciale (nuc, cireș etc.), pardoseli și



placaje de marmură, vitralii, încăperi speciale pentru cramă și sport, în grădini bazine, fântâni arteziene, bănci, pergole etc.: +(25 – 45) %.

INDICI SPECIALI, PENTRU UTILIZĂRI SAU AMPLASAMENTE SPECIALE

Coeficienți de corecție pentru case de calitate superioară

- case cu camere mari ca suprafețe și înălțimi, instalații de bună calitate și cu echipamente și conducte moderne, complet funcționale, cu accese separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: +(100 – 200) %.

- pentru case cu specific comercial cu caracter de depozitare se poate acorda un spor suplimentar, pentru condițiile ajutătoare ale unui comerț en-gross (acces mare la stradă, circulații comode și multiple în interior, accese directe sau apropiate pe artere largi la șosele de centură): +10%.

• Pentru case de mare lux

- case cu finisaje interioare speciale, fie tip vilă, speciale, numai amplasate în zona ultracentrală sau centrală a orașului (marile bulevarde, marile centre comerciale, bancare), dar numai îndeplinind cumulativ toate condițiile respective, se poate acorda un spor de : 150 - 200%;

- case amplasate într-o zonă turistică recunoscută, în centrul localității, se poate acorda un spor de până la 200% cu mult discernământ ca la vilele de mare lux, un coeficient asemănător de: 150 - 200%.

INDICI NEGATIVI (DE SCĂDERE)

- Indici pentru lipsa de mijloace de transport în zonă, fie complet, fie în număr redus: - 5%.
- Indici pentru deficiențe majore de sistematizare și dotări tehnice sanitare în zonă :(canalizări și conducte sparte, subsoluri inundate, sistematizări verticale neterminate etc.): - 5%.
- Indici pentru structura eteroclitică a micropopulației zonei: - 5%.
- Indici pentru imobile cu finisaje inferioare, prost și neglijent întreținute (zgârieturi, ascensoare distruse, spații meschine, uși și ferestre sparte), producând un aspect general negativ: - (3 – 5) %.
- Indici pentru amplasarea într-o microzonă în care nu se fac tranzacții și nu sunt amatori, fie din cauzele indicate mai sus, fie din alte cauze (șomaj, lipsa de disponibilități, lipsa dorinței de stabilire în zonă, poluare etc.): - (10 – 25) %.

Concluzii privind estimarea prețului de circulație a caselor de locuit, case de vacanță și alte anexe

În urma deplasărilor efectuate în localitățile studiate au fost determinați pentru fiecare localitate Coeficientul de zonare Pz funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă Iz funcție de indicii de individualizare cei mai importanți pentru fiecare zonă sau localitate mică după caz în funcție de ofertă, caracteristicile tehnico – funcționale, a dotărilor din zonă sau localitatea mică după caz, a materialelor încorporate, nivelul finisajelor, gradul de confort, funcționalitate, stare de uzură rezultând precum și coeficientul raportului cerere – ofertă Rc-o stabilit în baza informațiilor luate de la agențiile imobiliare, publicații de specialitate sau primăriile în cazul localităților mai mici privind nivelul tranzacțiilor, al interesului manifestat pentru achiziționarea imobilului raportat la puterea de cumpărare al locuitorilor din zona analizată.

Aplicând la valoarea de referință (valoarea tehnică de bază) Vb, indicele mediu de actualizare la zi k, coeficientul de corecție pentru zona de amplasament a localității Pz și coeficientul raportului cerere – ofertă Rc-o, au fost estimate valorile minimale din zona pentru locuințe de tip case de locuit funcție de suprafața construită.

Pentru case de locuit neterminate rămase în diferite stadii de execuție sau aflate în stare de degradare, uzură care prezintă lipsuri majore ale instalațiilor sau au un înalt grad de uzură este necesară stabilirea prin expertizare specifică a valorii de circulație.

5.5. Estimarea valorilor orientative de circulație ale imobilelor terenuri

Valoarea reală de circulație a unui teren este stabilită de realitatea economică locală și individualizată, prin tranzacții între vânzător și cumpărător.

Cum această operație nu este întotdeauna posibilă, din diverse motive (fiind vorba de un teren aparținând statului sau de un vânzător/cumpărător, societate comercială de stat sau particulară), este

