

CAMERA NOTARILOR PUBLICI ALBA IULIA



ROMÂNIA
CAMERA NOTARILOR PUBLICI ALBA IULIA
cu sediul în ALBA IULIA
B-DUL FERDINAND NR.38 A
CABINET PREȘEDINTE
Nr.înreg.4243/27.12.2018

O.C.P.I. HUNEDOARA
Nr.înreg. 10711 Data 27.12.2018
Secretariat

Doamna Bertha J
Transmisă la toate
Birourile
28.12.2018

Către,

**OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE
IMOBILIARĂ HUNEDOARA**

Vă trimitem, alăturat, „**Studiul de piață privind valorile proprietăților imobiliare consemnate în anul 2018 pentru anul 2019 pentru județul Hunedoara**”, întocmit de domnul evaluator autorizat Feder Petrișor la solicitarea Camerei Notarilor Publici Alba Iulia.



CU DEOSEBITĂ CONSIDERAȚIE,
Notar public
IOAN HOTOIU
Președintele Camerei Notarilor Publici Alba Iulia



Studiu de piață

privind valorile proprietatilor imobiliare consemnate in anul 2018



JUD HUNEDOARA
2019

Autor: Evaluator Autorizat Feder Petrisor

DESCRIEREA STUDIULUI DE PIAȚĂ

1. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării este **Camera Notarilor Publici Alba Iulia**, cu sediul în mun. Alba Iulia ,Bulevardul Ferdinand I nr 38A,jud Alba.

2. AUTORUL LUCRĂRII

Evaluator Autorizat Ing Feder Petrisor, cu sediul in Hateg, str Aleea Scolii nr 1A,tel 0722547301,jud Hunedoara,CUI 29414310.Membru titular ANEVAR cu legitimatia nr 12516

3. DENUMIREA LUCRĂRII

"STUDIU DE PIAȚĂ PRIVIND VALORILE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE CONSEMNAȚE ÎN ANUL 2018",pentru Judetul Hunedoara, valabil 2019

Prezenta lucrare are in vedere stabilirea unor valori orientative pentru proprietati imobiliare de tip rezidential, comercial si industrial.Prezenta lucrare este destinata strict pentru uzul Birourilor Notarilor Publici.

4. SCOPUL LUCRĂRII

Lucrarea este intocmita strict pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege, in conformitate cu prevederile contractului de prestari servicii, incheiat intre beneficiar si autorul lucrarii.

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.”

Valorile cuprinse in prezentul studiu de piata nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor,prezentele valori reprezinta doar valori de referinta pentru calculul unor impzite si taxe in conditiile legii.

Este interzisa utilizarea valorilor din prezentul studiu in alte scopuri (valorile nu reprezinta valoarea de piata)care ii depasesc limitele.Valoriile din cadrul studiului nu se utilizeza pentru exproprii, pentru despagubiri, pentru diverse partaje, in rapoarte de evaluare si alte actiuni similare.

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Valoriile din tabele sant valori minime consemnate pe piata tranzactiilor imobiliare.Valoriile minime a tranzactiilor imobiliare ,valoriile in cazurile de executare silita au fost excluse din analiza evaluatorului fiind foarte rare sau cazuri speciale de tranzactionare.

Valoriile de referinta sant utilizate de catre Birourile Notarilor Publici in vederea stabilirii unor taxe si impozite la tranzactionarea proprietatilor imobiliare: constructii, terenuri.

Prezentul Studiu de piata a fost intocmit conform Codului Fiscal ,respectiv Legea 227/2015

5. PREMIZELE EVALUARII

5.1. 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 studiu de piata.

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 au 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 sau sa 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.

5.2. Conditii generale limitative

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

a)Orice proportie din valoarea totala estimata in acest studiu 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 studiu de piata 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 studiu, 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)Previzuniile sau estimarile de exploatare continute in studiu sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare

e)evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data efectuarii lucrarii,existind posibilitatea existentei si a altor informatii de care sa nu fi avut cunostiinta.Nu au fost analizate informatiile cu privire la dreptul de proprietate .Nu au fost intreprinse studii si masuratori .Nu au fost intreprinse inspectii la proprietatiile imobiliare din prezentul studiu de piata.Nu a realizat o analiza a cladirilor .Nu se exprima o opinie asupra starii tehnice a cladirilor.

5.3.Responsabilitati

Prezentul studiu de piata este destinat strict pentru estimarea valorilor orientative de „circulație” a bunurilor imobile pe baza criteriilor profesionale de evaluare , bunuri ce fac obiectul actului notarial

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

- 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.

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

Previzionarile pot fi subiectul unor modificari ca urmare a schimbarilor conditiilor viitoare ce nu pot fi anticipate cu acuratete de catre evaluator si care pot afecta evolutia valorilor.

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.

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 Primărie;
- 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.

7. METODOLOGIA DE EVALUARE

Pentru estimarea valorilor minime 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 vnzare 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 informatii referitoare la nivelurile afacerilor desfasurate in respectivele proprietati imobiliare,la cash-flow.

Prin abordarea metodei costurilor evaluatorul a utilizat metode de deviz pentru estimarea in principal a constructiilor noi,metode de reconstructie bazate pe normativele din cataloagele de reevaluare,coeficienti de actualizare,coeficienti de depreciere a monedei nationale in functie de moneda europeana euro,coeficienti referitori la denominarea monedei nationale.

Pentru estimarea valorii terenurilor au fost luate in calcul amplasamentul terenului,dimensiunile,utilitatile existente sau posibilitatea de acces la acestea,accesul la drumuri modernizate,posibilitatile de transformare din terenuri extravilane in terenuri intravilane,imposibilitatea construirii pe diferite terenuri datorita utilitatilor publice care

interzic construirea pe astfel de terenuri. Nu au fost luate în calcul existența unor rape, prăpastii, 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 structură, arhitectură, localizare, confort, finisaje, uzură, utilități, dezvoltare economică și/sau turistică, destinație, destinații viitoare. În estimarea valorilor minime din cadrul studiului de piață au fost luate în calcul neadecvările funcționale (deteriorarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului și echipamentelor atasate) și deprecierea economică, 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)

Valoarea reală 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 necesar să se stabilească 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 că 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 imobiliare supuse impozitării, evaluatorul a estimat prin metode statistice o valoare de piață orientativă pentru fiecare tip de proprietate imobiliară în cadrul studiului.

Evaluarea a fost făcută conform metodologiei din Buletinul Corpului Experților Tehnici nr. 8/1994. 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.

Pentru case de locuit 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.

8 .PIATA IMOBILIARA SPECIFICA.

Proprietățile imobiliare sunt fixe. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca o investiție. Proprietățile imobiliare nu pot fi schimbate în valori cash în timp foarte scurt, în funcție de piața specifică fiecărei zone în care este situată proprietatea în sine, procesul de vânzare poate avea un termen lung. Pentru evaluarea globală a proprietăților imobiliare cu o mai mare exactitate s-a utilizat Hotărârile Consiliilor Locale referitoare la zonarea localităților, Nominalizările străzilor conform de asemenea Hotărârilor Consiliilor Locale.

8.1 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.

8.2.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 posibil, fundamentata adecvat, fezabila financiar si maxim productiva.

Criteriile celei mai bune utilizari sunt urmatoarele:

- Permisibila legal – conforma cu reglementarile locale
- Posibila fizic - Riscul unor dezastre 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

9. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

9.1 Generalitati

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 proprietariiocupanti 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.
limitari pot micsora sau mari valoarea.

Reglementarile de mediu, urbanism, si alte

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

9.2 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\inua 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

10 .PREZENTAREA DATELOR STUDIULUI DE PIATA

10.1 Identificarea proprietatiilor

Pentru o mai facila utilizare a lucrarii autorul a aprecia ca este necesara impartirea acestora in mai multe tipuri de proprietati imobiliare:

- case de locuit,case de vacanta
- apartamente
- terenuri

- anexe de tipul garaje auto
- spatii comerciale,spatii de cazare
- spatii industriale de tip hala
- chioscuri,spatii agrozootehnice de tip grajdi si fanar,soproane
- spatii tip birou,platforme betonate

10.2 Case de locuit.

Casele de locuit sint acele proprietati imobiliare rezidentiale unifamiliale ce beneficiaza de toate utilitatile si facilitatile,au de asemenea repartizata o suprafata de teren constind din curte si gradina.Sd-suprafata desfasurata,su-suprafata utila

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

10.3 Apartamente.

Apartamentele sint definite ca proprietati rezidentiale situate in blocuri de locuinte ce dispun de toate utilitatile (apa,canalizare,energie electrica) si care ofera in functie de suprafata facilitatile necesare locuirii(grup sanitar,camera de dormit,bucatarie)

Apartamentele se impart in functie de numarul de incaperi excluzind incaperile destinate grupului sanitar si bucatariei precum si holurile .Apartamentele au fost impartite astfel:

- camere de camin(fara grup sanitar propriu si fara bucatarie proprie)
- apartamente cu o camera,garsoniere
- apartamente cu doua camere
- apartamente cu trei camere
- apartamente cu patru camere
- apartamente cu cinci camere

10.4 Terenuri.

In functie de situarea acestora fata de localitatile apartinatoare terenurile se impart in :

- terenuri intravilane
- terenuri extravilane

Pentru terenurile forestiere se estimeaza valorile minime de circulatie pentru terenurile forestiere in raport cu bonitatea si grupa de formatii forestiere si valoarea vegetatiei forestiere in functie de specie,clase de productie si virsta.

10.5 Garaje auto.

Garajele auto fac parte din anexele destinate adapostirii autoturismelor.Garajele se impart in functie de structura constructiei :

- garaje din zidarie
- garaje din tabla

De asemenea in functie de terenul pe care sint construite garajele se impart in:

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

10.6 Spatiile comerciale.

Referirile care se fac in prezentul raport de evaluare sint pentru spatiile comerciale situate la parterul blocurilor de locuinte. Pentru stabilirea valorilor minime de piata pentru altele decit acestea este necesara intocmirea unui raport de evaluare cu privire la spatiul 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.

10.7 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.

10.8 .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 chioscuri 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 calcule 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.

10.9 Spatii administrative ,birouri. Spatii de cazare

Spatiile administrative tip birouri sant analizate in cele doua ipostaze ,spatii birouri situate pe arterele principale ale localitatii si spatii birouri situate in incinta societatilor comerciale. Birourile sant acele spatii necesare desfasurarii activitatii unei societati comerciale si care nu pot fi transformate in spatii comerciale. Spatiile de cazare sant constituite din hoteluri, hosteluri, moteluri, pensiuni, agropensiuni.

11. NOTE GENERALE.REDUCERI DE VALORI

-Suprafata construita desfasurata a unei cladiri se determina prin insumarea sectiunilor orizontale a tuturor nivelurilor cladirii,inclusiv a balcoanelor,logiilor sau celor situate la subsol,exceptand suprafetele podurilor care nu sunt 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**

11.1 Deprecieri/Aprecieri terenuri

-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 8 lei/mp, iar terenurile situate in alte localitati din Valea Jiului cu exceptia Mun Petrosani,au o valoare de 4 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 10 lei/mp.

11.2 Deprecieri locuinte

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

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

-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 - 15%

-apartamente la etaje IX-X - 25%

-apartamentele situate la ultimul etaj reducere suplimentara -10%

-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 constituinte 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,invelitoare,compartimentari,ferestre si usi 17 %

-finisaje ,tencuieli int si exterioare ,pardoseli 25%

-instalatii functionale,apa,canalizare,electricitate 18%

11.3 Deprecieri Spatii comerciale

-Spatiile comerciale si spatiile ptr birouri, 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 situatiile deosebite in care apar doar subansambluri constituinte 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,invelitoare,compartimentari,ferestre si usi 20 %

-finisaje ,tencuieli int si exterioare ,pardoseli 8%

-instalatii functionale,apa,canalizare,electricitate 12%

-**Spatiile de cazare** .Valoarea spatiilor de cazare este apreciata de autorul lucrarii in functie de gradul de dotare si servicii,practic numarul de stele/margarete.Dovada-

certificatul de clasificare, eliberat de Ministerul Turismului. Astfel pentru categoria de 4 si 5 stele/margarete se apreciaza ca valoarea este valoarea din tabel pentru casele de locuit din zona A a localitatii. Pentru categoria de 3 stele/margarete se apreciaza ca valoarea este similara valorii caselor de locuit din zona B. Pentru spatiile de cazare de categoria 2 stele/margarete valoarea este valoarea caselor de locuit din zona C. Pentru spatiile de cazare din categoria 1 stea/margareta valoarea este data de valoarea caselor de locuit din zona D a localitatii. In cazul in care localitatea nu are realizata o zonare valoarea spatiilor de cazare este valoarea caselor de locuit din localitatea respectiva. In cazul in care spatiul de cazare este neclasificat valoarea este valoarea caselor de locuit din zona respectiva, zona in care este situat spatiul de cazare.

11.4 Deprecieri Spatii industriale, agrozootehnice

-Deprecieri in functie de uzura fizica

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

-Deprecieri functionale (numai pentru cele specializate din domeniul strict siderurgic si minier si **construite inainte de 1990**), 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 sunt incluse in aceasta categorie au valorile diminuate cu 30% fata de cele din tabel

-Deprecieri externe, (numai pentru cele construite inainte de 1990) deprecieri care nu tin de costurile de realizare a constructiilor industriale, dar care o influenteaza, astfel criza economica a dus la scaderea valorii, lipsa cererii de spatii industriale mari (suprafete in exces), ramasa din economia socialista duce la valori diminuate pentru acestea, localizarea acestor constructii industriale, nivelul economic a acestor zone.

- 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 1000 mp si pana la 2000mp, val. este redusa cu 25% fata de 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 (numai pentru cele construite inainte de 1990) , datorita factorului de negociere astfel (valori fara TVA):

- tranzactii intre 50.000 euro si 100.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 10%
- tranzactii intre 100.000 euro si 200.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 15%
- tranzactii intre 200.000 euro si 300.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 25%
- tranzactii intre 300.000 euro si 400.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 35%
- tranzactii intre 400.000 euro si 500.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 45 %
- tranzactiile cu valori de peste 500.000 euro -reducere fata de valorile din tabel cu 60%

-Pentru situatiile deosebite in care apar doar subansambluri constituate 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,invelitoare,compartimentari,ferestre si usi 27 %
- finisaje ,tencuieli int si exterioare ,pardoseli 13%
- instalatii functionale,apa,canalizare,electricitate 15%

- Valori orientative pentru constructiile agricole si zootehnice:

- pentru constructii din zidarie: 180 lei/mp
- fanare/soproane/alte constructii usoare 70 lei/mp
- platforme betonate 15 lei/mp

-Valori orientative pentru bazine,piscine

- pentru constructii din beton 200 lei/mp

12. RECONCILIAREA REZULTATELOR

CIRCUMSCRIPTII JUDECATORESTI

- 1 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI DEVA**
- 2 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HUNEDOARA**
- 3 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PETROSANI**
- 4 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BRAD**
- 5 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HATEG**
- 6 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ORASTIE**