

evaluarea in masa este valoarea de piata asa cum este definita de Standardul International de Evaluare IVS-1

Factorii economici independenti care participa la crearea valorii sunt urmatoarii

- a) Utilitatea – este capacitatea unui bun economic de a satisface o cerere, necesitate sau dorinta umana. Proprietatile comerciale au o anumita utilitate pentru proprietarii ocupanti si chiriasi, generand venituri masurate de obicei prin fluxurile financiare (cash-flow). Influenta utilitatii asupra valorii depinde de caracteristicile proprietatii imobiliare cum ar fi dimensiunea, designul, amplasamentul. Castigurile aferente unei proprietati imobiliare de tip comercial rezulta din drepturile de proprietate.

Restrictionarea unor drepturi poate reduce fluxul de castiguri si deci poate diminua valoarea. De asemenea, o proprietate poate atinge cea mai amre valoare daca ea poate realiza legal cea mai utila functiune. Reglementarile de mediu, urbanism, si alte limitari pot micsora sau mari valoarea.

b) Raritatea – este o oferta prezenta sau anticipata a unui bun raportata la cererea pentru el. Pe piata in domeniul proprietatilor comerciale se constata ca oferta este mai mica decat cererea

c) Dorinta – este visul cumparatorului de a avea un bun care sa satisfaca o cerinta individuala dincolo de necesitatile vitale

d) Puterea de cumparare – este abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achizitiona bunuri si servicii cu bani sau cu echivalent

Relatiile care creeaza valoarea sunt complexe si se schimba odata cu modificarea factorilor care o influenteaza.

## 2.Principiile de baza ale evaluarii

Principiile de baza ale evaluarii sunt urmatoarele :

- a) Cererea si oferta – valoarea unei proprietati imobiliare este determinata de interactiunea dintre cerere si oferta la data evaluarii
- b) Schimbarea - fortele cererii si ofertei sunt intr-o dinamica permanenta si creeaza in mod constant un nou mediu economic, ducand astfel la fluctuatii ale pretului si ale valorii
- c) Concurenta – preturile sunt sustinute si valorile sunt stabilie printr-o contu'vinaua competitie si interactiune intre cumparatori, vanzatori, antreprenori si alti participanti pe piata imobiliara
- d) Substitutia – un cumparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul de achizitie a unei alte proprietati cu aceleasi caracteristici
- e) Proportii variabile – proprietatea imobiliara atinge maximul de productivitate sau factorii de productie ca terenul, capitalul, munca sunt in echilibru relativ
- f) Contributia – valoarea oricarui factor de productie sau componenta a proprietatii depind de cat de mult prezenta acestuia adauga ceva la valoarea globala a proprietatii
- g) Cea mai buna utilizare – in scopul evaluarii pe piata proprietatea ar trebui evaluata in ipoteza celei mai bune utilitati
- h) Conformitatea – o proprietate imobiliara atinge valoarea maxima cand este amplasata intr-un mediu coerent fizic, economic si social sau de utilizare a terenului compatibila si armonioasa
- i) Anticiparea – valoarea de piata este egala cu valoarea actualizata a veniturilor sau satisfactiilor viitoare generate de proprietate, asa cum sunt percepute de vanzatorii sau cumparatorii tipici
- g) Bazele evaluarii si standardele utilizate

Acele normative care au stat la baza estimării valorilor de piață ( de circulație) sunt:

- Standardele de evaluare emise de Asociația Națională a evaluatorilor din România ( ANEVAR)
- Legii 343 / 17 iulie 2006 și Normele Metodologice de aplicare.
- Legea locuinței nr 114/1996, modificată prin O.U. 44/1998, Legea 145/1999, O.U. 22/2000, O.U. 98/2000, H.G. 496/2004.
- Legea nr. 7/1996;
- HG nr. 500/1994 și H.G 1553/2003;
- prețuri de tranzacționare din analiza pieței imobiliare din jud. Hunedoara, cererea și oferta de proprietăți imobiliare;
- recomandări ale Corpului Experților Tehnici din România (EXPERTIZA TEHNICĂ);



- normative tehnice de specialitate privind evaluarea bunurilor și stabilirea gradului de uzură fizică, tehnică și morală;

## VI. RECONCILIEREA REZULTATELOR

Evaluatorul a întocmit acest raport de evaluare de pe poziția de evaluator independent.

Concluzia în ceea ce privește evaluarea se bazează pe :

- Definiția valorii
- Scopul și intenția de utilizare a evaluării
- Toate informațiile relevante și necesare

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii :

- Valoarea este o predicție
- Valoarea este subiectivă
- Evaluarea este o comparație
- Orientarea spre piață

Pentru stabilirea subsansamblelor constituente ale unei construcții evaluatorul a utilizat ghidul P135/1995 MLPAT aprobat cu ordinul nr 2/N/1995

Feder Petrisor este Evaluator Autorizat, face parte din tabloul cu membrii titulari a UNEAR conform tabelului întocmit la nivel național. Experiența în evaluări de proprietăți imobiliare de nouă ani, respectiv din anul 2003. Activitatea de evaluare este desfășurată ca Persoană Fizică Autorizată Evaluator Autorizat Feder Petrisor înscrisă la Ministerul Finanțelor Publice conform CIF 29414310

Prezentul raport de evaluare este realizat la cererea Camerei Notarilor Publici Alba Iulia. Raportul de evaluare se utilizează strict de către notarii publici, orice altă utilizare este neconformă și ilegală.  
- Toate considerațiile, prognozele, ipotezele și tabelele din prima parte a prezentei lucrări, respectiv pagina 1-25 nu se aplică de către Notarii Publici în calculul valorilor imobilelor. Toate acestea au fost utilizate de către evaluator în elaborarea valorilor orientative, respectiv tabelele cu valori.

Ev Autorizat Feder Petrisor  
Hateg, str T. Vladimirescu nr 8 ap 9  
0722547301/federmen2002@yahoo.com



## Nota Generala:

-Suprafata construita desfasurata a unei cladiri se determina prin insumarea sectiunilor tuturor nivelurilor cladirii,inclusiv a balcoanelor,logiilor sau celor situate la subsol,exceptand suprafetele podurilor care nu sant utilizate ca locuinta si suprafetele scarilor si teraselor neacoperite.

-**Sd-suprafata desfasurata**,suma ariilor nivelurilor unei constructii

-**Sc-suprafata construita**,aria ocupata de constructie pe sol

-**Su-suprafata utila**,este diferenta dintre suprafata desfasurata a unei constructii si suprafata ocupata de zidurile acesteia. **Sd=1,2xSu**

## Deprecieri/Aprecieri terenuri



-Terenurile extravilane si intravilane care au front la soseaua dintre localitatiile Deva si Simeria au o valoare orientativa de 30 lei /mp .

-Terenurile extravilane si intravilane care au front la soseaua Simeria –Simeria Veche au o valoare orientativa de 20 lei/mp

-Pentru terenurile din zonele industriale si din parcurile industriale aflate sub constructii industriale intabulate,valoarea se diminueaza cu 25% fata de valorile din tabel

-Terenurile afectate de activitatile industriale,care apartin intreprinderilor create inainte de 1990,precum si cele din perimetrul acestora din Mun.Brad,Mun Orastie,Mun Petrosani,orasul Hateg,orasul Calan au o valoare de 5 lei/mp, iar terenurile situate in alte localitati din Valea Jiului cu exceptia Mun Petrosani,au o valoare de 3 lei/mp.

-Terenurile afectate de activitatile industriale,care apartin intreprinderilor create inainte de 1990,precum si cele din perimetrul acestora din Mun.Hunedoara au o valoare de 7 lei/mp.

## Deprecieri locuinte

-Pentru spatiile care sant situate la subsol,demisol,mansarda si care au destinatia de locuinta se aplica o reducere a valorii cu 25%.

-Pentru spatiile care sant situate la subsol,demisol,mansarda care nu au destinatia de locuinta valoarea se reduce cu 50%

-Pentru constructiile cu o vechime intre 30 si 50 de ani valoarea scade cu 15%.Pentru constructiile cu o vechime de peste 50 de ani reducerea este de 20%.

-Imobilele construite in colonii si camerele de camin au o valoare diminuata cu 50% fata de valorile din tabel per mp.

-Anexele gospodaresti cuprind si garajele aferente imobilului, respectiv, locuintei, rubrica „garaje” se refera la constructiile de tip garaj realizate individual sau in baterii de garaje

-Apartamentele situate in blocuri la etajele 5-10 beneficiaza de reduceri astfel:

-apartamente la etaje V-VIII - 10%

- apartamente la etaje IX-X - 15%

-Pentru locuinte cu o suprafata construita mai mare de 150 mp, tot ceea ce depaseste aceasta suprafata are o valoare diminuata cu 15% fata de valorile din tabel

-Pentru constructiile si anexele acestora care sant construite din materiale care nu au avut la baza un proces chimic sau termic valoarea scade cu 20% fata de valorile din tabel, dovada facandu-se cu documente care sa ateste acest lucru (de ex: certificat de edificare a constructiei, act de dobandire a bunului, alte doc). Exemplu de materiale de constructie care au rezultat in urma unui proces chimic sau termic: boltari, caramida arsa, cimentul, betonul armat, caramizi cu goluri, etc. Exemplu de materiale care nu au avut la baza un proces chimic sau termic: lemn, carpici, pamant, etc.

-Pentru situatiile deosebite in care apar doar subansambluri constituyente ale unei constructii, ptr acestea se vor folosi valorile din tabel care se vor pondera in functie de situatie. Ponderea subansamblelor unei locuinte :

-fundatii 10%

-la rosu, structura beton sau zidaria inclusiv acoperisul 30%

-anvelopa, invelitoarea, compartimentari, ferestre si usi 17%

-finisaje, tencuieli int si exterioare, pardoseli 25%

-instalatii functionale, apa, canalizare, electricitate 18%



## Deprecieri Spatii comerciale

-Spatiile comerciale si spatiile ptr birouri, spatii de cazare, situate la etajul I au valoarea diminuata cu 30%, spatiile comerciale si de birouri situate la etajul II au valoarea diminuata cu 40% fata de valorile din tabel. Spatiile comerciale si spatiile de birouri situate la etaje superioare etajului II au o valoare orientativa redusa cu 50%

-Spatiile comerciale si de birouri situate la parterul blocurilor, apartamentele din blocuri includ si cota parte din bunurile comune. Spatiile comerciale individuale nu includ val teren.

- Pentru constructiile si anexele acestora care sant construite din materiale care nu au avut la baza un proces chimic sau termic valoarea scade cu 30% fata de valorile din tabel, dovada facandu-se cu documente care sa ateste acest lucru (de ex: certificat de edificare a constructiei, act de dobandire a bunului, alte doc). Exemplu de materiale de constructie care au rezultat in urma unui proces chimic sau termic: boltari, caramida arsa, cimentul, betonul armat, caramizi cu goluri, etc. Exemplu de materiale care nu au avut la baza un proces chimic sau termic: lemn, carpici, pamant, etc.

- Pentru situatiile deosebite in care apar doar subansambluri constitutive ale unei constructii, ptr acestea se vor folosi valorile din tabel care se vor pondera in functie de situatie. Ponderea subansamblelor unui spatiu de afaceri, cultura, agrement, sanatate :

- fundatii 10%
- la rosu, structura beton sau zidaria inclusiv acoperisul 50%
- anvelopa, invelitoarea, compartimentari, ferestre si usi 20 %
- finisaje , tencuieli int si exterioare , pardoseli 8%
- instalatii functionale, apa, canalizare, electricitate 12%

## Deprecieri Spatii industriale, agrozootehnice

-Pentru constructiile si anexele acestora care sant construite din materiale care nu a avut la baza un proces chimic sau termic valoarea scade cu 30% fata de valorile din tabel, dovada facandu-se cu documente care sa ateste acest lucru (de ex: certificat de edificare a constructiei, act de dobandire a bunului, alte doc). Exemplu de materiale de constructie care au rezultat in urma unui proces chimic sau termic: boltari, caramida arsa, cimentul, betonul armat, caramizi cu goluri, etc. Exemplu de materiale care nu au avut la baza un proces chimic sau termic: lemn, carpici, pamant, etc.

-Pentru situatiile deosebite in care apar doar subansambluri constitutive ale unei constructii, ptr acestea se vor folosi valorile din tabel care se vor pondera in functie de situatie. Ponderea subansamblelor unui spatiu industrial, agricol :

- fundatii 10%
- la rosu, structura beton sau zidaria inclusiv acoperisul 35%
- anvelopa, invelitoarea, compartimentari, ferestre si usi 27 %
- finisaje , tencuieli int si exterioare , pardoseli 13%
- instalatii functionale, apa, canalizare, electricitate 15%



## -Deprecieri in functie de uzura fizica (ptr spatii comerciale, industriale, agrozootehnice)

- constructii realizate pana in 1920, reducere fata de valorile din tabel cu 30%
- constructii realizate intre anii 1920-1940, reducere la valorile din tabel cu 25%
- constructii realizate intre anii 1940-1960, reducere la valorile din tabel cu 20%
- constructii realizate intre anii 1960-1975, reducere la valorile din tabel cu 15%
- constructii realizate intre anii 1975-1990, reducere la valorile din tabel cu 10%

-**Deprecieri functionale** (numai pentru cele specializate din domeniul strict siderurgic si minier), un spatiu construit pentru un anumit domeniu de activitate specific, transformarea lui intr-un spatiu general industrial cu multiple posibilitati de

exploatare cere costuri ridicate,spatiile industriale care sant incluse in aceasta categoria au valorile diminuate cu 20% fata de cele din tabel

### **-Deprecieri externe(pentru spatiile comerciale,industriale si agrozootehnice)**

deprecieri care nu tin de costurile de realizare a constructiilor industriale,agrozootehnice si comerciale,dar care o influenteaza ,astfel criza economica a dus la scaderea valorii ,lipsa cererii de spatii industriale mari(suprafete in exces),ramase din economia socialista duce la valori diminuate pentru acestea,localizarea acestor constructii industriale,nivelul economic a acestor zone,lipsa investitiilor in agricultura si cresterea animalelor in ferme zootehnice face ca foarte multe spatii sa nu fie populate,ingrijite corespunzator.De asemenea in domeniul spatiilor comerciale lanturile de magazine mari au preferat sa construiasca spatii mari in zone comerciale decat sa reabiliteze spatiile comerciale existente,comerciantii locali neavand capacitatea de a dezvolta activitati care sa concureze lanturile de retail din vest,astfel spatiile comerciale cu suprafete mai fiind ocolite de potentiali oameni de afaceri in domeniu.

-pentru constructii intre 500-1000mp –valoarea este redusa fata de val. din tabel cu 10%

-pentru constructii intre 500 mp si pana la 1000mp, val. este redusa cu 15% fata de valoarea din tabel

- pentru constructii intre 1.000 mp si pana la 2000mp, val. este redusa cu 25% fata d valoarea din tabel

- pentru constructii care depasesc 2000mp val. este redusa cu 35% fata de val. din tabel

### **-Deprecieri in functie de nivelul financiar a tranzactiei (pentru spatiile comerciale,industriale si agrozootehnice**

,datorita factorului de negociere astfel(valori fara TVA):

-tranzactii intre 50.000 euro si 100.000 euro-reducere la valorile din tabel cu 10%

-tranzactii intre 100.000 euro si 200.000 euro-reducere la valorile din tabel cu 15%

-tranzactii intre 200.000 euro si 300.000 euro-reducere la valorile din tabel cu 25%

-tranzactii intre 300.000 euro si 400.000 euro-reducere la valorile din tabel cu 35%

-tranzactii intre 400.000 euro si 500.000 euro-reducere la valorile din tabel cu 45 %

-tranzactiile cu valori de peste 500.000 euro -reducere la valorile din tabel cu 60%

### **- Valori orientative pentru constructiile agricole si zootehnice:**

-pentru constructii din zidarie: 120 lei/mp

-fanare/soproane/alte constructii usoare 45 lei/mp

-platforme betonate 10 lei/mp

### **-Valori orientative pentru bazine,piscine**

-pentru constructii din beton 150 lei/mp

