

necesar a se stabili o valoare cât mai apropiată de realitatea comercială a terenului în cauză, pentru a se putea tranzacționa, în final, aproape de valoarea sa reală (de circulație). În conformitate cu prevederile codului fiscal și modificărilor ulterioare în care se stipulează ca expertizele întocmite vor avea în vedere stabilirea unei valori unice, ori a unor criterii tehnice prin care să se poată stabili în mod obiectiv valorile de circulație pentru bunurile imobile supuse impozitării, evaluatorul a estimat prin metode statistice o valoare de piață orientativă pentru fiecare tip de proprietate imobiliară în cadrul raportului.

Până în prezent nu există o metodă de evaluare obligatorie oficială sau generală pentru evaluările la preț liber (la preț de piață) a terenurilor.

S-a considerat necesar și oportun prezentarea distinctă a modului de determinare a prețului de circulație a terenurilor de construcție amplasate în intravilanul localităților municipii, orașe, comune și sate, respectiv pentru terenurile agricole extravilane.

Estimarea valorilor orientative de circulație a terenurilor de construcție intravilane amplasate în municipii și orașe mari

Evaluarea a fost făcută conform metodologiei din Buletinul Corpului Experților Tehnici nr. 8/1994. În această metodă de evaluare se pornește de la relația:

$$P = K \times (A+S+G+T+E+Tf+D+B+R+C+V++Pe) \times M \times F \times Gs \times H \times Go \times Cr \times U \times Z,$$

unde:

P – prețul de circulație la zi al terenului în lei/mp.

K – este coeficientul de aducere a valorii de bază la zi, în funcție de variația cursului de schimb interbancar la zi față de 25.05.1993 când 1\$=635 lei.

A = amplasamentul

Tabel nr. 2

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	Municipii reședință de județ și stațiuni balneo – climaterice	0,80
Categoria III	Municipii mai mici	0,60

Valorile de pornire /mp. vor fi (acolo unde nu există o dispoziție locală în vigoare, pentru zonarea localității respective) cele de mai jos, în funcție de (a) zona în oraș și (b) valori adecvate pe zone.

- detalierea sumară a zonelor:

zona 0 – comercială, administrativă, ultracentrală, de obicei 1 – 3 artere principale;

zona 1 – centru;

zona 2 – zona de mijloc;

zona 3 – periferia;

zona 4 – în afara localității.

Aplicând aceste estimări la valorile de bază prin decizia PMB 191/1993, rezultă (pentru orașele exterioare – dacă nu există dispoziții locale):

S, G, T, E, Tf – Indici reprezentând diverse dotări sau situații – în procente din A, conform PMB 419/1993



Tabel nr.3

Dotări tehnico-sanitare	Poziționarea rețelei sanitare și edilitare			
	La gard	Până la 100m	Până la 200m	Între 200-300m
S = instalații sanitare: Apa=60%, canal=40%	16,70	14,20	11,70	8,35
G=gaze	6,70	5,63	4,56	5,35
T=termoficare	16,70	13,70	10,63	8,35
E=electricitate	6,70	5,63	4,56	5,35
Tf=telefon	3,40	2,86	2,32	1,70

D – Indici reprezentând tipuri de drumuri de acces la teren – în procente din A

Tabel nr.4

TIPUL DRUMULUI DE ACCES	Valoare indicelui în procente din A
Asfalt, beton, pavele	+16,70%
Pavat cu suprastructură bolovani	+9.14%
Balast, împietruire	+6,20%

B – Indici reprezentând dimensiuni și forme (proporții) ale terenului – în procente din A

Tabel nr.5

Proporții (fronton/adâncime)	Valoare indicelui în procente din A
Foarte favorabil (1/2; 5/3)	+5%
Favorabil	0%
Nefavorabil sau forme neregulate, greu de organizat	-5%

R – Indici reprezentând restricții de folosire conform planului urbanistic în procente din A

Tabel nr.6

Natura terenului	Valoare indicelui în procente din A
Incompatibil	-15%
Compatibil cu restricții	-10%
Compatibil	+5%

C – Indici reprezentând suprafața adecvată sau nu, în cadrul urban - în procente din A (+/- 3 – 5%), funcție de utilizarea și proporția specifică a terenului.

Zona 0 și ultracentral la locuințe (favorabil) 150 – 200 mp

Zona 1 și 2 la locuințe (favorabil) 200 – 400 mp

Zona 3 și 4 la locuințe (favorabil) 1000 – 2000 mp

V – Indici aspectul urbanistic și estetic al imobilelor și calitatea locatarilor în procente din A +/- (5 – 10%).

Pe – Indici pentru poluare în procente din A

Tabel nr.7

Natura poluării	Valoare indicelui în procente din A
Sonoră – fie industrială fie prin circulația foarte activă de pe stradă	-3 – 5%
Reziduuri gazoase	-3%
Reziduuri solide	-5%
Reziduuri lichide	-5%
Mirosuri și infectări (gropi de gunoi, abatoare)	-5%

M – coeficient pentru mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului

Tabel nr.8

Tipul terenului	Valoare coeficient
Construibil până la 300mp.	1,00
Construibil până la 300-500mp.	1,05
Construibil până la 500-1000mp.	1,10
Construibil până la 1000-1500mp.	1,15
Construibil până la 5000-10000mp.	1,20
Construibil până la 10000mp.	1,25



F – coeficient privind natura terenului de fundare

Tabel nr.9

Natura terenului de fundare	Valoare coeficient
-----------------------------	--------------------

Teren normal de fundare la 1,50m adâncime	1,00
Teren necesitând tâlpi continue din beton armat	0,75
Teren necesitând radier general	0,50
Teren macroporic, sensibil la înmuiere	0,70
Teren neconsolidat, sau gropi umplute, teren mlăștinos care necesită fundare indirectă prin intermediul piloților	0,30

G – coeficient privind gradul seismic

Tabel nr.10

Gradul seismic al zonei	Valoare coeficient
Pentru grad seismic 7	1,00
Pentru grad seismic 7,5	0,98
Pentru grad seismic 8	0,96
Pentru grad seismic 9	0,89

H – coeficient privind regimul de înălțime permis de teren

Tabel nr.11

Regimul de înălțime	Valoare coeficient
Pentru regim P+1-3 nivele	1,00
Pentru regim P+1-3 nivele	1,25
Pentru regim P+1-3 nivele	1,40
Pentru regim P+1-3 nivele	1,80
Pentru regim P+1-3 nivele	2,20

Go – coeficient privind gradul de ocupare



Tabel nr.12

Gradul de ocupare	Valoare coeficient
Pentru teren ocupat (în funcție de construcția existentă pe teren și urmează a fi dezafectată, dacă există așa ceva)	-(5 – 15)%
Pentru teren în pantă:	
a.favorabil arhitectural	+5%
b.nefavorabil economiei construcției	-(5 – 10)%

Cr – coeficient special de respingere sau lipsa de interes datorită unor cauze complexe

Tabel nr.13

Natura lipsei de interes	Valoarea reducerilor	
a. din cauze juridice	- procese în curs	-10%
	- lipsa actelor clare de proprietate	-30%
	- moșteniri neactualizate	-5%
	- poziții divergente ale coproprietarilor	-10%
b. de perspectiva urbanistică	- localități cu șomaj ridicat	-30%
	- localități cu monoindustrie mare	-15%
	- localități cupolare deosebită în zonă	-40%
	- localități cu tendințe de poluare	-20%

U – coeficient privind utilitatea terenului

Tabel nr.14

Natura elementelor de corecție	Valoare coeficient
- pentru terenuri pe marile bulevarde centrale	2,00
- pentru terenuri vecine cu marile bulevarde până la 50m	1,25
- pentru terenuri utilizate la activități nonprofit (cămine, fundații)	0,50
- pentru terenuri utilizate la locuințe (individuale sau colective)	1,00
- pentru terenuri utilizate la depozite și industrie	1,25 – 1,50

- pentru terenuri utilizate la birouri sau spații comerciale	1,59 – 2,00
--	-------------

Z – coeficient de zonă, care variază funcție de tipul orașului

Tabel nr.15

ZONA	00	0	1	2	3	4
BUCUREȘTI	2,00	1,50	1,25	1,00	0,75	0,50
MUNICIPIU I	1,75	1,50	1,25	0,75	0,50	0,40
MUNICIPIU II	1,50	1,25	1,15	0,50	0,40	0,30
MUNICIPIU III	1,25	1,25	1,00	0,25	0,20	0,20

U – coeficient de zonă, care variază funcție de utilizarea terenului

Tabel nr.16

ZONA	Valoare coeficient		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	LOCUIŢE
00	3,00	-	3,00
0	2,00	-	2,00
1	1,50	1,50	1,00
2	1,50	1,50	1,00
3	1,25	1,25	1,00
4	1,25	1,15	1,00

Estimarea valorilor orientative a terenurilor de construcție intravilane amplasate în orașe mici, comune și sate. Această metodă de estimare a prețului de circulație este o adaptare a metodologiei date de HGR 834/14.12.1991 pentru aflarea prețurilor terenurilor intravilane pentru orașe mici, comune și sate.

Se face după formula: $V_t = V_b \times K \times (1 + N) \times M \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U$

V_t – este valoarea pe metru pătrat a terenului

V_b – este valoarea de bază a terenului pe metru pătrat diferențiat după importanța localității (sat, comună, oraș mic).

Tabel nr.17

Mărimea localității	Valoarea de bază
Sat	2,50 lei/mp.
Comună	5,00 lei/mp.
Oraș mic	7,00 lei/mp.

K – este coeficientul de aducere a valorii de bază la zi, în funcție de variația cursului de schimb interbancar la zi față de 25.05.1993 când 1\$=635 lei.

(1 + N) – este coeficientul de corecție a valorii de bază a terenului, în care „N” reflectă suma notelor acordate pe criterii de departajare (categoria localității, amplasarea terenului, funcțiile economice și caracteristicile sociale ale localității, poziția terenului față de accesul la rețelele de transport, echiparea tehnico-edilitară a zonei în care ase află terenul, caracteristicile geotehnice ale terenului, restricțiile de folosire a terenului conform planului urbanistic general și terenuri poluate cu reziduuri). **Criterii în baza cărora se acordă notele necesare departajării terenurilor**

Tabel nr.18

Categoria localității	Nota acordată
Sat	0,10
Comună	0,20
Oraș mic	0,40

P – Poziția terenului față de localitate

Tabel nr.19

Poziția terenului în localitate	Nota acordată
- în exteriorul localității	0,00
- în zona periferică	0,50
- în zona mediană	0,80
- în zona centrală	1,00



- în zona centrală socio – comercială	1,20
- terenuri construibile extravilan, între localități, pe arterele de trafic intens (moteluri, restaurante, stații de benzină, ateliere de intervenții izolate etc.)	0,20
- zonă fără importanță economică deosebită (stații de pompare irigare, cantoane silvice, halte etc.)	-0,20

Fe – Funcții economico – sociale ale localității

Tabel nr.20

Funcții economice și caracteristici sociale	Nota acordată
- funcție agricolă	0,50
- funcție agricolă și cu funcție limitată în mica industrie și servicii	0,80
- activitate complexă cu accent pe industrie și prestări servicii	0,80

R – Poziția terenului față de căile de transport (sunt cumulativi și în funcție de distanța respectivă)

Tabel nr.21

Simbol	Rețele de transport	Nota acordată
Rtr	- rutiere (adiacente)	0,20
Rtc	- transport în comun (până la 2km)	0,30
Rtf	- feroviare (până la 2km)	0,30
	- feroviare cu posibilități de încărcare	0,50
Rtl	- fluvial (riverane)	0,50
Rtm	- maritim (până la 10km)	0,50
Rta	- aeroporturi (până la 10km)	0,50



E – Echiparea tehnico-edilitară a zonei în care se află terenul

Tabel nr.22

Simbol	Rețele tehnico-edilitare	Nota acordată	
		La gard	Până la 500m
Ea	- Rețele de alimentare cu apă	0,30	0,15
Ec	- Rețele de canalizare	0,20	0,10
Ee	- Rețele de energie electrică	0,30	0,15
Eg	- Rețele de gaze naturale	0,30	0,15
Et	- Rețele de energie termică	0,50	0,25
Ef	- Rețele de telefonie	0,20	0,20

G – Caracteristici geotehnice ale terenului

Tabel nr.23

Caracteristici geotehnice	Nota
- normale	+0,10
- cu dificultăți de fundare	-0,20
- inundabile	-0,40
- alunecări de teren	-0,70

R – Restricții de folosire ale terenului

Tabel nr.24

Tipul restricției	Nota
- incompatibil cu planul urbanistic	-1,50
- compatibil cu restricții	-1,00
- compatibil	+0,50

P – Poluare cu reziduuri

Tabel nr.25

Natura poluării	Nota
- sonoră	-0,20

- gazoasă (abatoare, gropi de gunoi etc.)	-0,30
- solide	-0,50
- lichide	-0,70

B – Raportul între fațada și adâncimea terenului

Tabel nr.26

Proporții fronton/adâncime	Valoare indicelui în procente din A
Foarte favorabil (1/2; 1/3)	+0,50
Favorabil (1/4; 1/5)	0,00
Nefavorabil (peste 1/5)	-0,50

M – coeficient pentru mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului

Tabel nr.27

Tipul terenului	Coeficient
Construibil până la 1000mp.	1,00
Construibil până la 1000-5000mp.	1,15
Construibil până la 5000-10000mp.	1,20
Construibil peste la 10000mp.	1,25

Gs – coeficient privind gradul seismic al zonei

Tabel nr.28

Gradul seismic al zonei	Valoare coeficient
Pentru gradul seismic 7	1,00
Pentru gradul seismic 7,5	0,93
Pentru gradul seismic 8	0,96
Pentru gradul seismic 9	0,89

H – coeficient privind regimul de înălțime permis de teren (importanță pentru aspectul economic, suprafață mai mare posibilă de construit pe teren)

Tabel nr.29

Regimul de înălțime	Valoare coeficient
Pentru regim P+1-3 nivele	1,00
Pentru regim P+4-6 nivele	1,25
Pentru regim P+7-12 nivele	1,40

Go – coeficient privind gradul de ocupare al terenului

Tabel nr.30

Natura ocupării	Coeficient
- pentru terenul ocupat (în funcție de construcția ce trebuie dezafectată) (costul demolării scăzut din valoarea terenului)	(5-15)%
- pe teren în pantă:	
- favorabil arhitectural	1,05
- nefavorabil economiei construcției	0,95-0,90

Cr – coeficient special de respingere (lipsa de interes) datorită unor cauze complexe

Tabel nr.31

Natura lipsei de interes	Valoarea reducerilor	
a. din cauze juridice	- procese în curs	0,90
	- lipsa actelor clare de proprietate	0,70
	- moșteniri neactualizate	0,95
	- poziții divergente ale coproprietarilor	0,90
b. de perspectiva urbanistică	- localități cu șomaj ridicat	0,70
	- localități cu monoindustrie mare	0,85

	- localități cupoluate deosebită în zonă	0,60
	- localități cu tendințe de poluare	0,80

U – coeficient privind utilitatea terenului



Tabel nr.32

Destinația terenului	Coeficient
- pentru locuințe	1,00
- pentru mica industrie și spații comerciale	1,50

Z – coeficient de zonă (numai pentru orașe zona 0) – Z = 1,20

K – coeficient de actualizare în funcție de variația valutară (pentru ultima perioadă x 0,70)

Estimarea valorilor orientative a terenurilor agricole amplasate în intravilan și extravilan

Economia de piață obligă ca la stabilirea valorii de circulație să se ia în calcul valoarea „de circulație” a bunurilor, indiferent care sunt acele bunuri.

Prin adresa Nr. 84523/1993 a Ministerului Agriculturii și Alimentației se recomandă ca „în scopul efectuării în mod corespunzător a expertizelor privind evaluarea terenurilor este necesară folosirea valorii de circulație a terenurilor agricole care să stabilească în condițiile de piață, în funcție de fertilitate, categoria de folosință, productivitatea și randamentul acestora, poziția față de localitate și căile de comunicații”.

Ținând cont de aceste recomandări, Corpul Experților Tehnici din România prin Buletinul informativ de specialitate nr. 9 din mai 1994 prezintă și recomandă următoarea metodologie specifică de determinare a valorii de circulație a terenurilor agricole:

$$VTA = Vp - (CP - K1 \times K2 \times K3) \times 25 \text{ ani,}$$

în care:

VTA – reprezintă valoarea unui teren extravilan;

Vp – reprezintă valoarea brută a producției;

CP – reprezintă cheltuielile generale medii de producție, estimate între 35 – 44% din valoare producției, în funcție de cultură;

K1 – reprezintă coeficienți ce se adaugă (sau nu) la valoarea cheltuielilor de producție, în funcție de terenurile cu o pantă de peste 6 sau 12%;

K2 – reprezintă coeficienți ce se adaugă (sau nu) la valoarea cheltuielilor de producție, pentru terenuri situate la peste 2km de limita intravilanului;

K3 – reprezintă coeficienți ce se adaugă (sau nu) la valoarea cheltuielilor de producție, pentru terenuri care nu sunt limitrofe unui drum modernizat.

Conform Legii nr. 18/1991, anexa 1, valoarea venitului agricol pe 25 de ani luată în calcul pe clase de fertilitate:

Tabel nr.33

Clasa de fertilitate	1	2	3	4	5
Valoare venit agricol în lei/mp.	353	285	230	120	50

La aceste valori sunt aplicabili coeficienții de transformare în teren arabil conform anexei 2, din regulamentul de aplicare al Legii nr. 18/1991

Tabel nr.34

Tipul terenului	Coeficient de transformare
- pășune	0,4 - 0,9 - 1,0
- fâneată	0,5 - 0,9 - 1,0
- vie	1,0 - 4,0
- livadă	1,0 - 2,0 (clasică) - 3,50 (hibridă)

Nota: - livada se pune pe teren clasa I de fertilitate, pentru cultura intensivă;

- pășunile sunt obligatorii pe terenuri clasa 4, 5 de fertilitate;

- via nu se plantează decât pe terenuri în pantă sau degradate, exceptând clasa 1 și 2 de fertilitate.

Pentru obținerea valorilor orientative ale terenurilor din intravilanul satelor și comunelor a fost necesar corectarea valorilor cu următorii microindicii de individualizare:

- În mediul rural terenul optim pentru o gospodărie individuală normală este de 1000 mp. Dacă această suprafață este sub 400mp. se aplică o scădere de 3-5%.
- Pentru terenuri cu o suprafață mai mare de 1000 mp., care se poate utiliza ca grădină de legume, livadă sau vie, se poate acorda un spor de 5-8%.
- Dacă terenul este amplasat într-o comună sau sat fără acces ușor la drum asfaltat sau dacă nu există o stație sau o haltă de cale ferată se aplică o scădere de 3-8%.
- Dacă respectiva comuna sau satul are linii regulate de autobuz spre orașul vecin sau dacă are legătură cu un număr mai mare de terenuri, se poate acorda un spor de 3-5%.
- Dacă terenul este în interiorul comunei – aproape de centrul administrativ (primărie, școală, magazine, poliție, biserică) și cu legături rutiere bune și directe cu șoseaua de acces sau stația de cale ferată, această amplasare dă dreptul la un spor de 2-5%.
- Dacă terenul are posibilități de acces separat, total sau parțial, dând posibilitatea arendării grădinii de legume sau livezii, se poate aplica un spor de 10%.
- Dacă terenul este amplasat pe o stradă asfaltată sau chiar pe șoseaua națională care străbate localitatea, acesta este un mic avantaj suplimentar ce poate duce la un spor de 2-3%.
- Dacă terenul prin amplasarea sa, dă posibilitatea transformării imobilului construit pe el și având fațada la stradă, într-un spațiu comercial, acesta reprezintă un mare avantaj și conduce la un spor de 10-15%.

Concluzii privind estimarea valorilor orientative de circulație a terenurilor

Pentru determinarea prețului orientativ de circulație al terenurilor au fost efectuate deplasări în localitățile în cauză pentru stabilirea coeficienților de corecție specifice cei mai importanți (indicii de individualizare, gradele de fertilitate, mărimea, categoria și funcțiile economice etc.).

Pentru fiecare localitate au fost stabilite valorile de bază ale terenurilor și cei mai importanți coeficienți de corecție ai acestor valori, inclusiv microindicii de individualizare. În baza informațiilor obținute în fiecare zonă, inclusiv de la agențiile imobiliare care au intermediat terenuri în zona studiată și publicațiile de specialitate, fiind analizate nivelul tranzacțiilor, respectiv interesului manifestat pentru achiziționarea acelor terenuri raportat la puterea de cumpărare a locuitorilor din zonă, au fost stabilite valorile de circulație minime ale terenurilor.

Rezultatele estimărilor au fost centralizate tabelar pentru fiecare localitate în parte și pe zone de amplasament stabilite conform Hotărârilor Consiliilor Locale, centralizate în anexele atașate prezentei lucrări.

6. SURSE DE INFORMARE

Pentru întocmirea raportului de expertiză au fost utilizate următoarele surse de informare:

- Documentare și informare, prin care s-au constatat:
 - Caracteristicile fiecărei localități sau zone studiate (construcțiile și teren);
 - Informații și hotărâri ale Consiliilor Locale furnizate de Primării;
 - Discuții cu Serviciile de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriilor localităților analizate;
 - Planuri urbanistice puse la dispoziție de Primării.
- Surse bibliografice:
 - Pachet de programe pentru evaluarea rapidă a construcțiilor MATRIX EVAL, elaborat de Matrix Rom București;
 - Din colecția „Efectuarea și verificarea expertizelor imobiliare și în construcții”
 - Prețul de piață al locuințelor; Locuințe – juridic, legal, urbanistic, norme, prescripții, măsurători; Probleme practice; Terenuri – juridic, legal, urbanistic, zonări, evaluări intra și extravilan.
 - Anuare statistice;
 - Buletine statistice de prețuri;



- Revistele de informare „Expertiza tehnică” elaborate de Corpul Experților Tehnici din România.

II. PREZENTAREA DATELOR EVALUĂRII GLOBALE

1. Identificarea proprietății de evaluat

Pentru evaluarea globală a proprietăților imobiliare este necesară împărțirea acestora în mai multe tipuri de proprietăți imobiliare:

- case de locuit, case de vacanță
- apartamente
- terenuri
- anexe de tipul garaje auto
- spații comerciale
- spații industriale de tip hală
- chioscuri, spații agrozootehnice de tip grajd și fanar, soproane
- spații tip birou, platforme betonate

1.1 Case de locuit. Casele de locuit sunt acele proprietăți imobiliare rezidențiale unifamiliale ce beneficiază de toate utilitățile și facilitățile, au de asemenea repartizată o suprafață de teren constând din curte și grădina. Sd-suprafața desfasurată, su-suprafața utilă

$$S_d = 1,2 \times S_u$$

1.2 Apartamente. Apartamentele sunt definite ca proprietăți rezidențiale situate în blocuri de locuințe ce dispun de toate utilitățile (apa, canalizare, energie electrică) și care oferă în funcție de suprafața facilitățile necesare locuirii (grup sanitar, cameră de dormit, bucatărie)

Apartamentele se împart în funcție de numărul de încăperi excluzând încăperile destinate grupului sanitar și bucatăriei precum și holurile. Apartamentele au fost împartite astfel:

- camere de cămin (fără grup sanitar propriu și fără bucatărie proprie)
- apartamente cu o cameră, garsoniere
- apartamente cu două camere
- apartamente cu trei camere
- apartamente cu patru camere
- apartamente cu cinci camere



1.3 Terenuri. În funcție de situarea acestora față de localitățile aparținătoare terenurile se împart în :

- terenuri intravilane
- terenuri extravilane

Pentru terenurile forestiere se estimează valorile minime de circulație pentru terenurile forestiere în raport cu bonitatea și grupa de formații forestiere și valoarea vegetației forestiere în funcție de specie, clasă de producție și vîrstă.

1.4 Garaje auto. Garajele auto fac parte din anexele destinate adăpostirii autoturismelor. Garajele se împart în funcție de structura construcției :

- garaje din zidărie
- garaje din tablă

De asemenea în funcție de terenul pe care sunt construite garajele se împart în:

- garaje pe teren proprietate sau teren cota proprietate
- garaje pe terenuri concesionate

1.5 Spațiile comerciale. Referirile care se fac în prezentul raport de evaluare sunt pentru spațiile comerciale situate la parterul blocurilor de locuințe sau independente. Pentru stabilirea valorilor minime de piață pentru altele decît acestea este necesară întocmirea unui raport de evaluare cu privire la spațiul comercial de

tranzactionat. Spatiile comerciale a caror valoare minima de tranzactionare a fost estimata in prezentul raport de evaluare se considera ca au in componenta :sala de vinzare,grup sanitar,alte spatii de tipul magazii,birouri.

1.6 Spatii industriale .Spatiile industriale sint in functie de scopul pentru care au fost construite ,din acest punct de vedere spatiile industriale se impart in numeroase categorii .In prezentul raport de evaluare sint estimate valorile minime de circulatie numai pentru constructiile denumite hale industriale,a caror destinatie este posibila a fi schimbata.

Platforme betonate.

Platformele betonate sant situate de obicei in incinta unitatilor economice,sant constituite din suprafata de teren pe care o ocupa,infrastructura din materiale de balastiera,armatura metalica si stratul suport de obicei din beton armat.

1.7 .Spatii agrozootehnice.Soproane

Chioscurile sant de obicei constructii usoare,demontabile.Chioscurile sant de obicei constructii fara fundatie,au o suprafata utila relativ mica.Sant amplasate pe trotuare si alei in cea mai mare masura. Terenurile pe care sant amplasate sant terenuri concesionate.In calculele referitoare la aceste chioscure nu a fost considerata si valoarea terenului.

Spatiile agrozootehnice sant spatii destinate adapostirii animalelor si pasarilor,a furajelor pentru hranirea animalelor si pasarilor.Spatiile agrozootehnice sant catalogate in functie de destinatia pentru care au fost construite.In prezentul raport de evaluare sant evaluate spatiile agrozootehnice de tip grajdi .Nu au fost luate in calcul si constructiile interioare care sant in functie de specia de animale pe care le adapostesc.

Fanarele sant constructii usoare ,avand de obicei structura de rezistenta din profile metalice.invelitoarea este din tabla sau placi ondulate din azbociment.

1.8 Spatii administrative ,birouri. Spatiile administrative tip birouri sant analizate in cele doua ipostaze ,spatii birouri situate pe arterele principale ale localitatii si spatii birouri situate in incinta societatiilor comerciale.Birourile sant acele spatii necesare desfasurarii activitatii unei societati comerciale si care nu pot fi transformate in spatii comerciale.

2. Localizare

Pentru evaluarea globala a proprietatilor imobiliare cu o mai mare exactitate s-a utilizat Hotaririle Consiliilor Locale referitoare la zonarea localitatilor,Nominalizarile strazilor conform de asemenea Hotaririlor Consiliilor Locale.

3. Metodologia de evaluare

3.1 Baze de evaluare

Pentru estimarea valorilor minime de piata(orientative) a diferitelor proprietati imobiliare au fost utilizate toate tipurile de abordari in evaluare :

- abordarea prin comparatie,
- abordarea prin metode de randament,
- abordarea prin metode de costuri,

precum si combinati a acestor abordari in functie de datele si informatiile obtinute de evaluator.S-a utilizat de asemenea metode de interpolare si extrapolare a valorilor in vederea stabilirii valorilor orientative in zone unde evaluatorul nu a avut si nu a putut obtine informatii referitoare la tranzactii,cerere,oferta.

Prin abordarea comparatiilor au fost intocmite sau utilizate tabele referitoare la tranzactiile incheiate,oferte de proprietati imobiliare similare cu cele analizate.S-a avut in vedere ca ofertele de proprietati imobiliare la vinzare sint diminuate de procesul de negociere.

La abordarea prin metode de randament majoritatea concluziilor au fost realizate pe baza cuantumurilor chiriilor,ratele de capitalizare calculate in urma mai multor tranzactii similare pentru acelasi tip de



proprietate. Evaluatorul nu a avut informații referitoare la nivelurile afacerilor desfășurate în respectivele proprietăți imobiliare, la cash-flow.

Prin abordarea metodei costurilor evaluatorul a utilizat metode de deviz pentru estimarea în principal a construcțiilor noi, metode de reconstrucție bazate pe normativele din cataloagele de reevaluare, coeficienți de actualizare, coeficienți de depreciere a monedei naționale în funcție de moneda europeană euro, coeficienți referitori la denominarea monedei naționale.

Pentru estimarea valorii terenurilor au fost luate în calcul amplasamentul terenului, dimensiunile, utilitățile existente sau posibilitatea de acces la acestea, accesul la drumuri modernizate, posibilitățile de transformare din terenuri extravilane în terenuri intravilane, imposibilitatea construirii pe diferite terenuri datorită utilitatilor publice care interzic construirea pe astfel de terenuri. Nu au fost luate în calcul existența unor rape, prapastii, mlăștini și alte elemente care să ducă la scăderea drastică a valorii.

Documentația are caracter de generalizare a valorilor orientative, reprezentând o ofertă de vânzare-cumpărare a proprietăților imobiliare. Evaluatorul nu garantează că toate proprietățile imobiliare care fac obiectul prezentului raport se încadrează în valorile care urmează.

Nu în toate cazurile de tranzacționare a proprietăților imobiliare valorile de tranzacționare se încadrează în valorile din tabele cuprinse în prezentul raport de evaluare. Diversitatea proprietăților imobiliare este foarte vastă, depinzând de structura, arhitectura, localizare, confort, finisaje, uzura, utilități, dezvoltare economică și/sau turistică, destinație, destinații viitoare.

3.2 Deprecierea din cauze ale neadecvării funcționale

Neadecvarea funcțională este dată de deteriorarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului și echipamentelor atașate.

Neadecvarea funcțională este de două tipuri:

-neadecvare funcțională recuperabilă, este acea deficiență care se poate remedia prin înlocuiri, modernizări, reparații și remedieri.

-neadecvare funcțională nerecuperabilă sunt acele deficiențe date de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar nu ar trebui inclus.

3.3 Deprecierea economică

Deprecierea economică reprezintă utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul construcției.

Deprecierea economică se referă la deprecierea unei proprietăți imobiliare din cauze externe, se datorează unor factori externi proprietății cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere și ofertă, utilizare modificată a proprietății imobiliare, condițiile de finanțare, zona unde se regăsește proprietatea.

În cadrul deprecierei economice sau a aprecierii economice s-a avut în vedere dinamica economică pentru fiecare circumscripție în parte.

3.4 Stabilirea uzurii fizice

Stabilirea uzurilor fizice a fost estimată în funcție de durata normată de viață și durata efectivă de viață estimându-se o uzură fizică globală. Datorită multitudinii și diversității proprietăților imobiliare de evaluat, evaluatorul a utilizat și metoda uzurii fizice pe componente, respectiv: structura de rezistență, finisaje, instalații.

Nivelul uzurii fizice s-a stabilit pe baza Normativului P135/1995, avizat de MLPAT cu ordinul nr 2/N/20.01.1995 și care stabilește coeficienții de uzură fizică a clădirilor și construcțiilor speciale și a decretului nr 93/1977 în care se stabilește coeficienții de uzură în funcție de vîrsta efectivă pentru proprietățile rezidențiale de tip locuință.

Pentru construcțiile de tip locuință din cărămidă, piatră și înlocuitori care au fost realizate înainte de 1965 uzura fizică este apreciată la 75% din valoarea de nou, pentru cele construite după 1965 dar înainte de 1989 uzura fizică este estimată la 45% din valoarea de nou, pentru cele construite după 1989 uzura fizică apreciată este de 15% din valoarea de nou actualizată. Pentru proprietăți de tipul case de locuit cu mansardă și etaje uzura fizică este estimată ca în cazul anterior cu deosebirea că cele realizate după 1989 uzura fizică este de 11%.



Pentru constructiile realizate din chirpici,paianta,pamint stabilizat construite inainte de 1965 uzura fizica a fost estimata la 85%,pentru cele realizate intre anii 1965 si 1989 uzura fizica este de 67%,iar cele construite dupa 1989 uzura fizica este de 22%.

Pentru anexele construite inainte de 1965 din caramida sau inlocuitori uzura fizica este de 75%,respectiv de 85% pentru cele realizate din chirpici,paianta si alte materiale de constructie similare.Pentru cele din caramida ,piatra realizate intre 1965 si 1989 uzura fizica este de 54%,respectiv de 67% pentru cele realizate din chirpici,paianta si pamint.Pentru anexele construite dupa 1989 din caramida piatra si inlocuitori uzura fizica este de 11%,respectiv de 22% pentru cele realizate din chirpici,paianta,pamint stabilizat.

III.PIATA IMOBILIARA SPECIFICA.

1.Piata imobiliara

Definitia pietei : piata este un set de angajamente unde vanzatorii si cumparatorii sunt in contact printr-un mecanism de pret.

Piata imobiliara este interactiunea dintre persoanele care schimba dreptul de proprietate contra altor bunuri, de exemplu bani.

Proprietatiile imobiliare sint fixe.Proprietatiile imobiliare sint durabile si pot fi privite ca o investitie.Proprietatile imobiliare nu pot fi schimbate in valori cash in timp foarte scurt,in functie de piata specifica fiecarei zone in este situata proprietatea in sine ,procesul de vnzare poate avea un termen lung.

2.Analiza cererii si ofertei

Analiza cererii de proprietati rezidentiale se poate identifica in functie de tipul proprietatii imobiliare de tip rezidential,sau a societatilor comerciale care pot avea interes in zona proprietatilor imobiliare de tip rezidential.Proprietatiile imobiliare de tip rezidential pot fi interesante pentru persoanele fizice care nu au o locuinta,pentru persoanele fizice care doresc o noua locuinta,aceasta ori prin achizitionarea uneia de pe piata specifica ori construirea unei proprietati de tip rezidential.Societati de profil care construiesc apoi vind,societati care cumpara,aduc proprietatile la un standard de confort ridicat apoi vind,societati cu valori lichide ridicate care cumpara,amenajeaza si apoi inchiriaza.Cererea de proprietatii imobiliare de tip rezidential este in scadere.

3.Cea mai buna utilizare C M B U

C M B U o reprezinta utilizarea rezonabila, permisibila legal, a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si maxim productiva.

Criteriile celei mai bune utilizari sunt urmatoarele:

- Permisibila legal – conforma cu reglementarile locale
- Posibila fizic - Riscul unor dezaastre naturale (cutremure, inundatii) este redus
 - Terenul este bun pentru fundare
 - Dimensiunile si forma terenului sunt favorabile
 - Accesul la amlasament este favorabil
 - Amplasamentul dispune de toate utilitatile publice locale existente
- Fezabila financiar- prognoza veniturilor din inchiriere capitalizate, din care se scad cheltuielile de exploatare conduce la un rezultat corespunzator
- Maxim productiva – utilizarea comerciala este presupusa a se mentine pe intreaga durata de exploatare a imobilului

IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

1.Generalitati

Valoarea este o marime extrinseca bunului la care se refera, exprimand perceptia persoanelor care constituie piata asupra acestui bun.

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator hotarit si un vinzator hotarit,intr-o tranzactie echilibrata si dupa un marketing adecvat,in care fiecare parte actioneaza in cunostiinta de cauza ,prudent si fara constringeri.Baza pentru

