

UNEAR

EVALUATOR AUTORIZAT, MEMBRU TITULAR

AUT 12516

RAPORT DE EVALUARE

GLOBALA A PROPRIETATILOR IMOBILIARE SITUATE PE
TERITORIUL JUDETULUI HUNEDOARA

2014

Evaluator autorizat:
Ing. Petrisor Feder

Data: decembrie 2013



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 Circumscripțiile Judecătoriale din județul 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 2013

Data elaborarii raportului de evaluare : Data certa a raportului de evaluare este 10 decembrie 2013,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 neadevararii 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

I. Circumscriptii notariale:

- 1 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI DEVA
- 2 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HUNEDOARA
- 3 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PETROSANI
- 4 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BRAD
- 5 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HATEGH
- 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 sunt 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 sunt in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator. Se considera ca proprietatile sunt 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 reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazeaza estimările valorii din cadrul raportului.
- g) Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu grantele 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.

2. Conditii generale limitative

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

a) Orice proporție din valoarea totală estimată în acest raport între teren și construcție este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru și pentru construcție nu pot fi utilizate în alte evaluări, iar dacă 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 evaluări, evaluatorul nu are obligații privind acordarea de consultanță ulterioară sau să depună marturie în instanță.

c) Conținutul acestui raport, atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, stiri sau alte medii de informare fără aprobarea scrisă și prealabilă a evaluatorului.

d) Valorile orientative din prezentul raport nu pot servi ca elemente de comparație pentru Documentații (Raport) de evaluare a proprietăților imobiliare, întocmite la cererea beneficiarilor individuali.

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare

Ipotezele și condițiile limitative din acest raport de evaluare sunt:

a) Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerate în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această valoare.

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

c) Previzunile sau estimările de exploatare conținute 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, existind 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 imobiliare 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 succinate de factură tehnico-economică, a datelor puse la dispoziție de către Consiliile Locale, Municipale, Orașenești și Comunale, de agenții imobiliare locale, 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.

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 cărora 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:

$$V_c = V_b \times k \times Pz \times I_z \times R_e - 0, \text{ unde:}$$

- 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 ședințele 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 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 parter cu pereți subțiri din zidărie de cărămidă, cu grad de finisare inferior, fundații reduse, taraxuzi rurale, tâmplarie simplă, sarpanta lemă rural 7503.876

- clădiri cu pereți din piatră, cărpiți 5570,18

- clădiri anexe gospodărești executate din cărămidă, lemă 7503.876

- clădiri anexe gospodărești executate din piatră, cărpiți 5570,18

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:

Pz – 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 – climatice	0,80
Categoria III	Alle 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

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

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

INDICI POZITIVI UZUALI DE MAJORARE

- Indici pentru sporul de poziție în contextul orașenesc - +/- 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 detașate (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 pretului 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, placi pe pereții spațiilor 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 caracter comercial 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 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) %.
- 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 Re-o în baza informațiilor laute 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.

Având în vedere cele de mai sus au fost estimate valorile minime 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 minime pentru apartamente.

Pentru apartamente neterminate rămasc în diferite stadii de execuție sau aflate în stadiu 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, R_c 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: 9283,64

- clădiri parter cu pereți subțiri din zidarie de caramida, cu grad de finisare inferior, fundații reduse, carunizi rurale, tamplarie simplă, șarpanta lemn rural 7503,876

- clădiri cu pereți din piatră, carpiți 5570,18

- clădiri anexe gospodărești executate din caramida, lemn 7503,876

- clădiri anexe gospodărești executate din piatră, carpiți 5570,18

Valori fără TVA

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

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 (Tabel nr. 1)

- I_z – 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 I_z uzuali recomandați pentru locuințe sunt următorii:

INDICI POZITIVI UZUALI DE MAJORARE

• Indici pentru sporul de poziție în contextul orașenesc - +/- 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 „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, plăcaje 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 acces separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: $+(100-200)\%$.
 - finisaje de foarte bună calitate (calcio vechiu, tapet, placare completă până la tavan, la băi, bucatării, pardoseli de mozaic venețian sau gresie): $+(5-10)\%$.
 - ptu curte și grădini, de cel puțin 100mp, în spațiul urban, cu pomi și plantații: $+(3-5)\%$.
 - Indicele mai mare este pentru clădirile care au dotări și în grădini (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 cartierele rezidențiale, unde preponderent sunt construcții de același tip: $+10\%$;
 - pentru finisajele superioare ale vilelor cu aspect specific (faianță și gresie specială), obiecte sanitare de calitate specială (străine, colorate) pardoseli din parchete speciale (nuu, cireș etc.), pardoseli și plăcaje 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 acces 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 curvode 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 aplica 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 restrâns: -2% .
- Indici pentru deficiențe majore de sistematizare și dotări tehnice sanitare în zonă (canalizări și conducte sparte, subsoluri inundate, sistematizări verticale nedeterminate etc.): -5% .
- Indici pentru structura eteroclitică a micropopulației zonei: -5% .
- Indici pentru imobile cu finisaje inferioare, prost și neglijent întreținute (zgărieturi, 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 depășirilor efectuate în localitățile studiate au fost determinați pentru fiecare localitate Coeficientul de zonare P_z funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă în 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, starea de uzură rezultând precum și coeficientul raportului cerere - ofertă $Re-o$ stabilit în baza informațiilor luate de la agențiile imobiliare, publicații de specialitate sau primăriile în cazul localităților mai mici privind nivelul tranzacțiilor, și interesului manifestat pentru achiziționarea imobilului raportat la puterea de cumpărare al locuitorilor din zona analizată.

Aplicând la valoarea de referință (valoarea tehnică de bază) V_b ; indicele mediu de actualizare la zi K , coeficientul de corecție pentru zona de amplasament a localității P_z și coeficientul raportului cerere - ofertă $Re-o$, au fost estimate valorile minime din zonă pentru locuințe de tip case de locuit funcție de suprafața construită.

Pentru case de locuit determinate 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 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).

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:

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

unde:

P - prețul de circulație la zi al terenului în lei/asp.

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	0,90

	economice complexe: Arad, Brasov, Constanța, Cluj, Craiova, Iași, Oradea, Timișoara	
Categoria II	Municipii reședință de județ și stațiuni balneo – climatice	0,80
Categoria III	Municipii mai mici	0,60

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

- detaliera 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, T1 – 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 = instalație sanitare: Apă=60%, canal=40%	16,70	14,20	11,70	8,35
G=gaze	6,70	5,63	4,56	5,33
T=termoficare	16,70	13,70	10,63	8,35
E=electricitate	6,70	5,63	4,56	5,33
T1=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%
Pavaj cu suprastructură bolovani	+9,14%
Balast, împietruire	+6,20%

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

Tabel nr.5

Proportii (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 aspectual urbanistic și estetic al imobilelor și calitatea locatarilor în procente din A +/- (3 – 10%).

Pe – Indici pentru poluare în procente din A

Tabel nr.7

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

M – coeficient pentru mărimea terenului construit din toată suprafața terenului

Tabel nr.8

Tipul terenului	Valoare coeficient
Construit până la 300mp.	1,00
Construit până la 300-500mp.	1,05
Construit până la 500-1000mp.	1,10
Construit până la 1000-1500mp.	1,15
Construit până la 5000-10000mp.	1,20
Construit 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 tălpi continue din beton armat	0,75
Teren necesitând radier general	0,50
Teren macroporic, sensibil la fundare	0,70
Teren neconsolidat, sau gropi ample, teren mlăștinos care necesită fundare indirectă prin intermediul pilotilor	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

G₀ – 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 perspectivă urbanistică:	- localități cu șomaj ridicat	-30%
	- localități cu monoindustrie mare	-15%
	- localități cu poluare 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 bicouri sau spații comerciale	1,50 – 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	0,30	0,20

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

Tabel nr.16

ZONA	Valoare coeficient		
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	LOCUINTE
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 tehnică-edilitară a zonei în care se 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

F_e – 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	- fluviat (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	Notă
- 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	Notă
- incompatibil cu planul urbanistic	-1,50
- compatibil cu restricții	-1,00
- compatibil	+0,50

P – Poluare cu reziduuri

Tabel nr.25

Natura poluării	Notă
- sonoră	-0,20
- gazoasă (abatante, gropi de gunoi etc.)	-0,30
- solide	-0,50
- lichide	-0,70

B – Raportul între fațada și adâncimea terenului

Tabel nr.26

Proportii 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	Coefficient
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

G_s – 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	0,95
Pentru gradul seismic 8	0,90
Pentru gradul seismic 9	0,85

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

G_o – coeficient privind gradul de ocupare al terenului

Tabel nr.30

Natura ocupării	Coefficient
- 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

C_r – coeficient special de respingere (lipsă de interes) datorită unor cauze complexe

Tabel nr.31

Natura lipssei de interes	Valoarea reducărilor	
a. din cauze juridice	- procese în curs	0,90
	- lipsa actelor clare de proprietate	0,70
	- moșteniri neactualizate	0,95
	- poziții divergente ale coproprietarilor	0,80
b. de perspectivă urbanistică	- localități cu șomaj ridicat	0,70
	- localități cu monoindustrie mare	0,85
	- localități cu poluare deosebită în zonă	0,60
- localități cu tendințe de poluare	0,80	

U – coeficient privind utilitatea terenului

Tabel nr.32

Destinația terenului	Coefficient
- pentru locuințe	1,00
- pentru mică 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:

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

în care:

VIA – 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 linia 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 veniturii agricole 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.	333	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
- fâneață	0,5 - 0,9 - 1,0
- vie	1,0 - 1,0
- livadă	1,0 - 2,0 (clasică) - 3,50 (hibridă)

Notă: - 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 arunditori 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 grădina 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 hală de cale ferată se aplică o scădere de 3-8%.
- Dacă respectiva comună 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 specifici celei mai importante (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 acestor 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 Primărie;
 - Discuții cu Serviciile de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriilor localităților analizate;
 - Planuri urbanistice puse la dispoziție 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.

II. PREZENTAREA DATELOR EVALUARII GLOBALE

I. Identificarea proprietatii de evaluat

Pentru evaluarea globala a proprietatilor imobiliare 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 industriale de tip hala
- chioscuri,spatii agrozootehnice de tip grajd si fanar,soproane
- spatii tip birou,platforme betonate

1.1 Case de locuit. Casele de locuit sunt 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. $S_d = 1,2 \times S_u$

$S_d = 1,2 \times S_u$

1.2 Apartamente. Apartamentele sunt 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 camera (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

1.3 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, clasa de productie si virsta.

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

- garaje din zidarie
- garaje din tabla

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

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

1.5 Spatiile comerciale. Referirile care se fac in prezentul raport de evaluare sunt 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

caror valoare minimă de tranzacționare a fost estimată în prezentul raport de evaluare se consideră că au în componență sala de vânzare, grup sanitar, alte spații de tipul magazii, birouri.

1.6 Spații industriale. Spațiile industriale sînt în funcție de scopul pentru care au fost construite, din acest punct de vedere spațiile industriale se împart în numeroase categorii. În prezentul raport de evaluare sînt estimate valorile minime de circulație numai pentru construcțiile denumite hale industriale, a caror destinație este posibilă să fie schimbată.

Platforme betonate.

Platformele betonate sînt situate de obicei în incinta unităților economice, sînt constituite din suprafața de teren care o ocupă, infrastructura din materiale de balastieră, armatură metalică și stratul suport de obicei din beton armat.

1.7. Spații agrozootehnice, Soproane

Chioscurile sînt de obicei construcții ușoare, demontabile. Chioscurile sînt de obicei construcții fără fundație, au o suprafață utilă relativ mică. Sînt amplasate pe trotuare și alee în cea mai mare măsură. Terenurile pe care sînt amplasate sînt terenuri concesionate. În calculele referitoare la aceste chioscuri nu a fost considerată și valoarea terenului.

Spațiile agrozootehnice sînt spații destinate adăpostirii animalelor și păsărilor, a furajelor pentru hrănirea animalelor și păsărilor. Spațiile agrozootehnice sînt catalogate în funcție de destinația pentru care au fost construite. În prezentul raport de evaluare sînt evaluate spațiile agrozootehnice de tip grajd. Nu au fost luate în calcul și construcțiile inferioare care sînt în funcție de specia de animale pe care le adăpostesc.

Fanarele sînt construcții ușoare, avînd de obicei structura de rezistență din profile metalice, învelitoarea este din tablă sau placă ondulată din azbociment.

1.8 Spații administrative, birouri. Spațiile administrative tip birouri sînt analizate în cele două ipostaze, spații birouri situate pe arterele principale ale localității și spații birouri situate în incinta societăților comerciale. Birourile sînt acele spații necesare desfășurării activității unei societăți comerciale și care nu pot fi transformate în spații comerciale.

2. Localizare

Pentru evaluarea globală a proprietăților imobiliare cu o mai mare exactitate s-a utilizat Hotărîrile Consiliilor Locale referitoare la zonarea localităților. Nominalizarile străzilor conform de asemenea Hotărîrilor Consiliilor Locale.

3. Metodologia de evaluare

3.1 Baze de evaluare

Pentru estimarea valorilor minime de piață (orientative) a diferitelor proprietăți imobiliare au fost utilizate toate tipurile de abordări în evaluare:

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

precum și combinații a acestor abordări în funcție de datele și informațiile obținute de evaluator. S-a utilizat de asemenea metode de interpolare și extrapolare a valorilor în vederea stabilirii valorilor orientative în zone unde evaluatorul nu a avut și nu a putut obține informații referitoare la tranzacții, cerere, oferta.

Prin abordarea comparativă au fost întocmite sau utilizate tabele referitoare la tranzacțiile încheiate, oferte de proprietăți imobiliare similare cu cele analizate. S-a avut în vedere că ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare sînt diminuate de procesul de negociere.

La abordarea prin metode de randament majoritatea concluziilor au fost realizate pe baza cuantumurilor chirilor,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 denominarba 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 in calcul existenta unor rape,prapastii,mlastini si alte elemente care sa duca la scaderea drastica a valori.

Documentatia are caracter de generalizare a valorilor orientative,reprezentand o oferta de vanzare-cumparare a proprietatilor imobiliare.Evaluatorul nu garanteaza ca toate proprietatile imobiliare care fac obiectul prezentului raport se incadreaza in valorile care urmeaza.

Nu in toate cazurile de tranzactionare a proprietatilor imobiliare valorile de tranzactionate se incadreaza in valorile din tabele cuprinse in prezentul raport de evaluare.Diversitatea proprietatilor imobiliare este foarte vasta,depinzand de structura,arhitectura,localizare,confort,finisaje,uzura,utilitati,dezvoltare economica si/sau turistica,destinatii,destinatii viitoare.

3.2 Deprecierea din cauze ale neadevararii functionala

Neadevarea functionala este data de deteriorarea ,neadevarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor,stilului si echipamentelor atasate.

Neadevarea functionala este de doua tipuri:

-neadevare functionala recuperabila este acea deficiente care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari,reparatii si remedieri.

-neadevare functionala nerecuperabila sint acele deficiente date de un element inclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou ,dar nu ar trebui inclus.

3.3 Deprecierea economica

Deprecierea economica reprezinta utilitatea diminuada a unei constructii datorata influentelor negative provenite din exteriorul constructiei.

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobiliare din cauze externe,se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sint: modificarea planurilor de urbanism,schimbarea raportului dintre cerere si oferta,utilizate modificata a proprietatii imobiliare,conditiile de finantare,zona unde se regaseste proprietatea.

In cadrul deprecierei economice sau a aprecierii economice s-a avut in vedere dinamica economica pentru fiecare circumscriptie in parte.

3.4 Stabilirea uzurii fizice

Stabilirea uzurii fizice a fost estimata in functie de durata normala de viata si durata efectiva de viata eliminandu-se o uzura fizica globala.Datorita multitudinii si diversitatii proprietatilor imobiliare de evaluat ,evaluatorul a utilizat si metoda uzurii fizice pe componente respectiv structura de rezistenta,finisaje,instalatii.

Nivelul uzurii fizice s-a stabilit pe baza Normativului P135/1995,avizat de MLPAT cu ordinul nr.2/N/20.01.1995 si care stabileste coeficientii de uzura fizica a cladirilor si constructiilor speciale si a decretului nr 55/1977 in care se stabileste coeficientii de uzura in functie de virata efectiva pentru proprietatile rezidentiale de tip locuinta.

Pentru constructiile de tip locuinta din caramida,piatra si inlocuitori care au fost realizate inainte de 1965 uzura fizica este apreciata la 75% din valoarea de nou,pentru cele construite dupa 1965 dar inainte de 1989 uzura fizica este estimata la 45% din valoarea de nou,pentru cele construite dupa 1989 uzura fizica apreciata

este de 15% din valoarea de nou actualizata.Pentru proprietati de tipul case de locuit cu mansarda si etaje uzura fizica este estimata ca in cazul anterior cu deosebirea ca cele realizate dupa 1989 uzura fizica este de 11%.

Pentru constructiile realizate din chirpici,paianța,pământ stabilizat construite înainte de 1965 uzura fizica a fost estimata la 85%,pentru cele realizate între anii 1965 si 1989 uzura fizica este de 67%,iar cele construite după 1989 uzura fizica este de 22%.

Pentru anexele construite înainte de 1965 din caramida sau inlocuitori uzura fizica este de 75%,respectiv de 85% pentru cele realizate din chirpici,paianța si alte materiale de constructie similare.Pentru cele din caramida ,piatra realizate între 1965 si 1989 uzura fizica este de 54%,respectiv de 67% pentru cele realizate din chirpici,paianța si pământ.Pentru anexele construite după 1989 din caramida piatra si inlocuitori uzura fizica este de 11%,respectiv de 22% pentru cele realizate din chirpici,paianța,pământ 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.

Proprietatile imobiliare sunt fixe.Proprietatile imobiliare sunt 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 fiecarui zone in este situata proprietatea in sine ,procesul de vanzare 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 societatii comerciale care pot avea interes in zona proprietatilor imobiliare de tip rezidential.Proprietatile imobiliare de tip rezidential pot fi interesante pentru persoanele fizice care nu au o locuinta,penru persoanele fizice care doresc o noua locuinta,aceasta ori prin achizitionarea unei de pe piata specifica ori construirea unei proprietati de tip rezidential.Societati de profil care construiesc apoi vand,societati care cumpara,aduc proprietatile la un standard de confort ridicat apoi vand,societati cu valori inchide ridicate care cumpara,asociajeaza si apoi inchiriaza.Cererea de proprietati 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 posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și maxim productivă.

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 amplasament 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 PROPRIETATI IMOBILIARE

1.Generalitati

Valoarea este o marime extrinsecă bunului la care se referă, exprimând percepția persoanelor care constituie piața asupra acestui bun.

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție echilibrată și după un marketing adecvat, în care fiecare parte acționează în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângeri. Baza pentru evaluarea în masă este valoarea de piață așa cum este definită de Standardul Internațional de Evaluare IVS-1

Factorii economici independenți care participă la crearea valorii sunt următorii

a) Utilitatea – este capacitatea unui bun economic de a satisface o cerere, necesitate sau dorință umană. Proprietățile comerciale au o anumită utilitate pentru proprietarii ocupanți și chiriași, generând venituri măsurate de obicei prin fluxurile financiare (cash-flow). Influența utilității asupra valorii depinde de caracteristicile proprietății imobiliare cum ar fi dimensiunea, designul, amplasamentul.

Castigurile aferente unei proprietăți imobiliare de tip comercial rezultă din drepturile de proprietate.

Restrictionarea unor drepturi poate reduce fluxul de castiguri și deci poate diminua valoarea. De asemenea, o proprietate poate atinge cea mai mare valoare dacă ea poate realiza legal cea mai utilă funcțiune. Reglementările de mediu, urbanism, și alte limitări pot micșora sau mari valoarea.

b) Raritatea – este o ofertă prezentă sau anticipată a unui bun raportată la cererea pentru el. Pe piața în domeniul proprietăților comerciale se constată că oferta este mai mică decât cererea

c) Dorința – este visul cumpărătorului de a avea un bun care să satisfacă o cerință individuală dincolo de necesitățile vitale

d) Puterea de cumpărare – este abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achiziționa bunuri și servicii cu bani sau cu echivalent

Relațiile care creează valoarea sunt complexe și se schimbă odată cu modificarea factorilor care o influențează.

2. Principiile de bază ale evaluării

Principiile de bază ale evaluării sunt următoarele :

- a) Cererea și oferta – valoarea unei proprietăți imobiliare este determinată de interacțiunea dintre cerere și oferta la data evaluării
- b) Schimbarea – forțele cererii și ofertei sunt într-o dinamică permanentă și creează în mod constant un nou mediu economic, ducând astfel la fluctuații ale pretului și ale valorii
- c) Concurența – prețurile sunt susținute și valorile sunt stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzatori, antreprenori și alți participanți pe piața imobiliară
- d) Substituția – un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție a unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici
- e) Proportii variabile – proprietatea imobiliară atinge maximum de productivitate sau factorii de producție ca terenul, capitalul, munca sunt în echilibru relativ
- f) Contribuția – valoarea oricărui factor de producție sau componentă a proprietății depinde de cât de mult prezintă acestuia adăuga ceva la valoarea globală a proprietății
- g) Cea mai bună utilizare – în scopul evaluării pe piața proprietatea ar trebui evaluată în ipoteza celei mai bune utilități
- h) Conformitatea – o proprietate imobiliară atinge valoarea maximă când este amplasată într-un mediu coerent fizic, economic și social sau de utilizare a terenului compatibilă și armonioasă
- i) Anticiparea – valoarea de piață este egală cu valoarea actualizată a veniturilor sau satisfacțiilor viitoare generate de proprietate, așa cum sunt percepute de vânzătorii sau cumpărătorii tipici
- g) Bazele evaluării și 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. 508/1994 și H.G. 1533/2003;
- 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. RECONCILIAREA 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 constitutive ale unei construcții evaluatorul a utilizat ghidul PE35/1995 MI.PAT aprobat cu ordinul nr 2/N/1995.

Feder Petrisor este Evaluator Autorizat, face parte din tabloul cu membri titulari a UNEAR conform tabelului întocmit la nivel național. Experiența în evaluarea proprietății 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 notarul publici, orice altă utilizare este neconformă și ilegală.

-Toate considerările, prognozele, ipotezele și tablele din prima parte a prezentei lucrări, respectiv pagina 1-25 și se aplică de către Notarii Publici în calculul valorilor imobilelor. Toate acestea au fost utilizate de către evaluator în elaborarea valorilor orientative, respectiv tablele cu valori.

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 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. $Sd=1,2xSu$

Deprecieri/Aprecieri terenuri

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

-Terenurile extravilane 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 inaint 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 al localitati din Valea Jiului cu exceptia Mun Petrosani, au o valoare de 3 lei/mp.

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

Deprecieri locuinte

-Pentru spatiile care sunt situate la subsol, demisol, mansarda 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 intre 30 si 50 de ani valoarea scade cu 10%. 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 sunt 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, carpi, 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. Pondera subansamblurilor 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 20%, spatiile comerciale si de birouri situate la etajul II au valoarea diminuata cu 30% fata de valorile din tabel. Spatiile comerciale si spatiile de birouri situate la etaje superioare etajului II au o valoare orientativa redusa cu 40%

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

- Pentru constructiile si anexele acestora care sunt 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 av 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 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 av la baza un proces chimic sau termic:lemn,carpici,pamant,etc.

-Deprecieri in functie de uzura fizica:

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

-Deprecieri functionale(numai pentru cele specializate din domeniul strict siderurgic minier),un spatiu construit pentru un anumit domeniu de activitate specific,transformar lui intr-un spatiu general industrial cu multiple posibilitati de exploatare cere costuri ridicate,spatiile industriale care sant incluse in aceasta categorie au valorile diminuate c 20% fata de cele din tabel

-Deprecieri externe, deprecieri care nu tin de costurile de realizare a constructiilor industriale,dar care o influenteaza ,astfel criza economica a dus la scaderea valorii ,lips cererii de spatii industriale mari(suprafete in exces),ramase din economia socialista duc

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 2000mp, val. este redusa cu 15% fata de valoarea din tabel
- pentru constructii intre 500 mp si pana la 3000mp, val. este redusa cu 20% fata de valoarea din tabel
- pentru constructii care depasesc 3000mp val. este redusa cu 30% fata de val. din tabel

-Deprecieri in functie de nivelul financiar a tranzactiei, 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 constituinte 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%

- 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