

ASOCIATIA EVALUATORILOR DIN ROMANIA

EXPERT EVALUATOR ,MEMBRU TITULAR

AUT 7878

RAPORT DE EVALUARE

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

2012

**Expert evaluator:
Ing. Petrisor Feder**

Data: decembrie 2011

SINTEZA LUCRARIII

Beneficiar : Camera Notarilor Publici Alba Iulia

Executant : Expert evaluator ing. Feder Petrisor ,membru titular ANEVAR cu autorizatia nr 7878/2011,expert evaluator 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 Judecatoriilor din judetul Hunedoara.

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

Data evaluarii : Prezentul raport de evaluare are la baza informatiile privind tranzactiile de proprietati imobiliare realizate in perioada 2011

Data elaborarii raportului de evaluare : Data certa a raportului de evaluare este 10 decembrie 2011,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

**Expert evaluator
Ing. Feder Petrisor**

CUPRINS :

I PREMISELE SI CODITIILE LIMITATIVE ALE RAPORTULUI DE EVALUARE

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

II. PREZENTAREA DATELOR EVALUARII GLOBALE

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

III. PIATA IMOBILIARA SPECIFICA.

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

IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

1.Generalitati

2.Principiile de baza ale evaluarii

VI. RECONCILIAREA REZULTATELOR

1.Circumscripții notariale

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

2.Certificare si Autorizatii

2.1Certificare Evaluator

2.2Certificat de inregistrare a evaluatorului la Ministerul de Finante Publice

I. PREMIZELE EVALUARII

1.Ipoteze si conditii limitative

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

a) Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice . Se presupune ca proprietatile sant libere de orice sarcini si pot fi vandute.

b) Se presupune o stapanire responsabila si o administrare competenta a proprietatilor.

c) Informatiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor.Valorile reale a unor proprietati imobiliare in functie de anumite elemente:zona,utilitati,localizare,dezvoltare economica a zonei,alte conditii specifice pot avea valori mai mari sau mai mici decat valorile orientative prezentate in prezentul raport de evaluare.

d) Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatilor. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

e) Se presupune ca proprietatile sant in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator. Se considera ca proprietatile sant conforme cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.

f) Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitete 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.

2. Conditii generale limitative

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

a) Orice proportie din valoarea totala estimata in acest raport intre teren si constructie este aplicabila numai pentru utilizarea luata in considerare. Valorile separate pentru si pentru constructie nu pot fi utilizate in alte evaluari , iar daca sunt utilizate valorile nu sunt valabile.

b) Detinerea acestui raport sau a unei copii a acestuia nu da dreptul de a-l face public.

Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu are obligatii privind acordarea de consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.

c) Continutul acestui raport, atat in totalitate cat si in parte nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului.

d) Valorile orientative din prezentul raport nu pot servi ca elemente de comparatie pentru Documentatii (Rapoarte) de evaluare a proprietatilor imobiliare, întocmite la cererea beneficiarilor individuali.

3. Ipoteze si conditii limitative suplimentare

Ipotezele si conditiile limitative din acest raport de evaluare sunt :

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

b)Toate constructiile se considera ca au fost executate si sunt conforme cu normele in constructii la timpul cand acestea au fost realizate.

c)Previziunile sau estimarile de exploatare continute in raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare

d)raportul de evaluare este valabil in conditiile fiscale,juridice,politice si economice de la data intocmirii sale .Daca acestea se modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

d)evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data efectuării lucrării,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 a realizat o analiza a cladirilor .Nu se exprima o opinie asupra starii tehnice a cladirilor.

e)evaluatorul nu a inspectat proprietatile imobiliare a caror valoare orientativa se stabileste in prezentul raport de evaluare.Bunurile mobile aferente proprietatilor imobiliare nu au fost evaluate ca fiind parte a acestora.

4.Responsabilitati

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

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

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

- lucrarea are un caracter generalizator, cuprinzând valorile estimate pentru cele peste 250.000 de proprietăți de pe raza județului HUNEDOARA. Evaluatorul nu-și poate angaja responsabilitatea față de specificul fiecărui bun

imobiliar, față de viciile ascunse de factură tehnică, juridică sau economică ale acestora, cât și față de gradul de acoperire și corectitudinea datelor ce se pot culege de pe piața imobiliară la un moment dat.

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

5. Consideratii teoretice asupra valorii orientative de piata

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

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

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

În toate cazurile de imobile au fost avute în vedere prevederile Decretului nr. 61/1990 conform căruia Consiliile Locale au delimitat zonele locative în funcție de amplasarea în cadrul localităților, a facilităților (rețele tehnico-edilitare, unități comerciale etc.) de care beneficiază construcția sau terenul, materializate prin Hotărâri ale Consiliilor Locale.

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

În marea lor majoritate apartamentele se încadrează ca locuințe construite din fondurile statului sau cu ajutorul acestuia, înainte și după 1977, fiind vândute

conform decretului Lege 61, din 7 februarie 1990. Aceste locuințe sunt amplasate în clădiri de tip blocuri, iar pentru estimarea prețului de piață s-a optat pentru utilizarea metodei costului standard.

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

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

- V_b – reprezintă valoarea de referință (de bază), determinată ca o valoare tehnică de înlocuire utilizând prevederile decretului 61/1990. 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 notei Buletinului Informativ ANEVAR, nr.1-2/2007 a CET – R valoarea la zi a indicilor medii de actualizare a valorii clădirilor, față de 01.01.1990, este-pentru clădiri de locuit: 8 093,028;

-indice mediu global : 7 483,067.

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

5.3 Coeficienții de corecție a valorii tehnice actualizate

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

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

Tabel nr. 1

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

	aparținătoare orașelor	
Categoria VI	Sate	0,50

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

Indicii de individualizare **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 detaliate (1, 2, 3) în decizia PMB 181/1990. Sporul de până la 10% se aplică pentru zona „1” (centrală, urmărind, în genere, linia marilor bulevarde din inelul circular al orașului) și o scădere de 10% pentru zona „a 3-a” (periferia absolută). Aceste sporuri se aplică la stabilirea prețului tehnic la imobilele construite cu ajutorul statului (obiectul decretului 160/1990).
- Indici pentru posibilități de circulație în comun, în amplasament, pe o rază de circa 200m:
 - pentru 2 – 4 mijloace (tramvai, autobuz, troleibuz): +(2 – 4) %;
 - pentru peste 4 mijloace de transport: +5%;
- Indici pentru aprovizionarea alimentară: (piețe, hale) și produse comerciale (magazine individuale sau supermagazine):
 - pentru mici piețe locale, magazine alimentare vecine sau în zonă: +(3 – 5) %;
 - pentru hale mari, supermagazine universale, cu un mare număr de unități specifice: +6%;
- Indici pentru calitatea zonei de amplasare:
 - pentru o stradă liniștită, cu o circulație mai redusă, fără transport în comun, cu un carosabil larg, cu plantații de pomi pe trotuare, cu posibilități de parcare fie în stradă, fie într-un spațiu amenajat, apropiat: +(3 – 5) %.
- Indici pentru dotări social – urbane în apropiere:
 - parcuri și zone verzi, îmbunătățind microclimatul local: 2%;
 - pentru facilități sanitare (policlinici, spitale), în funcție de apropiere: +(1 – 2) % .

- Indici pentru calitățile generale constructive peste mediu ale imobilelor din zonă:
 - finisaje superioare, la intrări și exterioare, spații largi în holuri comune, placaje pe 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 caractere comerciale sau de birouri, necesare funcției lor.

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

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

INDICI NEGATIVI (DE SCĂDERE)

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

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

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

În urma deplasărilor efectuate în localitățile studiate au fost determinați pentru fiecare localitate Coeficientul de zonare P_z , 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 I_z , și coeficientul raportului cerere – ofertă R_c-o în baza informațiilor luate de la agențiile imobiliare, publicații de specialitate sau primăriile în cazul localităților mai mici, privind nivelul tranzacțiilor, al interesului manifestat pentru achiziționarea imobilului raportat la puterea de cumpărare al locuitorilor din zona analizată.

Având în vedere cele de mai sus au fost estimate valorile minimale pentru fiecare localitate în parte pe zone de amplasament stabilite prin Hotărâri ale Consiliilor Locale, pentru locuințe de tip apartament funcție de suprafața construită desfășurată. Rezultatele estimărilor au fost centralizate în anexele cuprinzând prețurile de circulație minimale pentru apartamente.

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

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

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

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

unde:

- **V_b** – reprezintă valoarea de referință (de bază) determinată ca o valoare tehnică de înlocuire ; Valoarea se mai numește și valoare tehnică de bază;
- **k** – reprezintă coeficientul mediu de actualizare pentru construcții stabilit trimestrial în ședințe ale Corpului Experților Tehnici din România și avizat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului, pentru fiecare tip de construcții. Coeficientul are caracter de recomandare.

Conform notei Buletinului Informativ ANEVAR, nr.1-2/2007 a CET – R valoarea la zi a indicilor medii de actualizare a valorii clădirilor, față de 01.01.1990, este

- pentru clădiri de locuit: 8 093,028;
- indice mediu global : 7 483,067.

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 orășenesc - +/- 10% stabilit – tot ca o recunoaștere a existenței unui coeficient de piață – în Decretul 61/1990 art. 13, în funcție de poziția imobilului în zonele detaliate (1, 2, 3) în decizia PMB 181/1990. Sporul de până la 10% se aplică pentru zona „1” (centrală, urmărind, în genere, linia marilor bulevarde din inelul circular al orașului) și o scădere de 10% pentru zona „a 3-a” (periferia absolută). Aceste sporuri se aplică la stabilirea prețului tehnic la imobilele construite cu ajutorul statului (obiectul decretului 160/1990) și din motive de similitudine de situație și amplasare, la imobilele evaluate, ca bază, cu decretul 256/1984, dar aici, în cadrul indicilor de individualizare, la stabilirea prețului de circulație.
 - Indici pentru posibilități de circulație în comun, în amplasament, pe o rază de circa 200m:
 - pentru 2 – 4 mijloace (tramvai, autobuz, troleibuz): $+(2 - 4) \%$;
 - pentru peste 4 mijloace de transport: $+5\%$;
 - Indici pentru aprovizionarea alimentară (piețe, hale) și produse comerciale (magazine individuale sau supermagazine):
 - pentru mici piețe locale, magazine alimentare vecine sau în zonă: $+(3 - 5) \%$;
 - pentru hale mari, supermagazine universale, cu un mare număr de unități specifice: $+6\%$;
 - Indici pentru calitatea zonei de amplasare
 - pentru o stradă liniștită, cu o circulație mai redusă, fără transport în comun, cu un carosabil larg, cu plantații de pomi pe trotuare, cu posibilități de parcare fie în stradă, fie într-un spațiu amenajat, apropiat: $+(3 - 5) \%$.
 - Indici pentru dotări social – urbane în apropiere
 - parcuri și zone verzi, îmbunătățind microclimatul local: 2% ;
 - pentru facilități sanitare (policlinici, spitale), în funcție de apropiere: $+(1 - 2) \%$.
 - Indici pentru calitățile generale constructive ale imobilului propriu-zis
 - finisaje superioare de tip bloc, la intrări și exterioare, spații largi în holuri comune, placaje pe pereții spațiilor comune, scări largi, cel puțin 2 ascensoare: $+(3 - 5) \%$.
 - Indici pentru locuințele la curte

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

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

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

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

- Indici pentru clădirile tip vilă

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

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

- pentru finisajele superioare ale vilelor cu acest specific (faianță și gresie specială), obiecte sanitare de calitate specială (străine, colorate) pardoseli din parchete speciale (nuc, cireș etc.), pardoseli și placaje de marmură, vitralii, încăperi speciale pentru cramă și sport, în grădini bazine, fântâni arteziene, bănci, pergole etc.: +(25 – 45) %.

INDICI SPECIALI, PENTRU UTILIZĂRI SAU AMPLASAMENTE SPECIALE

Coeficienți de corecție pentru case de calitate superioară

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

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

- Pentru case de mare lux

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

- case amplasate într-o zonă turistică recunoscută, în centrul localității, se poate 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 neterminat etc.): - 5%.

- Indici pentru structura eteroclitică a micropopulației zonei: - 5%.

- Indici pentru imobile cu finisaje inferioare, prost și neglijent întreținute (zgârieturi, ascensoare distruse, spații meschine, uși și ferestre sparte), producând un aspect general negativ: - (3 – 5) %.

- Indici pentru amplasarea într-o microzonă în care nu se fac tranzacții și nu sunt amatori, fie din cauzele indicate mai sus, fie din alte cauze (șomaj, lipsa de disponibilități, lipsa dorinței de stabilire în zonă, poluare etc.): - (10 – 25) %.

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

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

Aplicând la valoarea de referință (valoarea tehnică de bază) 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 R_c -o, au fost estimate valorile minimale din zona pentru locuințe de tip case de locuit funcție de suprafața construită.

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.

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:

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

unde:

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

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

A = amplasamentul

Tabel nr. 2

CATEGORIA LOCALITĂȚII	MĂRIMEA LOCALITĂȚII	COEFICIENT DE ZONARE
București	Capitala țării	1,00
Categoria I	Municipii mari cu peste 200.000 de locuitori și cu funcții economice complexe: Arad, Brașov, Constanța, Cluj, Craiova, Iași, Oradea, Timișoara	0,90
Categoria II	Municipii reședință de județ și stațiuni balneo – climaterice	0,80
Categoria III	Municipii mai mici	0,60

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

- detalieră sumară a zonelor:

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

zona 1 – centru;

zona 2 – zona de mijloc;

zona 3 – periferia;

zona 4 – în afara localității.

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

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

Tabel nr.3

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

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

Tabel nr.4

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

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

Tabel nr.5

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

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

Tabel nr.6

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

C – Indici reprezentând suprafața adecvată sau nu, în cadrul urban - în procente din A

(+/- 3 – 5%), funcție de utilizarea și proporția specifică a terenului.

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

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

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

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

Pe – Indici pentru poluare în procente din A

Tabel nr.7

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

M – coeficient pentru mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului

Tabel nr.8

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

F – coeficient privind natura terenului de fundare

Tabel nr.9

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

G – coeficient privind gradul seismic

Tabel nr.10

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

H – coeficient privind regimul de înălțime permis de teren

Tabel nr.11

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

G_o – coeficient privind gradul de ocupare

Tabel nr.12

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

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

Tabel nr.13

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

U – coeficient privind utilitatea terenului

Tabel nr.14

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

- pentru terenuri utilizate la locuințe (individuale sau colective)	1,00
- pentru terenuri utilizate la depozite și industrie	1,25 – 1,50
- pentru terenuri utilizate la birouri sau spații comerciale	1,59 – 2,00

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

Tabel nr.15

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

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

Tabel nr.16

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

Estimarea valorilor orientative a terenurilor de construcție intravilane amplasate în orașe mici, comune și sate

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

Se face după formula:

$$V_t = V_b \times K \times (1 + N) \times M \times G_s \times H \times G_o \times C_r \times U$$

V_t – este valoarea pe metru pătrat a terenului

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

Tabel nr.17

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

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

(1 + N) – este coeficientul de corecție a valorii de bază a terenului, în care „N” reflectă suma notelor acordate pe criterii de departajare (categoria localității, amplasarea terenului, funcțiile economice și caracteristicile sociale ale localității, poziția terenului față de accesul la rețelele de transport, echiparea tehnico-edilitară a zonei în care 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

Fe – Funcții economico – sociale ale localității

Tabel nr.20

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

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

Tabel nr.21

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

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

Tabel nr.22

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

G – Caracteristici geotehnice ale terenului

Tabel nr.23

Caracteristici geotehnice	Nota
- normale	+0,10
- cu dificultăți de fundare	-0,20

- inundabile	-0,40
- alunecări de teren	-0,70

R – Restricții de folosire ale terenului

Tabel nr.24

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

P – Poluare cu reziduuri

Tabel nr.25

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

B – Raportul între fațada și adâncimea terenului

Tabel nr.26

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

M – coeficient pentru mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului

Tabel nr.27

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

Gs – coeficient privind gradul seismic al zonei

Tabel nr.28

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

Pentru gradul seismic 9	0,89
-------------------------	------

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

Tabel nr.29

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

Go – coeficient privind gradul de ocupare al terenului

Tabel nr.30

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

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

Tabel nr.31

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

U – coeficient privind utilitatea terenului

Tabel nr.32

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

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

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

Estimarea valorilor orientative a terenurilor agricole amplasate în intravilan și extravilan

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

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

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

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

în care:

VTA – reprezintă valoarea unui teren extravilan;

Vp – reprezintă valoarea brută a producției;

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

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

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

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

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

Tabel nr.33

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

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

Tabel nr.34

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

Nota: - livada se pune pe teren clasa I de fertilitate, pentru cultura intensivă;
- pășunile sunt obligatorii pe terenuri clasa 4, 5 de fertilitate;
- via nu se plantează decât pe terenuri în pantă sau degradate, exceptând clasa 1 și 2 de fertilitate.

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

- În mediul rural terenul optim pentru o gospodărie individuală normală este de 1000 mp. Dacă această suprafață este sub 400mp. se aplică o scădere de 3-5%.
- Pentru terenuri cu o suprafață mai mare de 1000 mp., care se poate utiliza ca grădină de legume, livadă sau vie, se poate acorda un spor de 5-8%.
- Dacă terenul este amplasat într-o comună sau sat fără acces ușor la drum asfaltat sau dacă nu există o stație sau o haltă de cale ferată se aplică o scădere de 3-8%.
- Dacă respectiva comuna sau satul are linii regulate de autobuz spre orașul vecin sau dacă are legătură cu un număr mai mare de terenuri, se poate acorda un spor de 3-5%.
- Dacă terenul este în interiorul comunei – aproape de centrul administrativ (primărie, școală, magazine, poliție, biserică) și cu legături

rutiere bune și directe cu șoseaua de acces sau stația de cale ferată, această amplasare dă dreptul la un spor de 2-5%.

- Dacă terenul are posibilități de acces separat, total sau parțial, dând posibilitatea arendării grădinii de legume sau livezii, se poate aplica un spor de 10%.
- Dacă terenul este amplasat pe o stradă asfaltată sau chiar pe șoseaua națională care străbate localitatea, acesta este un mic avantaj suplimentar ce poate duce la un spor de 2-3%.
- Dacă terenul prin amplasarea sa, dă posibilitatea transformării imobilului construit pe el și având fațada la stradă, într-un spațiu comercial, acesta reprezintă un mare avantaj și conduce la un spor de 10-15%.

Concluzii privind estimarea valorilor orientative de circulație a terenurilor

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

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

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

6. SURSE DE INFORMARE

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

- Documentare și informare, prin care s-au constatat:
 - Caracteristicile fiecărei localități sau zone studiate (construcțiile și teren);
 - Informații și hotărâri ale Consiliilor Locale furnizate de Primării;

- Discuții cu Serviciile de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Primăriilor localităților analizate;
- Planuri urbanistice puse la dispoziție de Primării.
- Surse bibliografice:
 - Pachet de programe pentru evaluarea rapidă a construcțiilor MATRIX EVAL, elaborat de Matrix Rom București;
 - Din colecția „Efectuarea și verificarea expertizelor imobiliare și în construcții”
 - Prețul de piață al locuințelor;Locuințe – juridic, legal, urbanistic, norme, prescripții, măsurători;Probleme practice;Terenuri – juridic, legal, urbanistic, zonări, evaluări intra și extravilan.
 - Anuare statistice;
 - Buletine statistice de prețuri;
 - Revistele de informare „Expertiza tehnică” elaborate de Corpul Experților Tehnici din România.

II.PREZENTAREA DATELOR EVALUARII GLOBALE

1. 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 grajdi si fanar,soproane
- spatii tip birou,platforme betonate

1.1Case 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

$$\mathbf{Sd=1,2xSu}$$

1.2 Apartamente. Apartamentele sînt 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

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, clase de productie si virsta.

1.4. 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 sînt 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 sînt 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 vnzare, grup sanitar, alte spatii de tipul magazii, birouri.

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

Platforme betonate.

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

1.7 .Spatii agrozootehnice.Soproane

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

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

2. Localizare

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

3. Metodologia de evaluare

3.1 Baze de evaluare

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

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

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

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

La abordarea prin metode de randament majoritatea concluziilor au fost realizate pe baza cuantumurilor chiriilor,ratele de capitalizare calculate in urma mai multor tranzactii similare pentru acelasi tip de proprietate.Evaluatorul nu a avut 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 in calcule existenta unor rape,prapastii,mlastini si alte elemente care sa duca la scaderea drastica a valorii .

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 tranzactionare 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, destinatie, destinatii viitoare.

3.2 Deprecierea din cauze ale neadecvarii functionala

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

Neadecvarea functionala este de doua tipuri:

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

-neadecvare functionala nerecuperabila sunt acele deficiente date de un element neinclus 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 diminuată 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 sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere si oferta, utilizare 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 uzurilor fizice a fost estimata in functie de durata normata de viata si durata efectiva de viata estimandu-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 93/1977 in care se stabileste coeficientii de uzura in functie de virsta 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,paianta,pamint stabilizat construite inainte de 1965 uzura fizica a fost estimata la 85%, pentru cele realizate intre anii 1965 si 1989 uzura fizica este de 67%, iar cele construite dupa 1989 uzura fizica este de 22%.

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

III.PIATA IMOBILIARA SPECIFICA.

1.Piata imobiliara

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

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

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

2.Analiza cererii si ofertei

Analiza cererii de proprietati rezidentiale se poate identifica in functie de tipul proprietatii imobiliare de tip rezidential, sau a societatilor comerciale care pot avea interes in zona proprietatilor imobiliare de tip rezidential. Proprietatile 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 valorii lichide ridicate care cumpara,amenajeaza si apoi inchiriaza.Cererea de proprietatii imobiliare de tip rezidential este in crestere.

3.Cea mai buna utilizare C M B U

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

Criteriile celei mai bune utilizari sunt urmatoarele:

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

IV. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

1. Generalitati

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

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii intre un cumparator hotarit si un vinzator hotarit,intr-o tranzactie echilibrata si dupa un marketing adecvat,in care fiecare parte actioneaza in cunostiinta de cauza ,prudent si fara constringeri.Baza pentru evaluarea in masa este valoarea de piata asa cum este definita de Standardul International de Evaluare IVS-1

Factorii economici independenti care participa la crearea valorii sunt urmtorii

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 mare valoare daca ea poate realiza legal cea mai utila functiune. Reglementarile de mediu, urbanism, si alte limitari pot micșora sau mari valoarea.

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

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

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

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

2. Principiile de baza ale evaluarii

Principiile de baza ale evaluarii sunt urmatoarele :

a) Cererea si oferta – valoarea unei proprietati imobiliare este determinata de interactiunea dintre cerere si oferta la data evaluarii

b) Schimbarea - fortele cererii si ofertei sunt intr-o dinamica permanenta si creeaza in mod constant un nou mediu economic, ducand astfel la fluctuatii ale pretului si ale valorii

c) Concurenta – preturile sunt sustinute si valorile sunt stabile printr-o continua competitie si interactiune intre cumparatori, vanzatori, antreprenori si alti participanti pe piata imobiliara

d) Substitutia – un cumparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul de achizitie a unei alte proprietati cu aceleasi caracteristici

e) Proportii variabile – proprietatea imobiliara atinge maximul de productivitate sau factorii de productie ca terenul, capitalul, munca sunt in echilibru relativ

f) Contributia – valoarea oricarui factor de productie sau componenta a proprietatii depind de cat de mult prezenta acestuia adauga ceva la valoarea globala a proprietatii

g) Cea mai buna utilizare – in scopul evaluarii pe piata proprietatea ar trebui evaluata in ipoteza celei mai bune utilitati

h) Conformitatea – o proprietate imobiliara atinge valoarea maxima cand este amplasata intr-un mediu coerent fizic, economic si social sau de utilizare a terenului compatibila si armonioasa

i) Anticiparea – valoarea de piata este egala cu valoarea actualizata a veniturilor sau satisfactiilor viitoare generate de proprietate, asa cum sunt percepute de vanzatorii sau cumparatorii tipici

g) Bazele evaluarii si standardele utilizate

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

- Standardele de evaluare emise de Asociația Națională a evaluatorilor din România

(ANEVAR)

- Legii 343 / 17 iulie 2006 și Normele Metodologice de aplicare.
- Legea locuinței nr 114/1996, modificată prin O.U. 44/1998, Legea 145/1999, O.U. 22/2000, O.U. 98/2000, H.G. 496/2004.
- Legea nr. 7/1996;
- HG nr. 500/1994 și H.G 1553/2003;
- prețuri de tranzacționare din analiza pieței imobiliare din jud. Hunedoara, cererea și oferta de proprietăți imobiliare;
- recomandări ale Corpului Experților Tehnici din România (EXPERTIZA TEHNICĂ);
- normative tehnice de specialitate privind evaluarea bunurilor și stabilirea gradului de uzură fizică, tehnică și morală;

VI. RECONCILIAREA REZULTATELOR

Evaluatorul a intocmit acest raport de evaluare de pe pozitia de evaluator independent.

Concluzia in ceea ce priveste evaluarea se bazeaza pe :

- Definitia valorii
- Scopul si intentia de utilizare a evaluarii
- Toate informatiile relevante si necesare

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii :

- Valoarea este o predictie
- Valoarea este subiectiva
- Evaluarea este o comparare
- Orientarea spre piata

Prezentul raport de evaluare contine un numar de 121 pagini scrise.

CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI DEVA

-Municipiul DEVA-localitate de rangul II,orasul Deva ca localitate are in componenta si trei sate apartinatoare :Cristur,Barcea Mica,Archia,toate cele trei localitati apartinatoare sint localitati de rangul V in ierarhia localitatilor in functie de marimea localitatii.

-Orasul Simeria –sase sate apartinatoare:

- Santandrei
- Simeria Veche
- Uroi
- Barcea Mare
- Carpinis
- Saulesti

-16 comune cu 123 sate arondate:

- com Zam cu 14 sate
- com Burjuc cu 6 sate
- com Gurasada cu 10 sate
- com Lapugiu de Jos
- com Dobra cu 12 sate
- com Vorta cu 7 sate
- com Ilia cu 9 sate
- com Branisca cu 9 sate
- com Soimus cu 10 sate
- com Vetel cu 10 sate
- com Harau cu 4 sate
- com Rapoltu Mare cu 5 sate
- com Carjiti cu 5 sate
- com Batrana cu 4 sate
- com Bacia cu 4 sate
- com Certejul de Sus cu 9 sate
- com Baita cu 11 sate

1.1 NOTA:

-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. **$Sd=1,2xSu$**

-Pentru tranzactiile referitoare la fundatiile din beton se considera valoarea acestora egala cu **20%** din valoarea unei constructii de aceeasi suprafata.

-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%

-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,carpici,pamant,etc.

-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 blocuri includ si cota parte din bunurile comune.Spatiile comerciale individuale nu includ val teren.

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

-Terenurile extravilane care au front la soseaua dintre localitatiile Deva si Simeria au o valoare orientativa de 30 lei /mp .Terenurile extravilane care au front la soseaua Simeria –Simeria Veche au o valoare orientativa de 20 lei/mp

- Valori orientative pentru constructiile agricole si zootehnice:

-pentru constructii din zidarie: 100 lei/mp

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

-Toate consideratiile,prognozele,ipotezele si tabelele din prima parte a prezentei lucrari,respectiv pagina 1-37 nu se aplica de catre Notarii Publici in calculul valorilor imobilelor.Toate acestea au fost utilizate de catre evaluator in elaborarea valorilor orientative,respectiv tabelele cu valori,pag 30-123

-Datorita contextului economic din jud.Hunedoara,din punct de vedere a lipsei investitorilor in unitati de productie industriale,a numarului mare de unitati de productie neocupate,nefunctionale,in conservare,opinia evaluatorului este ca valorile orientative pentru spatiile industriale construite inainte de anul 1989 se modifica in functie de nivelul investitiei (tranzactiei) ,datorita factorului de negociere astfel(valori fara TVA):

-tranzactii intre 100.000 euro(echivalent in lei) si 200.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 10%

-tranzactii intre 200.000 euro(echivalent in lei) si 300.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 20%

-tranzactii intre 300.000 euro(echivalent in lei) si 400.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 30%

-tranzactii intre 400.000 euro(echivalent in lei) si 500.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 40 %

-tranzactiile cu valori de peste 500.000 euro(echivalent in lei) -reducere fata de valorile din tabel cu 60%

Tabel cu zona de incadrare a strazilor din Municipiul Deva conform Hotaririi Consiliului Local al Municipiului Deva nr 157/2010

NR CRT	Rangul localitatii	Zona in cadrul localitatii pentru terenurile si constructiile situate in intravilan
	Municipiul DEVA-rangul II	<p>ZONA A</p> <ul style="list-style-type: none"> -str A.Vlaicu de la nr 1 pina la nr 47 si de la nr 2 la nr 60 -str. Sabin Dragoi, -Aleea Trandafirilor, -str.Lucian Blaga, -Bd-ul 1 Decembrie, -str.Axente Sever, -str. Victor Braniste -str.Horea de la numarul 2 pina la nr 16 si de la nr 1 la nr 19, -str.Tribunu Solomon, -Aleea Parcului -str Avram Iancu, -Bd-ul Decebal, -str. Andrei Saguna, - str. Octavian Goga -Aleea Magnoliei, -str. Cuza Voda, -Bd-ul Iuliu Maniu, -str. Mihai Viteazu, -Aleea Poiana Narciselor -Aleea Independentei, -str. I.L.Caragiale, str. Vasile Alecsandri, -str. Ion Creanga, -Aleea Neptun, -str. Maresal Averescu, -Bd-ul 22 Decembrie de la blocul 8 pina la str.Carpati(Romtelecom) -Piata Unirii, -str. Gheorghe Baritiu, -str Libertatii, -str Simion Barnutiu,

	<ul style="list-style-type: none"> - str. Ovid Densusianu -Aleea Brazilor, -str. Mihai Eminescu de la nr 1 la nr 18, inclusiv si blocul H1 -str. Calugareni de la nr 1 la nr 37 inclusiv si de la nr 2 la nr 24 inclusiv -Aleea Patriei, -Piata Victoriei, -str. Andrei Muresan, -Aleea Transilvaniei -Str. Imparatul Traian, -str. Protopot Damian, -str. Dragos Voda, -str. Ciprian Porumbescu, -str Liliacului, -str Carpati, -str Oituz de la nr 1 la nr 29 fara sot si de la nr 2 la 44 cu sot inclusiv, -Aleea Florilor, -Aleea Anemonelor -str. Vulcan de la nr 1 la 39 si de la nr 2 la nr 44 inclusiv, -str. Crisan, -str. Closca -Aleea Margaretelor, -Aleea Militarilor, -Aleea Toamnei, -str. Elena Vacarescu, -str. Ulpia, -Bd-ul M. Kogalniceanu, -str. Zorilor, -str. Mihai Viteazu, -Piata I.C. Bratianu, -Aleea Muncii, -Aleea Pescarilor, -str. Titu Maiorescu de la nr 1 la 15 inclusiv, si de la nr 2 la 16 -Piata Arras, -Calea Zarandului de la nr 1 la nr 63, inclusiv blocul k1 -str. Progresului -str. Grivitei, de la nr 1 la nr 13, si de la nr 2 la nr 14
--	---

	<ul style="list-style-type: none"> -str.Vasile Braniste -Piata Garii -str.Randunicii -str.D.Zamfirescu -aleea Pacii -aleea Constructorilor -aleea Viitorului -str. Cernei -str. N.Iorga -aleea Crizantemelor -aleea Crinilor -aleea Nuferilor -aleea Lalelelor -str.Marasti
	<p>ZONA B</p> <ul style="list-style-type: none"> -str. 16 Februarie, -str. Silviu Dragomir -str.Riului -str. I. Buteanu,de la nr 1 pana la nr 2 si nr 3 -str.Ioan Slavici,de la nr 1 pana la nr 3 si 6 -str.Barbu Lautaru -str.Horea de la nr 19A la nr 165 si de la nr 18 la nr 176 incl -str.Privighetorilor, -str.St.O.Iosif, -str.B.St.Delevrancea -str. Stefan cel Mare, -str. Gheorghe Lazar, -str. Cetatii, -str. Ana Ipatescu -str. Aurel Vlaicu de la nr 49 la nr 115 ,de la nr 62 la nr 170 inclsiv -str.Livezilor, -str.Cringului, -str.Izvorului, -str.Merilor, -str.Piscului, -str Viilor, -str.Paringului,

		<ul style="list-style-type: none"> -str.Socului, -str.Petru Maior, -str.Calugareni de la nr 39 pina la 77 si de la nr 24 pana la72 -str.Nucilor, -str.Piersicilor -Aleea Orhideelor, -str.Scorus, -str.Eroilor, -str.I.B.Deleanu, -str.Prunilor, -str.Coziei de la nr 1 la 17 si de la nr 2 la 20 inclusiv, -str.Olarilor, -str.Begoniei, -str.Tonitza -str.Vulcan de la nr 41 la nr 63 si de la nr 46 la nr 78 -str.1 Mai, -str.Oituz de la nr 31 si 46 pana la capat, -str.Titu Maiorescu de la 17 pana la capat si de la nr 18 pana la capat -Aleea Rozelor, -str. M Eminescu de la nr 118 la nr 152 inclusiv (fostul magazin Trident) blocul 35, -Aleea Armatei, -Aleea Jiului, -Bd-ul N.Balcescu -Aleea Ciclovina, -Aleea Scarisoara, -str.Brindusei, -Aleea Plopilor, -Bd-ul Dacia, -Aleea Salcimilor, -Aleea Romanilor -Bd-ul 22 Decembrie de la nr postal 148(blocul 4) si 161(Liceul Auto) pana la sfarsit, -str.M.Klein, -str.Victor Babes, -str.B.Bartok, -str. Ioan Corvin
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> -str .Matei Corvin, -str.Pietroasa -Aleea Luceafarului, -Aleea Petuniei, -str.Veronica Micle, -str.Retezat, -str Zavoi de la nr 1 la nr 7 incl,de la nr 2 la 12A inclusiv -str. Mihail Sadoveanu, -str. Flamingo -str.Petre Ispirescu -aleea Liviu Oros -Str. C.A.Rosseti, -str.A.Endre, -Aleea Jupiter, -Aleea Panselutelor, -str.Minerva, -str.Lastun -Bd-ul Dorobanti, -Aleea Zambilei, -Calea Zarandului de la nr 72 la benzinaria Ludosan,de la nr 65 pana la capat,de la nr 112 pana la capat -str. Victor Suiaga -str.Portului -Aleea Motilor, -str Gheorghe Doja, -str.Vinatorilor -Aleea Castanilor, -str.Pescarusului, -str.Marasesti, -Aleea Violetelor, -Aleea Saturn, -str.Plevnei, -str.Bucegi, str. Munteniei -str.Grivitei de la nr 15 pana la capat,si de la nr 18 pana la capat -str.A.Vlahuta ,str.Stadionului -str. Balata de la nr 10 pana la capat -str N.Grigorescu, Piata Cetatii
--	--	--

ZONA C

- str.Muresului
- str.Tudor Vladimirescu,
- Str.Constantin Brincusi,
- str.Haraului
- str.Digului
- Str.Banatului,
- str.Traian Vuia,
- str .Bucovinei,
- str.Ardealului
- str.Cincis,
- str.Depozitelor,
- str.Azalelelor,
- str.Orizontului,
- str.Apuseni,
- str.Atelierelor,
- Str.Zavoi de la nr 14 pana la locuintele sociale,si de la nr 9 la locuintele sociale,
- str.Petru Rares,
- str.M.Eminescu de la bl 35 pana la capat
- Str.Minerului,
- Aleea Teilor,
- Aleea Crisului
- str.Bejan,
- Aleea Streiului
- Str. Carierei,
- str.Dimbovitei,
- str.Dealului
- str.Calugareni de la nr 79 pana la nr 141 si de la nr 74 la nr 116
- Str. Aurel Vlaicu de la nr 172 si 117 pana la nr 192 inclusiv
- str. Iosif Vulcan de la nr 65 la nr 69,si de la nr 80 la 82
- Str Alunului, str.Pinului
- str.Stejarului,
- str.I.Buteanu de la nr 2A si 5A pana la capat str.I.P.Pincio
- str.Ion Slavici de la nr 5 si 8 pana la capat
- str Centuria

		<ul style="list-style-type: none"> -Str. Horea de la nr 167 si 178 pana la sfarsit, -str.Mercur, str.Venus -str.Luncii, - str.D.Cantemir - str.Ciresilor -str.Primaverii, -Calea Zarandului de la nr 2 la nr 70 -str. Santuhalm -str.Valea Cernei -aleea Armindenului -aleea salciilor -aleea florilor -aleea Liviu Rebreanu -str.Eternitatii -calea Hunedoarei
		<p>ZONA D</p> <ul style="list-style-type: none"> -Str. Dumitru Sturza, -str.Vulcan de la nr 71 si 84 pana la capat, -str.Granitului, -str.Surianu, -str.Cascadei, -str.Vulturilor, -str.Roci, -str.Minei -Str. Coziei de la nr 19 si nr 21 pana la capat, -str.Bujorului, -str.Aurel Vlaicu stanga –dreapta ,de la nr 194 pana la capat, -str.Lujerului, -str.Nucet -str.Lotusului -str.Azur -str.Nordului -str.Tineretului -str.Paiului -str.Zenitului -str.Hortensiei -str.Vioarelelor

Zona in cadrul localitatii pentru terenurile si constructiile situate in extravilan

(conform Anexa 2 la Hotararea Consiliului Local Deva nr 1572010)

Zona A

-„La Lunca” Delimitare : N-linia ferata
E-limita intravilan Santuhalm
S-D.N.7-Deva-Simeria
V-limita intravilan Deva

Cuprinde:Tarla nr 74,75,76,80,81,82,83,84,partial 85

-„Solarii Santuhalm” Delimitare: N-linia ferata
E-drumul spre aeroportul Saulesti
S-D.N.7-Deva-Simeria
V-riul Cerna

Cuprinde:Tarla nr78,79

ZONA B

-„La Mures” Delimitare: N-riul Mures
E-riul Cerna
S-linia ferata
V-riul Mures(pod Soimus)

Cuprinde:Tarla nr:1,2,3,4,12,de la 23 la 72 inclusiv

-„In livada Santuhalm” Delimitare: N-D.N.7 Deva-Simeria
E-riul Cerna

V-limita intravilan Deva(drum perpendicular pe Dacia Service care urca pe linga statia de gaz

Cuprinde:Tarla nr 79/1;92;92/1;93;93/1;94;95;96;97

ZONA C

Delimitare : N-limita intravilan Deva(in spatele liceelor,dealul Archiei)
V-Comuna Vetel(drumul care duce la cabana Caprioara)
S-comuna Carjiti
E-Cristur

Cuprinde:Tarla nr:de la nr 99 la 103 si de la nr 112 la 158 inclusiv

ZONA D

Delimitare: N-Dealul Cetatii,calea ferata
E-intravilan Deva(zona parcului)
S-intravilan Deva(De1/31)
V-limita com. Vetel

Cuprinde :Tarla nr 158/1;159;167;168;169;170;171

1.2 TABEL CU ZONA DE INCADRARE A STRAZILOR DIN ORASUL SIMERIA

NR CRT	LOCALITATE	Zona in cadrul localitatii pentru constructiile Si terenurile situate in intravilan
1	Simeria, Rangul III	<p>ZONA A</p> <ul style="list-style-type: none"> -Str.A.Iancu-blocurile 7,8(scara F,G,H,I),12,13, -Piata Unirii-blocurile 1,2,3,4,5,6,18,20,21, -str.Atelierului-blocurile 6,8(scara A,B,C,D,E) -Str.1 Decembrie-blocurile 103 si 104
		<p>ZONA B</p> <ul style="list-style-type: none"> -Str.Closca –blocurile:8,10,10A,10B,10C,11,16,17 -Str.Teilor-bl.19 -Str.1 Decembrie –blocurile :14,102,102A -Str.1 Decembrie de la podul CFR pana la str.Teilor.
		<p>ZONA C</p> <ul style="list-style-type: none"> -str.Pictor Grigorescu, -str 1 Mai,camin ICM,camin Depou, -str.Caragiale, str.Hodos -str.Cuza Voda, str.Progresului -str.Fabricii,caminREVA -str.Balcescu, str.Muresului -str.D.Gherea, str.Cucului -str.Teilor ,str.Alecandri -str.Zorilor, str.Victoriei -str.Anton Pann, str.Horea -str.Liliacului ,str.T.Vladimirescu -str.Retezatului, str.I.B.Deleanu -str.Creanga, str.Decebal -str.Libertatii ,str.M.Viteazu -str.Privighetorii, str.Stefan cel Mare, -str.A.Vlaicu, str.Dacilor

		<p>-str. 1 Decembrie de la DN 7 la pod CFR si de la str.Teilor pana str. Biscaria, -str.Teilor, Pavilioane 2,4,6,8 -str.I.L.Caragiale Blocurile 2,3,5 -str.I.L.Caragiale,-str.Zorilor 4 -str.Zorilor, -str.Fabricii 1,7,8 -str.1 Decembrie, 2,3,A,B,C,4,5,6,A1,B1,C1,D1 -str.Retezatului, 1,2,2A,3 -str.Victoriei 22,24,26</p>
		<p>ZONA D -str.Biserica, str.Traian -str.Orastiei, str.I.Corvin -str.Ciocirliei, str.Atelierului -str .M.Sadoveanu, str.Marasti -str.B.St.Delavrancea -str St.O.Iosif, -str.Marasesti, -str.D.Cantemir, -str.Spicului, str.Ghe.Doja, -str.Oituz, str.Hunedoarei -str.G.Cosbuc, str.Petru Maior, -str.Andrei Muresanu, -str.Preot Nistor Socaciu, -Aleea Primaverii,Bloc 1 -str.Pr .N.Socaciu, -str.Petru Rares, str.Ion Slavici -str.Ctin Brancoveanu, -str.Pacii, str.Romanilor -str.Alexandru Vlahuta, -str.Grivita, str.Plevna -str.Streiului, str.Mihai Eminescu -str.Mihail Kogalniceanu, -str.Gheorghe Lazar, str.Sigismund Toduta -Soseaua Nationala,Blocurile 112,114,116,118 -Soseaua Nationala.</p>

1.3 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR INDIVIDUALE, ANEXELOR GOSPODARESTI SI A TERENURILOR INTRAVILANE DIN MUN. DEVA SI ORASUL SIMERIA

Nr crt	LOCALIT	ZONA	CASE lei/mp /sd	Teren Intrav Curti-constr lei/mp	Intrav Teren Agricol Lei/mp	Anexe Gospod Lei/mp/ sd
1	DEVA	A	2200	160	140	450
		B	1950	140	110	350
		C	1700	110	80	300
		D	1500	80	70	250
		Zone Agreement		1500	80	
2	SIMERIA	A	1650	120	100	280
		B	1450	105	80	240
		C	1200	85	60	210
		D	1000	55	30	165
		Zone agreement		1400	50	

1.4 VALOAREA DE PIATA MINIMA A TERENURILOR EXTRAVILANE DIN MUNICIPIUL DEVA , ORASUL SIMERIA ,ZONA RURALA CARE APARTIN DE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI DEVA

Tipul terenului Amplasament	Teren arabil Lei/mp	Pasuni-fanete Lei/mp	Terenuri Vegetatie forestiera Lei/mp	Livada Lei/mp Vie Lei/mp	Alte terenuri
Deva zona A	12	8	4	5	1
Deva zona B	9	6	3,2	4	0,7
Deva zona C	6	4	3	3.4	0.6
Deva zona D	5	3	2.6	3.2	0.5
Deva-localit apartinatoare	1.6	1.3	1,8	3	0,4
Simeria	3.5	2	2.2	3	0,5
Simeria-localit apartinatoare	2.0	1,2	1,6	2.5	0,3
Centre de comuna	1,2	0.8	1,6	2,5	0,3
Sate apartinatoare	1.0	0,5	1.3	2	0,2

**1.5 VALOAREA ORIENTATIVA A PROPRIETATILOR
IMOBILIARE DE TIP CASE,ANEXE
GOSPODARESTI,TERENURI INTRAVILANE DIN
LOCALITATILE APARTINATOARE MUNICIPIULUI
DEVA SI ORASULUI SIMERIA**

NR. crt	Orasul Comuna	Z O N A	Localitate	Case Lei/mp/sd	Terenuri intravil Lei/mp	Terenuri Intravilane Agricole Lei/mp	Anexe Gospodaresti Lei/mp/sd
1	DEVA	A	Cristur	900	15	12	174
		A	Archia	900	15	12	174
		A	Barcea Mica si Santuhalm	870	12	10	174
2	SIMERIA	A	Barcea Mare	900	10	8	174
		A	Simeria Veche	900	10	8	174
		A	Santandrei	900	10	8	174
		B	Carpinis	650	10	8	124
		B	Saulesti	650	10	8	124
		B	Uroi	650	10	8	124

Valorile pentru zona „str.Santuhalm” chiar daca localitatea este in cadrul zonelor de incadrare din Municipiul Deva se calculeaza conform tabelului cu localitatile apartinatoare:de exemplu:Barcea Mica.

**1.6 VALOAREA ORIENTATIVA A
APARTAMENTELOR, GARAJELOR, SPATII COMERCIALE
SI DE BIROURI AFLATE IN BLOCURI DE LOCUINTE
SITUATE PE TERITORIUL CIRC. JUD. DEVA**

Localitatea	Zona	Apartament Lei/mp /sd	Garaje, Alte spatii(magazii) Lei/mp/sd	Spatii com la parter bl lei/mp/sd	Spatii birouri In bloc de locuinte lei/mp/sd
DEVA	A	2150	550	2400	1650
	B	1900	420	2100	1500
	C	1650	390	1750	1300
	D	1400	330	1400	1100
SIMERIA	A	1450	400	1750	950
	B	1300	340	1600	800
	C	1100	275	1400	650
	D	1000	210	1200	600
DOBRA ILIA, SOIMUS VETEL	A	320	100	650	350
CERTEJU DE SUS BRANISCA	A	320	100	650	350
ALTE LOCALIT	A	200	50	400	200

OBS: Spatiile hoteliere se asimileaza ca valoare spatiilor administrative de birouri

**1.7VALOAREA ORIENTATIVA A CONSTRUCTIILOR
INDIVIDUALE,ANEXELOR GOSPODARESTI SI A
TERENURILOR INTRAVILANE AFLATE IN ZONA
RURALA CARE APARTIN DE CIRCUMSCRIPTIA
JDECATORIA DEVA**

Nr Crt	Orasul Comuna	Nr Crt	Zona	Localitate	Casa lei/mp /sd	Teren Intravilan Curti constructii Lei/mp	Teren Intravilan agricol Lei/mp	Anexe Gospo- daresti Lei/mp/sd
1	ZAM		A		650	8	5.5	130
		3.1	B	Pojoga	400	5	4	80
		3.2	B	Salciva	400	5	4	80
		3.3	C	Almas	350	4	3.5	80
		3.4	C	Saliste	350	4	3.5	80
		3.5	C	Almasel	350	4	3	80
		3.6	C	Brascu	350	4	3	80
		3.7	C	Cerbia	350	4	3	80
		3.8	C	Deleni	350	4	3	80
		3.9	C	Godinesti	350	4	3	80
		3.10	C	Micanesti	350	4	3	80
		3.11	C	Poganesti	350	4	3	70
		3.12	C	Tamasesti	350	4	3	70
		3.13	C	Valea	350	4	3	70
2	BURJUC		A		550	8	5.5	110
		4.1	B	Tataresti	400	5	4	70
		4.2	B	Tisa	400	4	4	70
		4.3	C	Bradatel	320	4	3	64
		4.4	C	Glodchilesti	320	4	3	64
		4.5	C	Petresti	320	4	3	64
3	Gurasada		A		550	8	5.5	110
		5.1	B	Cimpuri	400	5	3.5	80

				Surduc				
		5.2	B	Gothatea	350	4	3	80
		5.3	C	Boiu de Sus	330	4	3	66
		5.4	C	Carmazinesti	330	4	3	66
		5.5	C	CimpurideSu	330	4	3	66
		5.6	C	Danulesti	330	4	3	66
		5.7	C	Runesor	300	4	3	60
		5.8	C	Ulies	300	4	3	60
		5.9	C	Vica	300	4	3	60
4	Lapugiu De jos		A		600	8	5.5	120
		6.1	B	LapugiudeSu	450	4	3	90
		6.2	B	Lasau	350	4	3	70
		6.3	B	Ohaba	350	4	3	70
		6.4	B	Teiu	340	4	3	68
		6.5	C	Bastea	320	4	3	64
		6.6	C	Cosesti	320	4	3	64
		6.7	C	Fintoag	320	4	3	64
		6.8	C	Grind	320	4	3	64
		6.9	C	Holdea	320	4	3	64
5	DOBRA		A		700	12	8	140
		7.1	B	Lapusnic	400	4	3	80
		7.2	B	Mihaesti	400	4	3	80
		7.3	B	Roscani	400	5	3.5	80
		7.4	C	Abucea	350	4	3	70
		7.5	C	Bujor	350	4	3	70
		7.6	C	Fagetel	350	4	3	70
		7.7	C	Panc	350	4	3	70
		7.8	C	Panc Saliste	350	4	3	70
		7.9	C	Radulesti	350	4	3	70
		7.10	C	Stancesti	350	4	3	70
		7.11	C	Stancesti- Ohaba	350	4	3	70
		7.12	C	Stretea	350	4	3	70
6	VORTA		A		600	4	3	120
		8.1	B	Valeea Poien	280	2.5	1.5	56
		8.2	B	Visca	280	2.5	1.5	56

		8.3	C	Certeju de jo	280	2.5	1.5	56
		8.4	C	Coaja	280	2.5	1.5	56
		8.5	C	Dumesti	280	2.5	1.5	56
		8.6	C	Lucsoara	280	2.5	1.5	56
7	ILIA		A		700	12	1.5	140
		9.1	B	Bacea	480	4	1.5	96
		9.2	B	Bretea Muresana	480	4	3	96
		9.3	B	Braznic	480	4	3	96
		9.4	B	Cules	480	4	3	96
		9.5	B	Sacamas	480	4	3	96
		9.6	B	Valea Lunga	480	2.5	1.5	96
		9.7	C	Dumbravita	480	2.5	1.5	100
		9.8	C	Sarbi	380	2.5	1.5	76
8	Branisca		A		650	12	8	130
		10.1	B	Boz	400	4	3	80
		10.2	B	Tarnavita	350	4	3	70
		10.3	C	Barasti Ilia	350	2.5	1.5	70
		10.4	C	Cobeti	350	2.5	1.5	70
		10.5	C	Gialacuta	350	2.5	1.5	70
		10.6	C	Furcsoara	350	2.5	1.5	70
		10.7	C	Rovina	350	2.5	1.5	70
		10.8	C	Tarnava	350	2.5	1.5	70
9	SOIMUS		A		700	12	8	140
		11.1	B	Balata	550	4	3	100
		11.2	B	Bejan	450	4	3	90
		11.3	B	Bejan Tarnavita	450	4	3	90
		11.4	B	Boholt	450	4	3	90
		11.5	B	Cainelu de Jo	450	4	3	90
		11.6	B	Chiscadaga	450	4	3	90
		11.7	B	Fornadia	450	4	3	90
		11.8	B	Paulis	450	4	3	90
		11.9	B	Sulighete	450	4	3	90
10	VETEL		A		700	12	8	140
		12.1	B	Muncelu Ma	450	4	3	90
		12.2	B	Bretelin	420	4	3	84

		12.3	B	Lesnic	500	4	3	100
		12.4	B	Mintia	500	4	3	100
		12.5	B	Muncelu Mic	480	4	3	96
		12.6	B	Boia Borzii	380	4	3	76
		12.7	C	Caci	380	4	3	76
		12.8	C	Herepeia	380	4	3	76
		12.9	C	Runcu Mic	380	4	3	76
11	HARAU		A		650	7	5	96
		13.1	B	Banpotoc	460	4	3	92
		13.2	B	Barsau	460	4	3	92
		13.3	B	Chimindia	480	4	3	96
12	Rapoltu Mare		A		480	6	4	96
		14.1	B	Bobalna	380	4	3	76
		14.2	B	Boiu	380	4	3	76
		14.3	B	Folt	380	4	3	76
		14.4	B	Rapoltel	380	4	3	76
13	CARJITI		A		600	6	4	120
		15.1	B	Almasu Sec	500	5	3.5	100
		15.2	C	Gherghes	380	4	3	76
		15.3	C	Cozia	380	5	3.5	76
		15.4	C	Popesti	380	4	3	76
14	Batrana		A		480	4	3	96
		16.1	B	Fata Rosie	280	2.5	1.5	56
		16.2	B	Piatra	280	2.5	1.5	56
		16.3	B	Rachitova	250	2.5	1.5	50
15	BACIA		A		650	9	6	130
		17.1	B	Tampa	330	4	3	66
		17.2	C	Petreni	330	2.5	1.5	66
		17.3	C	Totia	330	2.5	1.5	66
16	CERTEJU DE SUS		A		700	11	7.5	140
		18.1	C	Bocsa Mare	400	4	3	80
		18.2	C	Bocsa Mica	380	2.5	1.5	76
		18.3	C	Hondol	380	2.5	1.5	76
		18.4	C	Magura Topl	380	2.5	1.5	76
		18.5	C	Nojag	380	2.5	1.5	76

		18.6	C	Sacaramb	400	5	3.5	80
		18.7	C	Toplita Muresului	380	2.5	1.5	76
		18.8	C	Varmaga	250	2.5	1.5	50
17	BAITA		A		650	5	3.5	130
		19.1	C	Barbura	380	2.5	1.5	76
		19.2	C	CaineludeSus	380	2.5	1.5	76
		19.3	C	Craciunesti	380	2.5	1.5	76
		19.4	C	Fizesti	380	2.5	1.5	76
		19.5	B	Hartagani	360	2.5	1.5	72
		19.6	C	Lunca	330	2.5	1.5	66
		19.7	B	Ormindea	350	3	2.5	70
		19.8	C	Pestera	330	2.5	1.5	66
		19.9	C	Saliste	350	3	2	70
		19.10	C	Trestia	250	2.5	1.5	50

**1.8 VALOAREA ORIENTATIVA A PROPRIETATILOR
IMOBILIARE DE TIP:GARAJE,GARAJE IN
BATERII,SPATII COMERCIALE,
SPATII INDUSTRIALE DE PE TERITORIUL CIRC JUD
DEVA**

Localitatea	Zo na	Spatii comerc P,P+1,P+2 (zidarie) Lei/mp/sd	Spatii Comerciale Profile Metalice Lei/mp/sd	Spatii mici Industriale (tip punct termic) lei/mp/sd	Garaje In baterii Lei/mp/sd
Deva	A	2500	1400	1000	650
	B	2200	1200	670	520
	C	1850	1000	400	500
	D	1500	700	250	440
Simeria	A	1650	1100	550	500
	B	1480	900	420	450
	C	1300	700	270	390
	D	1100	550	200	330
Dobra,Ilia Soimus,	A	700		160	140
Certejul de sus, Branisca,Vetel	A	700		140	140
Alte localitati	A	430		80	80

**1.9 VALOAREA ORIENTATIVA PENTRU SPATII IN ZONE
INDUSTRIALE TIP BIROURI,PLATFORME
BETONATE,HALE PRODUCTIE
CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI DEVA**

Nr	LOCALITATEA	ZONA	Hale ind lei/mp/sd	Alte depindinte Zona ind Lei/mp/sd	Birouri in Incinte ind. lei/mp/sd	Platforme betonate Lei/mp/sd
1	Deva	A,B	800	600	750	50
		C,D	700	460	550	35
	Simeria	A,B	550	370	480	32
		C,D	400	250	320	22
2	Comune apartinat	A	310	190	200	10
3	Sate apartinatoare	A	240	130	100	10

3 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HUNEDOARA

cuprinde urmatoarele localitati:

-Municipiul Hunedoara-localitate de rangul II-oras Hunedoara ca localitate componenta si patru sate apartinatoare Bos, Grosi, Hasdat si Pestisu Mare, localitati de rangul V

-Orasul Calan si 10 sate componente

-8 comune componente cu 33 sate componente:

-com.Bunila

-com.Cerbal

-com.Ghelari

-com.Lelese

-com.Lunca Cernii de jos

-com.Pestisul Mic

-com.Teliucul Inferior

-com.Toplita

NOTA:

-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, aria utila a unei constructii, este diferenta dintre suprafata desfasurata a unei constructii si suprafata ocupata de zidurile acesteia.

$$\mathbf{Sd=1,2xSu}$$

-Pentru tranzactiile referitoare la fundatiile din beton se considera valoarea acestora egala cu **20%** din valoarea unei constructii de aceeasi suprafata.

-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%

-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,carpici,pamant,etc.

-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 blocuri, includ si cota parte din bunurile comune.Spatiile comerciale individuale nu includ val teren.

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

-Terenurile din mun Hunedoara afectate de activitatile industriale,precum si cele din perimetrul acestora,care au apartinut intreprinderilor siderurgice care s-au demolat sau care sunt in curs de demolare au o valoare de 7 lei/mp,iar terenurile similare din orasul Calan au o valoare de 5 lei/mp.

- Valori orientative pentru constructiile agricole si zootehnice:

-pentru constructii din zidarie: 100 lei/mp

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

-Toate consideratiile,prognozele,ipotezele si tabelele din prima parte a prezentei lucrari,respectiv pagina 1-37 nu se aplica de catre Notarii Publici in calculul valorilor imobilelor.Toate acestea au fost utilizate de catre evaluator in elaborarea valorilor orientative,respectiv tabelele cu valori,pag 30-123

--Datorita contextului economic din jud.Hunedoara,din punct de vedere a lipsei investitorilor in unitati de productie industriale,a numarului mare de unitati de productie neocupate,nefunctionale,in conservare,opinia evaluatorului este ca valorile orientative pentru spatiile industriale construite inainte de 1989 se modifica in functie de nivelul investitiei (tranzactiei) ,datorita factorului de negociere astfel(valori fara TVA):

-tranzactii intre 100.000 euro(echivalent in lei) si 200.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 10%

-tranzactii intre 200.000 euro(echivalent in lei) si 300.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 20%

-tranzactii intre 300.000 euro(echivalent in lei) si 400.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 30%

-tranzactii intre 400.000 euro(echivalent in lei) si 500.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 40 %

-tranzactiile cu valori de peste 500.000 euro(echivalent in lei) -reducere fata de valorile din tabel cu 60%

-Datorita specificului industrial a Mun. Hunedoara si a orasului Calan,industrie siderurgica,cat si datorita abandonarii in mare parte a acestei activitati,inchiderea in totalitate sau in parte a unor capacitati de productie a dus la existenta unor constructii specializate ,care sant in diverse stadii de degradare.Asupra acestora evaluatorul apreciaza urmatoarele deprecieri,conform „Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I –constructii-,indicativ P135-99”

-pentru varsta efectiva de 25 ani -uzura 28%

-pentru varsta efectiva de 30 ani -uzura 35%

-pentru varsta efectiva de 35 ani -uzura 42%

-pentru varsta efectiva de 40 ani -uzura 49%

-pentru varsta efectiva de 45 ani -uzura 56%

-pentru varsta efectiva de 50 ani -uzura 63%

Deprecieri pentru constructiile industriale,care nu tin de varsta constructiilor:

-lipsa instalatii -12%

-lipsa finisaje -8%

-anvelopa(invelitoare) -20%

-deprecieri functionale(numai pentru cele specializate pentru domeniul strict siderurgic,cele care pentru utilizarea intr-un alt domeniu presupune costuri ridicate in vederea transformarii)-10%

-deprecieri externe,suprafete construite in exces;

-pentru constructii 0-1000mp –valoarea calculata din tabel la care s-a aplicat coeficientii de uzura si eventuala lipsa a unor subansamble din structura constructiva

-pentru suprafetele construite care depasesc 1000mp si pana la 2000mp, valoarea este redusa cu 10% fata de valoarea din tabel la care s-a aplicat coeficientii de uzura si eventuala lipsa a unor subansamble din structura constructiva

- pentru suprafetele construite care depasesc 2000mp si pana la 3000mp, valoarea este redusa cu 20% fata de valoarea din tabel la care s-a aplicat coeficientii de uzura si eventuala lipsa a unor subansamble din structura constructiva

- pentru suprafetele construite care depasesc 3000mp si pana la 5000mp, valoarea este redusa cu 30% fata de valoarea din tabel la care s-a aplicat coeficientii de uzura si eventuala lipsa a unor subansamble din structura constructiva.

Exemplu de calcul: Se presupune ca se tranzactioneaza o hala situata pe platforma siderurgica cu o suprafata construita de 3200 mp situata in zona A, cu o vechime de 28 ani, fara instalatii (atenție lipsa instalatii presupune lipsa instalatiilor electrice, de apa, canalizare, neracordarea la utilitati nu se asimileaza cu lipsa instalatii), finisaje complet distruse.

$V_{baza\ hala} = 1000mp \times 650\text{lei}/mp + 1000mp \times 650 \times (1 - 10\%) \text{lei}/mp + 1000mp \times 650 \times (1 - 20\%) + 200mp \times 650 \times (1 - 30\%) = 1235000 \text{ lei}$ (valoare de baza depreciata in functie de suprafetele construite in exces)

-depreciere lipsa instalatii $1235000 \times (12\%) = 148200 \text{ lei}$

-depreciere lipsa finisaje $1235000 \times (8\%) = 98800 \text{ lei}$

-depreciere varsta efectiva $1235000 \times (32.5\%) = 397670 \text{ lei}$ -uzura fizica intre 25-30 ani este intre 28-35%, s-a apreciat o uzura fizica liniara, $35 - 28 = 7; 5 \text{ ani} = 1,4\% \text{ pe an}$. Pentru $25 = 3 \text{ ani} = 28 \text{ ani}$, uzura fizica este $28 + 3 \times 1,4 = 32.2\%$

-depreciere locatie (hala este in perimetrul siderurgic) $1235000 \times 10\% = 123500 \text{ lei}$

Total depreciere: $148200 + 98800 + 397670 + 123500 = 768170 \text{ lei}$

Valoare hala = $V_{baza} - \text{Valoarea depreciierilor} = 1235000 - 768170 = 466830 \text{ lei}$

1.1.a Tabel cu zona de incadrare a strazilor din Municipiul Hunedoara conform HCL 66/2002

Nr crt	Localitate Rang	ZONA DE INCADRARE	
1	Municipiul Hunedoara Rang II	<p>ZONA A</p> <ul style="list-style-type: none"> -Piata Florilor nr 1-6, -Piata Garii nr 2-2A, -Piata Iancu de Hunedoara 1-4, -Bdul Corvin 1-16, -Bdul Dacia 1-23,2-6C, -Bdul Libertatii 1-14, -Bdul Rusca 4-6 -Bdul Republicii 1-18, -Bdul 1 Decembrie 1918 	<ul style="list-style-type: none"> -str Avram Iancu,nr 1-18 -str Ion Creanga nr 1-12, -str.George Enescu 1-24 -str.Gradinilor,nr 1-5 -str.M Viteazu,nr 1-23 -str.Libertatii,nr 1-8 -str. Postei,nr 1-9 -str.Revolutiei,nr 1-20 -str.Victoriei,nr 1-23 -str 22 Decembrie nr 1-7
2		<p>ZONA B</p> <ul style="list-style-type: none"> -Piata Eliberarii,nr 1-11 -Bdul Traian,nr 1-17 -Bdul 1848,nr 1-36 -Bdul Dacia nr 8-26 -Piata Libertatii nr 2-35 -Aleea Parcului nr 2-4 -str.Al.Vlahuta,nr 1-10 -str.Bicaz,nr 1-3 -str.Bucegi,1-8 -str.Ciprian Porumbescu,1-3 	<ul style="list-style-type: none"> -str Ghe Lazar,nr 1-9 -str George Topirceanu, 1-10 -str.I.L.Caragiale,nr 1-16 -str.N.Balcescu nr 1-60 -Str. Moldovei,nr 2-8 -str .Pescarusului nr 2 -Aleea Ciocirliei,nr 1-2 -Aleea Ciprian Porumbescu,1-3 -Aleea Mierlei nr 1-7 str.Gheorghe Baritiu,1-31
3		<p>ZONA C</p> <ul style="list-style-type: none"> -Bdul Decebal,nr 1-77 	<ul style="list-style-type: none"> -str.Trandafirilor,nr 1-33

	<ul style="list-style-type: none"> -B-dul dacia nr 25-41 -Bdul Traian nr 18-28 -str.A.Vlaicu,nr 1-70 -str.Campului.nr 1-2 -str.Caprioarei,nr 1-4 -str.Cerbului,nr 1-12 -str.Chizid,nr 1-127 -str.Horea,nr 1-4 -str.C-tin Brancus,nr 1-17 -str.C-tin Bursan,nr 1-39 -str.Jiului,nr 1 -str.Oltului,nr 1-4 -str.C.D.Gherea,nr 1-14 -str.Eliberarii,nr 1-16 -str.Independentei nr 1-6 -str.Elisabeta Margineanu,2-30 -str.Laminatorului,nr 1-18 -str Merilor 2-10 -str.Martisorului,nr 1-3 -str.Muntenia, nr 1-6 -str.NicolaeTonitza,nr 1-8 -str.Nicolae Grigorescu,1-20 -str.Parangului,nr 1-19 -str.Pictor Luchian,nr 2-12 -str.Runcului,nr 1-4 -str.Spiru Haret,nr 1-8 -str.Stadion,nr 1-2 -str.Teilor,nr 1-15 -str.Stefan cel Mare,nr 1-47 -str.Streiului,nr 1-8 -str.T.Aman ,nr 1-47 	<ul style="list-style-type: none"> -str.Transilvaniei,nr 1-8 -str.T Vladimirescu nr 1-66 -str.Turnatorului,nr 1-9 -str.Victor Babes nr 1-80 -str Viorele nr 1-15 -Aleea Campului,nr 1-2 -Aleea Chizid,nr 1-20 -Aleea Cocsarilor,nr 1-8 -AleeaConstructorului,1-8 -Aleea Crinilor,nr 3-9 -Aleea Drum Nou,nr 1-8 -Aleea Obor,5-50 -Aleea Otelarilor,nr 1-6 -Aleea Retezat,nr 1-8 -Aleea Zorilor nr 1-16 -Aleea Topitorului,nr 1-6 -Aleea Viitorului nr 1-20A
4	<p>ZONA D</p> <ul style="list-style-type: none"> -Piata Unirii,nr 1-17 	<ul style="list-style-type: none"> -str.M.Eminescu,nr 1-10 -str.Mioritei,nr 1-2 -str.Rozelor,nr 1 -str.Strandului,nr 1-5

	<ul style="list-style-type: none"> -str.Alecu Russo,nr 1-54 -str.Al.Odobescu,nr 1-22 -str.Arenei nr 1-6 -str.B.St.Delavrancea,nr 2-8 -str.Batiz,nr 1-19 -str.Bogdan Voda,nr 1-7 -str.Bradet,nr 1-44 -str.Brazilor,nr 1-66 -str.Buituri,nr 1-95 -str.Carierei,nr 2-20 -str.Carpati,nr 1-2,bloc 2-182 -str.Carol Davila,nr 3-36 -str.Castelului,nr 1-22 -str.Carpinis,nr 1-22 -str.Cuza voda ,nr 1-30, -str.Cernei,nr 1-7 -str.Corbului,nr 1-10 -str.Closca,nr 1-24 -str.Ctin Negruzzi,nr 1-16 -str.Crisan,nr 1-13 -str.Dacilor,nr 1-20 -str.Dambului,nr 2-28 -str.DimitrieCantemir,nr 1-18 -str.Doinei,nr 1-15 -str.Dr.Cantacuzino,nr 1-16 -str.Dr.Stanca,nr 1-16 -str.Dr.Marinescu,nr 1-35 -str.Dorobantilor,nr 1-32 -str.Dragos Voda,nr 1-38 -str.Ecaterina Varga,nr 1-15 -str.Emil Racovita,nr 1-10 -str.Eroilor,nr 1-13 -str.Fagetului,nr 1-20 -str.Furnalelor,nr 2-57,112 -str.Furnicularului,nr 1-7 -Gazometru,nr 1-76 -Str.General Magheru,nr 2-28 -str.George Cosbuc,nr 1-26 	<ul style="list-style-type: none"> -str.Salciei,nr 4-13 -str.Siretlui,nr 4-10 -str.Severin,nr 1-64 -str.Padurii,nr 1-33 -str.Panait Cerna ,nr 1-18 -str.Perintei,nr 1-35 -str.Pinilor,nr 1-8 -str.Plesului,nr 1-24 -str.Plopilor,nr 1-27 -str.Pomilor,nr 1-16 -str.Prutului,nr 1-13 -str.Popa Sapca,nr 1-48 -str.Prunilor,nr 1-9 -str. Privigetorilor nr 1-6 -str. Primaverii nr 1-75 -str.Racastie, -str.Rindunicii,nr 1-8 -str.Roma,nr 1-40 -str.Romanilor,nr 3-72 -str.Rotarilor,nr 1-233 -str.Rovine,nr 2-14 -str.sg.maj.Tr.Ciorogariu,1-30 -mr Stanga Ioan M nr 1-22A -str.Slt.Dumitru Merticariu 1-34 -str.Spataru Milescu,nr 1-8 -str.Sarmisegetusa,nr 1-76 -str.Serei,nr 1-168 -str.Zlasti,1-154 -str.Stejarilor,nr 1-96 -str.Simion Barnutiu,nr 1-39 -str.Timotei Cipariu,nr 1-35 -str.Toamnei,nr 1-21 -str.Tomis,nr 2-42 -str.Traian Vuia,nr 1-6 -str.Unirii,nr 1-8 -str.Urcusului,nr 1-111 -str.Vasile Parvan,nr 1-13 -str.Valea Seaca,nr 1-5
--	---	--

	<ul style="list-style-type: none"> -str.Grigore Preoteasa -str.Ghioceilor,nr 1-17 -str.Gheorghe Doja,nr 1-18 -str Gorunilor -str.Ion Budai Deleanu, -str.Izvorului,nr 1-19 -Str.Ioan Slavici,nr 1-7 -str.Latureni,nr 1-100 -str.Liliacului,nr 1-22 -str.Morii,nr 2-16 -str.Mihai Vulcanescu,nr 1-26 -str.Muresului,nr 1-17 -allea biciclistilor nr 2-6 -intrarea lanului nr 1-8 -intrarea spicului nr 1-6 	<ul style="list-style-type: none"> -strVoinii,nr 1-20 -str.Vanatorilor,nr 2-33 -str.Voicu Cneazu,nr 2-62 -str.Viilor,nr 1-30 -str.9 Mai,nr 1-19 -str.Zambilelor,nr 1-14 -str.1 Mai,nr 1-5 -str.Soseaua Hunedoara- Santuhalm incl.Drumul Manerau -str.Aleea Padurii,nr 1-22 -Drumul Maneraului -Sate apartinatoare: -Bos,Grosi,Hasdat, Pestisu Mare(inclusiv blocuri)
--	--	--

Valorile pentru localitatile apartinatoare se estimeaza conform calculului din tabelele referitoare la zonele rurale.(cu toate ca sant incadrate in zonele D de regula a oraselor ,municipiilor de care apartin)

1.1.b Tabel cu zona de incadrare a strazilor din Orasul Calan Conform HCL 107/2010

Nr crt	Localitate Rang	ZONA DE INCADRARE	
1	Orasu Calan Hunedoara Rang III	ZONA A -Piata Libertatii 5A -Streiului 13 C -Ovid Densusianu 13A,13B -Independentei 9,11,13,14,15,16,18	-Bradului 1 -Florilor 30,32 -Lucian Blaga B,C,D,E -Traian A1 -Policlinicii A,F,G
2		ZONA B -Ovid Densusianu 1,2,3,4,6,7,7A,8,8A,10 -Bradului 2,3,4,5,6,7,8,9,10	-Lucian Blaga 2,4 -Independentei 1,2,3,4,5,6,7,2 -Aleea Scolii 22,23,25,26 -Florilor 20,22,24,26,28
3		ZONA C -Florilor 1-18 -Unirii 1,2,3,4,6	-Pietei 1,5,5A,18D -M Eminescu 3,5,7,9 -Aleea Romana 3 -Bradului 11,12,13,15,17
4		ZONA D -Orasul Vechi Calan,inclusiv zona industriala	-Criseni -Localitatea Streisangeorgiu

Localitati apartinatoare:

- Strei ,Batiz
- Strei-Sacel,Ohaba Streiului,Calanul Mic
- Valea Sangeorgiului,Nadastia de Sus,Nadastia de Jos
- Santamaria de Piatra,Sancrai,Grid

Valorile pentru localitatile apartinatoare se estimeaza conform calculului din tabellele referitoare la zonele rurale.(cu toate ca sant incadrate in zonele D de regula a oraselor ,municipiilor de care apartin)

**1.2 VALOAREA ORIENTATIVA A PROPRIETATILOR
IMOBILIARE DE TIP LOCUINTA INDIVIDUALA, ANEXE
GOSPODARESTI,,APARTAMENTE ,TERENURI
INTRAVILANE
DIN MUNICIPIUL HUNEDOARA**

ZONA	Apartamente Lei/mp/sd	Case Lei/mp/sd	Teren Intravilan Curti constructii Lei/mp	Teren Intravilan Agricol, Lei/mp	Anexe Gospodaresti Lei/mp/sd
Hunedoara A	1450	1500	90	60	280
Hunedoara B	1250	1250	65	40	240
Hunedoara C	950	1000	50	20	200
Hunedoara D	750	750	28	10	150
Bos,Grosi ,Hasdat,Pestis Mare,Zlasti	PestisuMare Blocuri 350	750	8	4	150
Zone agremen Cincis		1500	35		250
Zona agremen Gavojdia,Bos- Grosi		1300	20		210

1.3 VALOAREA ORIENTATIVA A TERENURILOR EXTRAVILANE DIN MUNICIPIUL HUNEDOARA , ORASELE APARTINATOARE ,ZONA RURALA CARE APARTIN DE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HUNEDOARA

Tipul terenului Amplasament	Teren arabil Lei/mp	Pasuni-fanete Lei/mp	Livezi Vie Lei/mp	Alte Terenuri Lei/mp	Terenuri Vegetatie forestiera Lei/mp
Hunedoara	2.0	1.5	3.0	0.4	2,0
Calan	1.5	0.7	1.5	0.2	1.6
Hunedoara-localitati apartinatoare	1,5	1.0	1.5	0.2	1,6
Centre de comuna	0,6	0,4	0.6	0.1	1,6
Sate apartinatoare	0,4	0,2	0.4	0.1	1.6

**1.4 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR DE LOCUIT
INDIVIDUALE CU ANEXE SI A TERENULUI INTRAVILAN
SITUATE IN COMUNELE APARTINATOARE
MUNICIPIULUI HUNEDOARA**

LOCALITATEA	Case Lei/mp/sd	Teren Intrav Curticonstr Lei/mp	Teren Intravilan Agricol Lei/mp	Anexe Gospodaresti Lei/mp/sd
Comuna Bunila	400	2,5	1.8	80
Alun,Florese,Vadul Dobrii,Poienita Voinii	400	1,8	1.2	80
Comuna Cerbal	400	2,5	1.8	80
Aranes,Ciurpaz, Feregi,Poiana Rachitelui,Poienita Tomii	300	2	1.4	60
Comuna Ghelari	400	2,5	1.8	80
Covasdia,Plopi,Ruda	320	0,7	0.5	64
Comuna Lelese	320	2	1.4	64
Cerisor,Runcu Mare, Sohodol	260	0,7	0.5	52
Comuna Lunca Cernii de jos	260	2	1.4	52
Ciumita,Meria,Gura Bordului,Lunca Cernii de sus,Negoi	200	0,7	0.5	40
Comuna Pestisul Mic,Manarau	600	3,5	2.5	120
Almasul Mic,Cutin, Dumbrava,Josani, ,Nandru	400	3	2.2	80

Comuna Teliucul Inferior, Teliucul Superior	550	3	2.2	110
Cincis-Cerna, Izvoarele	400	3	2.2	80
Comuna Toplita	550	2	1.4	110
Daraca, Gales, Hasdau	320	1,1	0.7	64
Zone agreement	1300	15		180

**1.5 VALOAREA ORIENTATIVA A PROPRIETATILOR
IMOBILIARE TIP
CASA DE LOCUIT INDIVIDUALA, ANEXE GOSPODAREST,
, TERENURI INTRAVILANE DIN ORASUL CALAN SI
LOCALITATILE APARTINATOARE**

LOCALITATEA	CASE Lei/mp/sd	Apartam Lei/mp /sd	Teren Intravilan Curti-const Lei/mp	Teren Intravilan Agricol Lei/mp	Anexe Gospoda- resti Lei/mp/sd
CALAN zona A	1000	900	35	20	160
CALAN zona B	900	750	30	15	160
CALAN zona C	750	600	25	10	160
CALAN zona D	600	500	15	5	160
CRISENI-sat apart	450		4	3	64
NADASTIA-sat apart	360		3	2	64
GRID-sat apartinator	300		2.5	1.8	50
OHABA STREIULUI-	300		2.5	1.8	50
SACEL-sat apartinator	300		2.5	1.8	50
STERI SANGEORGIU-	500		4.5	2.5	65
VALEA SANGEORGI	340		2.5	1.8	58
SANCRAI SANTAMARIA PIATRA	300		2.5	1.8	50
CALANU MIC	300		2.5	1.8	50
BATIZ,STREI	400		3	2	58
TELIUCU INFERIOR		400			
GHELARI		350			
Zone agrement	1400		15		150

Valorile pentru localitatile apartinatoare se estimeaza conform calculului din tabelele referitoare la zonele rurale.(cu toate ca sant incadrate in zonele D de regula a oraselor ,municipiilor de care apartin)

**1.7 VALOAREA ORIENTATIVA A SPATIILOR
COMERCIALE,
INDUSTRIALE, a GARAJELOR DIN CIRCUMSCRIPTIA
JUDECATORIEI HUNEDOARA**

LOCALITATEA	ZONA	SPATII COMER CIALE Lei/mp/sd Nu include teren	GARAJE Lei/mp/sd Nu include terenul	SPATII INDUSTRIALE Lei/mp/sd Nu include Terenul (cu exceptia celor de pe fostele platforme Siderurgice)
HUNEDOARA	A	1700	440	650
	B	1450	400	550
	C	1150	320	450
	D	1000	230	300
CALAN	A B	750	180	400
CALAN	C D	600	180	300
COMUNE-SATE Alte localit		140	110	180

**1.9 VALOAREA ORIENTATIVA A SPATIILOR
COMERCIALE
TIP BIROURI, PLATFORME BETONATE DIN
CIRCUMSCRIPTIA
JUDECATORIEI HUNEDOARA**

LOCALITATEA	ZONA	BIROU Zona com Lei/mp/sd	BIROU Zona ind Lei/mp/sd	PLAFORM BETONATE Lei/mp/sd
HUNEDOARA	A	1450	220	35
	B	1250	200	30
	C	1000	170	25
	D	700	150	20
CALAN	A B	700	140	15
CALAN	C D	500	120	15
COMUNE-SATE Alte localitati		200	90	10

3 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PETROSANI

Circumscripția JUDECATORIA PETROSANI cuprinde:

- Municipiul Petrosani,
- Municipiul Vulcan
- Municipiul Lupeni
- Petrița
- Uricani
- Aninoasa

Localitățile aparținătoare:

- Zona de agrement Parang
- Zona de agrement Straja
- Zona de agrement Rusu
- Zona de agrement Campu lui Neag
- Zona de agrement Pasul Vulcan
- Lonea
- Iscroni
- Paroseni
- Campu lui Neag

1.1 NOTA:

-Suprafața construită desfășurată a unei clădiri se determină prin însumarea secțiunilor tuturor nivelurilor clădirii, inclusiv a balcoanelor, logiilor sau celor situate la subsol, exceptând suprafețele podurilor care nu sunt utilizate ca locuință și suprafețele scării și teraselor neacoperite.

-Sd-suprafața desfășurată, suma ariilor nivelurilor unei construcții

-Sc-suprafața construită, aria ocupată de construcție pe sol

-Su-suprafata utila, aria utila a unei constructii, este diferenta dintre suprafata desfasurata a unei constructii si suprafata ocupata de zidurile acesteia.

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

-Pentru tranzactiile referitoare la fundatiile din beton se considera valoarea acestora egala cu **20%** din valoarea unei constructii de aceeaasi suprafata.

-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%**

-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, carpici, pamant, etc.

-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 includ si cota parte din bunurile comune. Spatiile comerciale individuale nu includ val teren.

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

-Valoarea apartamentelor include si cota parte din bunurile comune.

-Apartamentele situate in blocuri cu 8-10 etaje si care au lifturile nefunctionale beneficiaza de reduceri astfel: -apartamente la etaje V-VIII - **10%**

- apartamente la etaje IX-X - **15%**

-Terenurile din mun Petrosani care au apartinut intreprinderilor miniere, precum si terenurile din perimetrul acestora, care au fost desfiintate (demolate) sau in curs de

desfiintare au o valoare de 5 lei/mp, iar terenurile situate in celelalte localitati din Valea Jiului au o valoare de 3 lei/mp.

- Valori orientative pentru constructiile agricole si zootehnice:

-pentru constructii din zidarie: 100 lei/mp

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

-Toate consideratiile, prognozele, ipotezele si tabelele din prima parte a prezentei lucrari, respectiv pagina 1-37 nu se aplica de catre Notarii Publici in calculul valorilor imobilelor. Toate acestea au fost utilizate de catre evaluator in elaborarea valorilor orientative, respectiv tabelele cu valori, pag 30-123

-Datorita contextului economic din jud. Hunedoara, din punct de vedere a lipsei investitorilor in unitati de productie industriale, a numarului mare de unitati de productie neocupate, nefunctionale, in conservare, opinia evaluatorului este ca valorile orientative pentru spatiile industriale construite inainte de anul 1989 se modifica in functie de nivelul investitiei (tranzactiei), datorita factorului de negociere astfel (valori fara TVA):

-tranzactii intre 100.000 euro (echivalent in lei) si 200.000 euro -reducere fata de valorile din tabel cu 10%

-tranzactii intre 200.000 euro (echivalent in lei) si 300.000 euro -reducere fata de valorile din tabel cu 20%

-tranzactii intre 300.000 euro (echivalent in lei) si 400.000 euro -reducere fata de valorile din tabel cu 30%

-tranzactii intre 400.000 euro (echivalent in lei) si 500.000 euro -reducere fata de valorile din tabel cu 40 %

-tranzactiile cu valori de peste 500.000 euro (echivalent in lei) -reducere fata de valorile din tabel cu 60%

-Datorita specificului industrial a Mun. Petrosani si a oraselor si localitatilor din Valea Jiului, industrie miniera, cat si datorita abandonarii a acestei activitati in anumite cazuri, inchiderea in totalitate sau in parte a unor capacitati de productie a dus la existenta unor constructii specializate, care sunt in diverse stadii de degradare. Asupra acestora evaluatorul apreciaza urmatoarele depreciari, conform „Ghid cuprinzand coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I – constructii-, indicativ P135-99”

-pentru varsta efectiva de 25 ani -uzura 28%

-pentru varsta efectiva de 30 ani -uzura 35%

-pentru varsta efectiva de 35 ani -uzura 42%

-pentru varsta efectiva de 40 ani -uzura 49%

-pentru varsta efectiva de 45 ani -uzura 56%

-pentru varsta efectiva de 50 ani -uzura 63%

Deprecieri pentru constructiile industriale, care nu tin de varsta constructiilor:

-lipsa instalatii -12%

-lipsa finisaje -8%

-anvelopa(invelitoare) -20%

-deprecieri functionale(numai pentru cele specializate pentru domeniul strict siderurgic, cele care pentru utilizarea intr-un alt domeniu presupune costuri ridicate in vederea transformarii)-10%

-deprecieri externe, suprafete construite in exces;

-pentru constructii 0-1000mp -valoarea calculata din tabel la care s-a aplicat coeficientii de uzura si eventuala lipsa a unor subansamble din structura constructiva

-pentru suprafetele construite care depasesc 1000mp si pana la 2000mp, valoarea este redusa cu 10% fata de valoarea din tabel la care s-a aplicat coeficientii de uzura si eventuala lipsa a unor subansamble din structura constructiva

- pentru suprafetele construite care depasesc 2000mp si pana la 3000mp, valoarea este redusa cu 20% fata de valoarea din tabel la care s-a aplicat coeficientii de uzura si eventuala lipsa a unor subansamble din structura constructiva

- pentru suprafetele construite care depasesc 3000mp si pana la 5000mp, valoarea este redusa cu 30% fata de valoarea din tabel la care s-a aplicat coeficientii de uzura si eventuala lipsa a unor subansamble din structura constructiva.

Exemplu de calcul: Se presupune ca se tranzactioneaza o hala situata pe platforma fostei intreprinderi miniere cu o suprafata construita de 3200 mp situata in zona A, cu o vechime de 28 ani, fara instalatii (atentie lipsa instalatii presupune lipsa instalatiilor electrice, de apa, canalizare, neracordarea la utilitati nu se asimileaza cu lipsa instalatii), finisaje complet distruse.

$V_{baza\ hala} = 1000\text{mp} \times 650\text{lei/mp} + 1000\text{mp} \times 650 \times (1 - 10\%) \text{lei/mp} + 1000\text{mp} \times 650 \times (1 - 20\%) + 200\text{mp} \times 650 \times (1 - 30\%) = 1235000 \text{ lei}$ (valoare de baza depreciata in functie de suprafetele construite in exces)

-depreciere lipsa instalatii $1235000 \times (12\%) = 148200 \text{ lei}$

-depreciere lipsa finisaje $1235000 \times (8\%) = 98800 \text{ lei}$

-depreciere varsta efectiva $1235000 \times (32.5\%) = 397670 \text{ lei}$ -uzura fizica intre 25-30 ani este intre 28-35%, s-a apreciat o uzura fizica liniara, $35 - 28 = 7; 5 \text{ ani} = 1,4\% \text{ pe an}$. Pentru $25 = 3 \text{ ani} = 28 \text{ ani}$, uzura fizica este $28 + 3 \times 1,4 = 32,2\%$

-depreciere locatie (hala este in perimetrul siderurgic) $1235000 \times 10\% = 123500 \text{ lei}$

Total depreciere: $148200 + 98800 + 397670 + 123500 = 768170 \text{ lei}$

Valoare hala = $V_{baza} - \text{Valoarea depreciilor} = 1235000 - 768170 = 466830 \text{ lei}$

1.6 TABEL CU ZONA DE INCADRARE A STRAZILOR DIN MUNICIPIUL PETROSANI HCL 30/2000

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Centrul Civic			
Str.Constructorului	Str.Brazilor	Str.Daranesti	Str.Pestera
Str.Gen.VasileMilea	Str.Al.Treptelor	Str.Tabacari	Str.Rosia
Str.Zorilor	Str.11 iunie	Str.Dealului	Str.Progresului
Str.C-tin Mille	Str.Ghe.Lazar	Str.Livezeni	Str.Poligonului
1decembrie1918	Str.Muncii	Str.Paunilor	Str.Funicularului
Str.Horea	Str.6 August	Str.Fabricilor	Str.Transilvania
Str.Enachita V	Str.13 septembrie -zone neasfaltate	Str.Soimilor Str. Primaverii	Str.Muresului
Str.I.B.Deleanu	Str.PetruMaior	Str.Plaiului	Str.Bucegi
Str.Mihai Viteazu	Str.Vilelor	StStefan cel Mare	Str.Dalja mare
Str.Timisoara(pana la calea ferata)	Str.Pomilor	Str.Aviatorilor FostaN.Gogiu	Str.Pesterea Bolii
Str.Gelu	Str.Poenilor	Str.Venus	Str.Dalja Mica
Str.Decebal	Str.Magurii	Str.Digului Str.Timisoara(dupa calea ferata)	Str.Slatinioara,de Lic De Info in sus
Str.N.Iorga	Str.Caprioarei	Str.Mandra	Str.Sasa
Str.A.Saligny	Str.Salcamilor	Str.Botoni	Str.Closca
Str.Universitatii	Str.Voievodului	Str.MateiBasarab	Str.Carjei
Str.Tineretului	Str.Cerbului	Str.Sirenei	Str.Noua
Str.N.Balcescu	Str.Uzinei	Str.Izvorului	
Str.Carpati	Str.1 Mai	Str.Vasile Lupu	
Str.Closca	Str.Ciresilor	StrGheorgheSincai	
Str.IntrareaEroilor	Str.Calea Romana	Str.Nedeii	
Str.9 Mai	Str.Piscului	StrGeorge Enescu	
StrAl.Trandafirilor	Str.Marasesti	Str.Oltului	
Str.Avram Iancu	Str.Doinei	Str.T.Maiorescu	
StrAl.Poporului	Str.Eroilor	Str.M.Eminescu	
Str.Gen.Dragalina	Str.16 Februarie	Str.Cuza Voda	
Str.St.O.Iosif	Str.Bazinului	Str.Carbunelui	

Str.22Decembrie	Str.Independentei	Str.V.Alecasandri	
Str.Al.Crangului	Str.Pacii	StrMKogalniceanu	
Str.Al.Pinului	Str.Oituz	Str.Ghe.Baritiu	
Str.Al.Liliacului	Str.Unirii	Str.I.L.Caragiale	
Str.Al.Florilor	Str.Viitorului	Str.Jiului	
Str.Parangului	Str.Maleia	Str.Miorita	
Str.Rovinei		Str.Ec.Teodoroiu	
Str.N.Titulescu		Str.Imp.Traian	
Str.Minerului		Str.Ghe.Doja	
Str.Parangul Mic Zona agrement		Str.Egalitatii Str.Vlad Tepes	
Str.I.Creanga		Str.Plopilor	
Str.Cimitirului		Str.Grivita Rosie	
Str.13 Septembrie Zona asfaltata		Str.Radu Sapca Str.Saturn	
Str. DN 66		Str.Micu Klein	
Zona rusu		Str.Aradului	
StrSlatinioara pana la Lic de informatica		Str.Dacia Str T.Vladimirescu	
		Str.Visinilor	
		Str.Lunca	
		Str.Anton Pann	
		Str.Stadionului	
		Str.Campului	
		Str.Coasta	
		Str.Cucului	
		Str.Salatruc	
		Str.Paraieni	
		Str.Sarmisegetusa	
		Str.Aurel Vlaicu	
		Str.A.Muresan	
		Str.Garii,Minei	

1.2 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in Mun. Vulcan conform HCL 116/2002 HCL 45/2009

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Str.1 Mai	Str.Abator	Str.22 Decembrie	Str.Dealul Babii
Str.1 Iunie	Al.Lacrimioarelor	Str.A.Muresan	Str.Plesnitoarei
Str.Al.Pajistei Str Marasesti	Str.Al.Salcamilor	Str.Barierei Str Crangului Str Zorilor	Str.Arsului,de la intersectia cu drum spre EM Vulcan
Str.Al.Muncii Str Brazilor-cu Exceptia nr 6A si 6B	Str.Bazinului Zona de agrement Brazi	Str.Buciumani Str. Brazilor,6A 6B Str.Liliacului Str Avram Iancu Str Teiului	Str.Paroseni,zona Taul fara fund,Merintoni, Valea Lupului Obreja
Al.Trandafirilor	Str.Cabanei	Str.Caraiman	
Str. Teodora Lucaci Str.Traian(pana la Nr 31 inclusiv)	Str.Carpati	Str.Crividia,cu exceptia ce este incadrat la zona B	
Str.Caprioara(nr 1, 3,5,7,9,11,8,10,12,14)	Str.Crinului	Str.Decebal(casele de colonie)	
Str.Crisan	Str.Coroiesti	Str.Dambovita	
Str.Crizantemelor	Str.Caprioara	Str.Dealului	
Str.Dafinel Duinea	Str.Fantanelor Casele de colonie	Str.Florilor Str T.Vladimirescu	
StrDecebal-pana la casele de colonie	Str.General Nic.Dascalescu	Str.Ghe.Baritiu	
Str.Dorobanti		Str.Gorunului	
Str.Ec.Teodoroiu		Str.Independentei	
Str.Fantanelor Zona blocurilor	Str.Morii(de la zona betonata in sus)	Str.Izvor	
Str.Grivita	Valea Ungurului	Str.Libertatii	
Str.Ion Creanga	Str.Pinului,zona Caselor particulare	Str.Merisor	
Str.Jiului	Str.Vulturului	Str.Mestecenilor	

Str Romaneasca	Zona case colonie	Str M Eminescu	
Str.M.Viteazu	Str.Zavoiului	Str.Muntelui	
Str.Morii(zona betonata) Str Romana	Str.Paroseni-cu exceptia celor din C D	Str. Paroseni ,numar fara sot,de la 175 la 209	
Str.N.Balcescu	Str.Plopilor	Str.St.O.Iosif	
Str.N.Titulescu		Str.Piscului	
Parc Octogon	Str.Seciului	Str.Retezat	
Str.Parangului Zona blocuri	Str.Socaneasca	Str.Straja Str Traian 2,4,6	
Str.Peilor	Valea Lupseasca	Str.Vacelelor	
Str.Pinului(zona Blocurilor)	Pasul Valcan	Valea Bleii	
Str.Platoului Str Plevnei	Str.V.Alecsandri Case particulare	Zona Cabanei Caprioara	
Str.Preparatiei Str Oituz Str Romanilor	Str Parangului- Zona caselor de colonie	Parangului,ce nu este la zona B	
Str.V. Alecsandri Zona blocuri	Str crividia-pana la Fosta scoala de calificare EM Vulcan	Str. Arsului,ce nu este la zona D	

1.3 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in Mun. Lupeni conform HCL 122/2003

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Aleea Plopilor	Statiunea Straja	Calea Vulcanului	Str. Dealul Rosu
Str. Viitorului de La Lic. Teoretic Pana la sfarsit, cu exceptia bl din zona B	Str. Barbateni, de la Universal Edil Sa pana la hotarul cu orasul Uricani, plus casele de deasupra Cimitirului Barbateni	Str. Apeductului Str 6 august Str Vasile Alecsandru	Str. Vulturilor Str scurta Str Fagului Str Ghiocelului
Str. Gheorghe Sincai	Str Revolutiei	Str. Ardealului	Str. Minerilor Str Salcamlor
Str. Barbateni pana La Universal Edil	Str Avram Iancu	Str. Arges	Str. Funicularului Str Andreonilor
Str. Constructorului	Str Nicusor Gociu	Str. Straja	Str. Pompierilor
Str. TVladimirescu	Str. 1 mai	Str. Paraul Rosia	Str. Capriorului
Bdul Pacii	Calea Braii	Str. Retezatului	Str. Decebal
Str. Crinilor	Str Padurarilor	Str. Bisericii	Str. Traian
Aleea. Narciselor Aleea Gorunului Aleea Castanilor Aleea Liliacului	Str. Eroilor Str Vitos Gavrilă Str Marasesti Str Cernei	Str. Muncii Str. Tusu Str Zanoaga Str Mierlasu	Str. Luminii Str Progresului Str Dacilor Str infratirii
Str. Orhideelor	Str I.L. Caragiale	Str Victoria	Str. Teiului
Str. Parangului	Str M sadoveanu	Str. Jiului	Str Fraternitatii
Str. Policlinicii	Str Plevnei	Str George Cosbuc	Str. Pandurilor
Str. Lucaci Tiberiu	Str. Pomilor	Str. Caraiman	Str Brazilor
Str. Trandafirilor	Str 9 mai	Str. Morii	Str. Libertatii
Str. Spiru Haret	Str. Mierleasa	Str. Cerbului	Str. Ursului Str Mos Ioan Roata
Str. Zorilor Str. Arinilor	Str. Vanatorilor pana la nr 26 inclusiv	Str. Muresului Str Independentei	Str. Fluierului Str Doinei Str Cimpoiului
Str. Bucura	Str Garii	Str. Stadionului	Str. Dalmei

Al.Lapusneanu	Str. 1 Mai Str.9 Mai	Str.Frumoasa	Str Lunga
	Str.Vanatorilor 1 si 2	Str30Decembrie	Str.Aurel Vlaicu
Str.Carbunelui Str Grivitei Str.Vascoza	Str.Viitorului,blocurile 5,E1,K1,K2,K2b,M1,M1b,pr um si casele pozitionate mai sus de aceste blocuri de la G18 pana la Liceul Teoretic	Str.Codrului Str Vanatorilor,de nr 27 inclusiv in ordine crescatoare	

1.4 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in orasul Uricani

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Toate blocurile De locuinte	Str.Sterminos Case individuale	Valea de brazii,	Str.Buta
Unitatile econom -exploat miniere -S.C Cuart SA -Preparatia -Ire -SC Autotranscom Vulcan -SC GoscomlocSA	Str.Bulzu Str.Mailat	Str. Dinoni Str.Bilugu Valea de Pesti Campu lui Neag	Str.Rostoveanu Str.Campu Mielului Str.Dodoconi

1.5 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in orasul Petriila conform HCL 177/2006,HCL 187/2006 ,HCL 255/2008

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Str Carbunelui	strAna.Colda	Str.Apeductului	Str.Biraoni
Str.Castanilor	Str.A.Vlaicu	Str.Auselului	Loc.Cimpa
Str.Cocosului	Str.Arenei	Str.Avram Iancu	Str.Campului
Str Alexandru Sahia	Str.Bicaz	Str.Bucuresti	Colonia Cimpa
Str.Digului	Str.Ciocarliei	B.St.Delavrancea	Str.Dealului
Str.Florilor	Str.Crinului	Str.Carpati	Str.Dobresti
Str prislop	Str.Dacilor	Str.Cimitirului	Galeria Cimpa
Str.22 Decembrie	Str.Trandafirilor	Str.Closca	Loc Jiet
Str.Magura	Str Nicolae Iorga	Str.Crisan	Str.Luminii
Str.M.Eminescu	Str.Dobraia	Str.G.Enescu	Str.Mesteacanului
Str.Minei	Str.Doinei	Str.Horea	Str.Mosici
Str.Muncii	Str.G.Cosbuc	Str.Independentei	Str.Popi
Str Rosia	Str.Gradistei	Str.,Ion Creanga	Str.Predoni
Str.Republicii	Str.Grivitei Str.Vulturului	Str.Izvorului	Loc Taia
Str.T.Vladimirescu	Str.Jiului	Str.Lunca	Loc.Tirici
Statiile de captare Si tratare a apelor	str.I.D.Sarbu	Str.Lucian Blaga Str.Parangului	Loc. Rascoala
Str.Prundului	Str.Libertatii	Str.Minerilor	
Str.8 Martie	Str.Liliacului	Str.N.Titulescu	
Str.6 August	Str.Luceafarului	Str.Octavian Goga	
	Str.N.Balcescu	Str.Parcului	
	Str M Sadoveanu	Str.Petre Ispirescu	
	Str.Pietii	Str.Prieteniei	
	Str.Primaverii	Str.Traian Vuia	
	Str.Progresului	Str.Randuncii	
	Str.Privighetorilor	Str Burdesti	

	Str.Tineretului	Str Taia	
	Str.Sarmisegetusa	Str.Stadionului	`
	Str.Scolii	Str.Soimilor	
	Str.Surianu	Str.Voievodului	
	Str.Taii		
	Str.1 Martie		
	Str.1 Mai		
	Str.1 Iunie		
	Incinta EM Lonea		
	Incinta EM Petrila		
	Incinta EP Petrila		

1.6 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in localitatea Aninoasa

ZONA A	ZONA A	ZONA B
Str.Banciloni	Str.Izvorului	Str.Cocosvar
Str.Bucuresti	Str.Jiului	Str.Piscului
Str.Bujorului	Str.Martinesti	
Str.Catanesti	Str.Mihai Eminescu	
Str.Centru I	Str.Mihai Sadoveanu	
Str.Centru II	Str.Progresului	
Str.Cimitirului	Str.Republicii	
Str.Costeni	Str.Simion Barnutiu	
Str.Danutoni	Str.Uzinei	
Str.Libertatii	Str.Valeni	
Str.Ghe.Doja	Str.Vulculesti	
Str.Ghe Lazar	Str.1 Mai	

**1.7 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR, ANEXELOR
GOSPODARESTI, GARAJELOR , APARTAMENTELOR
INDIVIDUALE SI A TERENURILOR INTRAVILANE
SITUATE IN LOCALITATILE APARTINATOARE
CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI PETROSANI**

Nr crt	LOCALIT	Z O N A	Case Lei/mp /sd	Garaje Individuale Lei/mp /sd	Aparta- mente Lei/mp /sd	Teren Intrav Curti- constructii Lei/mp	Teren Intrav Agricol Lei/mp	Anexe Gospod Lei/mp /sd
1	PETROSANI	A	1500	480	1450	70	50	260
		B	1300	390	1250	45	32	220
		C	950	330	950	28	21	160
		D	700	270	750	7	4	120
	Zona Agrem. Parang,Rusu,		1300	480		70		260
	Zona Agremen Campu lui Neag,Pasul Valcan,alte zor		1300	390		70		230
2	VULCAN	A	1200	330	1000	40	28	220
		B	1000	250	850	25	18	160
		C	750	160	650	15	10	130
		D	600	120	300	10	6	96
3	LUPENI	A	1100	260	670	28	20	200
		B	900	180	500	20	14	154
		C	750	120	300	15	10	114
		D	450	100	170	10	5	86
	ZONA DE AGREMENT STRAJA		1500	600		85		300
4	PETRILA	A	1100	270	600	25	14	220
		B	850	210	450	20	11	170

		C	550	150	350	12	6	120
		D	450	100	280	8	3.5	90
6	ANINOASA	AB	650	100	270	7	5	130
	ANINOASA	CD	500	80	200	5,5	4	80
7	URICANI	AB	600	100	290	10	6	120
	URICANI	CD	500	80	270	5	2	90
	ISCRONI		650	100	290	5	3	120
8	PAROSENII	A	600	100	280	6	4	120
9	CAMPU LUI NEAG	A	600	100		7	5	120
10	VALEA DE BRAZI	A	700	100		2.5	1	140

**1.8 VALOAREA ORIENTATIVA A TERENURILOR
EXTRAVILANE DIN MUNICIPIUL PETROSANI
,VULCAN,LUPENI,ORASELE si LOCALITATILE CARE
APARTIN DE CIRCUMSCRIPTIA
JUDECATORIEI PETROSANI**

Tipul terenului Amplasament	Teren arabil Lei/mp	Pasuni-fanete Lei/mp	Livezi Vie Lei/mp	Alte terenuri Lei/mp	Terenuri Vegetatie forestiera Lei/mp
Petrosani Vulcan	3.5	1.5	3	0.2	2,0
Lupeni Petrila	2	0.7	2	0.2	2,0
Alte localitati Apartinatoare Circ not	1	0.4	1	0.1	2,0

**1.9 VALOAREA ORIENTATIVA A SPATIILOR
COMERCILE,BIROURILOR,A SPATIILOR
INDUSTRIALE,PLATFORMELOR BETONATE SITUATE IN
LOCALITATILE APARTINATOARE CIRCUMSCRIPTIEI
JUDECATORIEI PETROSANI**

Nr crt	LOCALITATEA	ZONA	SPATII COMER. lei/mp/sd	SPATII INDUSTRI (inclusiv Birouri). lei/mp/sd	BIROU Zone com lei/mp/sd	Platforme betonate lei/lmp/sd
1	PETROSANI	A	1700	650	1200	33
		B	1450	500	1100	25
		C	1200	340	1000	21
		D	1050	220	930	20
2	VULCAN	A	1500	390	1100	15
		B	1250	320	950	12
		C	1180	280	780	11
		D	1050	260	650	10
3	LUPENI	A	1350	400	850	20
		B	1180	250	780	15
		C	1050	200	650	10
		D	950	160	550	10
4	PETRILA	A	1370	380	970	20
		B	1250	300	850	15
		C	1150	200	750	15
		D	1000	160	600	10
6	ANINOASA	A	850	200	450	10
		B	560	150	450	10
7	URICANI	A	630	150	360	7
8	ISCRONI	A	320	140	160	10
9	PAROSENII	A	280	140	220	10

OBS:Spatiile hoteliere se aseamleaza ca valoare spatiilor administrative de birouri.

4 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BRAD

Circumscripția JUDECATORIEI BRAD cuprinde :

-Municipiul Brad(rang II) cu satele apartinătoare:Taratel
Mesteacan
Valea Bradului
Ruda-Brad
Potingani

-11 comune cu satele apartinătoare:

- com .Criscior cu 4 sate
- com.Vata cu 13 sate
- com.Blajeni cu 8 sate
- com.Buces cu 6 sate
- com.Bucuresci cu 4 sate
- com.Bulzestii de Sus cu 7 sate
- com.Baia de Cris cu 9 sate
- com.Luncoiu de jos cu 5 sate
- com.Ribita cu 6 sate
- com.Tomesti cu 8 sate
- com Valisoara cu 10 sate

1.1 NOTA:

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

-Sd-suprafata desfasurata,suma ariilor nivelurilor unei constructii

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

-Su-suprafata utila,aria utila a unei constructii,este diferenta dintre suprafata desfasurata a unei constructii si suprafata ocupata de zidurile acesteia.

$$Sd=1,2xSu$$

-Pentru tranzactiile referitoare la fundatiile din beton se considera valoarea acestora egala cu **20%** din valoarea unei constructii de aceeasi suprafata.

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

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

-Pentru constructiile cu o vechime intre 30 si 50 de ani valoarea scade cu 10%.Pentru constructiile cu o vechime de peste 50 de ani reducerea este de 20%

-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.

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

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

-Terenurile afectate de activitatile industriale,precum si cele din perimetrul acestora din Mun.Brad au o valoare de 5 lei/mp.

- Valori orientative pentru constructiile agricole si zootehnice:

-pentru constructii din zidarie: 100 lei/mp

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

-Toate consideratiile,prognozele,ipotezele si tabelele din prima parte a prezentei lucrari,respectiv pagina 1-37 nu se aplica de catre Notarii Publici in calculul valorilor imobilelor.Toate acestea au fost utilizate de catre evaluator in elaborarea valorilor orientative,respectiv tabelele cu valori,pag 30-123

-Datorita contextului economic din jud.Hunedoara,din punct de vedere a lipsei investitorilor in unitati de productie industriale,a numarului mare de unitati de productie neocupate,nefunctionale,in conservare,opinia evaluatorului este ca valorile orientative pentru spatiile industriale construite inainte de anul 1989 se modifica in functie de nivelul investitiei (tranzactiei) ,datorita factorului de negociere astfel(valori fara TVA):

-tranzactii intre 100.000 euro(echivalent in lei) si 200.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 10%

-tranzactii intre 200.000 euro(echivalent in lei) si 300.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 20%

-tranzactii intre 300.000 euro(echivalent in lei) si 400.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 30%

-tranzactii intre 400.000 euro(echivalent in lei) si 500.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 40 %

-tranzactiile cu valori de peste 500.000 euro(echivalent in lei) -reducere fata de valorile din tabel cu 60%

Valorile pentru localitatile apartinatoare se estimeaza conform calculului din tabelele referitoare la zonele rurale.(cu toate ca sant incadrate in zonele D de regula a oraselor ,municipiilor de care apartin)

1.1 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in orasul Brad conform HCL 153/2009

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Str.Republicii	Str.Decebal	Str.Gura Ruzii	Str.Savesti
Str.Minerilor	Str.Obor	Str.Oituz	Str.Bratisa
Str.Liceului	Str.Andrei Saguna	Str.Morii	Str.Tudoranesti
Str.1 Mai	Str.Progresului	Str.Viata Noua	Str.Corindesti
Str.Cuza Voda	Str.Viilor	Str.Izvorului	Str.Dealul Taului
Str.Aleea Postei	Str.Dumbravei	Str.Salcamilor	Str.Golcesti
Str.Independentei	Str.Eroilor	Str.Funicularului	Str.Dealul Racovei
Str.Spitalului	Str.Crisul Alb	Str.Miorita	Str.Lunca
Str.Iazului	Str.Luncii	Str.Amurgului	Str.Zefirului
Str.Plopilor	Str.Crinului	Str.Baladei	Str.Arinilor
Str.Soimilor	Str.Ardealului	Str.Hertesti	Str.Calamaresti
Str.Libertatii	Str.Ecaterina Varga	Str.Paraieni	Str.Stempurile Vechi
Str.Ion Bucaescu	Str.T.Vladimirescu	Str.Unirii	Str.Gosa
Str.9 Mai	Str.Campului	Str.Radu Moga Manzat	
Str.Vanatorilor Pana la intersectia cu str.Decebal	Str.Vanatorilor Intersectia cu str Decebal pana la Str.Gura Ruzii	Str.Vlaicu Barna Str. Emil Giugiuca	
Str.Nicolae Balcescu	Str.Motilor	Str.Frunza Verde	
Str.Zorilor	Str.Abatorului	Str.M.Eminescu	
Str.Avram Iancu Pana la intersectia Cu str.Decebal	Str.Avram Iancu Intersectia cu str.Decebal pana la Mesteacan	Str. Valea Izvoarelor	
Str.Protopop Vasile Damian	Str.Vasile Lucaciu	Str.Salciei	
Str.Ion Buteanu	Str.Izlaz	Str.Livezii	
Str.1 Iunie	Str.Dispensarului	Str.Plaiuri	

Str.Victoriei	Str.Trandafirilor	Str.Poenita	
Str.Transilvaniei	Str.Teilor	Str.Randunelelor	
Str.General Vasile Milea	Aleea Magnoliei	Str.Prunului	
Str.Dacilor	Str.Crangului	Str.Rabareasa	
AleeaPrimavaverii	Str.Liliacului	Str.Florilor	
Aleea Patriei	Str.Traian	Str.Vulturilor	
Aleea Privighetorilor	Str.George Cosbuc	Str.Doinei	
Str Nestor Lupei	Str.Ion Creanga	StrMarcel Olinescu	
Str.1 Decembrie 1918	Str. 8 Martie	Str. I.L. Caragiale	
	Str.Horea		
	Str.Zarand		
	Str.Closca		
	Str.Crisan		
	Str.Castanilor		
	Str.Prundului		
	Str.Andrei Muresan		
	STR. Mircea Vaida Voievod		
	Str. George Tincu		
	Str. Radu Selejean		

Satele apartinatoare sant localitati de rangul V

-Taratel-zona A-sat apartinator

-Mesteacan-zona B-sat apartinator

-Valea Bradului-zona B-sat apartinator

-Ruda Brad-zona C-sat apartinator

-Potingani-zona D-sat apartinator

**1.2VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR
INDIVIDUALE,ANEXELOR
GOSPODARESTI,APARTAMENTELOR,
GARAJELOR ,Terenurilor Intravilane din MUN BRAD**

BRAD,rang II Strada	ZO NA	Casa Lei/mp /sd	Aparta- mente Lei/mp /sd	Garaje Lei/mp /sd	Teren Intrav Curti constr lei/mp	Teren Intrav Agricol lei/mp	Anexe Gospod Lei/mp /sd
BRAD	A	1500	1450	350	45	35	200
	B	1300	1250	280	35	25	166
	C	1050	950	210	25	20	140
	D	800	650	150	16	11	100
Str.Republicii	A	1600	1500	350	55		300
Com Criscior +str Atelierului bILGB, Muresului Ciresului	A		300	160	4	2.5	
Com Criscior+ Bl FIL	B		250	160	2.5	2	
Com Vata	A		300	160			
Alte localitati			250	100			
Zone agrement		1500		280	45		

1.3 VALOAREA ORIENTATIVA A TERENURILOR EXTRAVILANE DIN MUNICIPIUL BRAD ,ZONA RURALA CARE APARTIN DE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BRAD

Tipul terenului Amplasament	Teren arabil Lei/mp	Pasuni-fanete Lei/mp	Livezi Vie Lei/mp	Alte Terenuri Lei/mp	Terenuri, Vegetatie forestiera Lei/mp
Brad	3.5	2	2	0.3	2,0
Centre de comuna	1.7	0.7	1.5	0.2	1,8
Sate apartinat	1	0.3	1.5	0.1	1,5

1.4 VALOAREA ORIENTATIVA A SPATIILOR COMERCIALE,BIROURILOR A SPATIILOR INDUSTRIALE,A PLATFORMELOR BETONATE DIN MUNICIPIUL BRAD

Nr c	LOCALITATEA	ZO NA	Spatii Comerciale lei/mp/sd	Birouri in Zone comerc lei/mp/sd	Spatii Industriale (inclusiv Birouri) lei/mp/sd	Platforme Betonate Lei/mp/sd
1	Brad	A	1700	1300	450	30
		B	1500	1200	350	25
		C	1250	750	250	25
		D	900	550	200	20
2	Comune apartinat	A	450	270	250	15
3	Sate apartinatoare	A	280	210	170	15

OBS:Spatiile hoteliere se asimileaza ca si valoare spatiilor administrative de birouri

1.5 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR INDIVIDUALE, ANEXELOR GOSPODARESTI SI A TERENURILOR INTRAVILANE DIN COMUNELE SI SATELE APARTINATOARE CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI BRAD

COMUNA	Sat Apartinator	Casa Lei/mp /sd	Teren Intravil Curti-cons lei/mp	Teren Intravilan Agricol Lei/mp	Anexe Gospodaresti Lei/mp/sd
Brad –sate apartinat	Mesteacan	550	5	3	110
	Taratel	550	5	3	100
	Valea Brad	400	4	2.5	80
	Ruda Brad	400	3	1.6	80
	Potingani	400	3	1.6	80
Blajeni	Blajeni	400	4	1.7	80
	Blajeni-Vulca	330	4	1.7	66
	Cris	330	2.5	1.2	66
	Dragu Brad	310	2.5	1.2	62
	Grosuri	300	2,5	1.2	60
	Plai	300	2,5	1.2	60
	Ret	300	2,5	1.2	60
	Salatruc	300	2,5	1.2	60
Buces	Buces	310	2,5	1.2	62
	Buces-Vulcan	300	2,5	1.2	60
	Dupapiatra	300	2,5	1.2	60
	Grohotele	270	2,5	1.2	52
	Mihaileni	300	2,5	1.2	60
	Stanija	270	2,5	1.2	54
	Tarnita	270	2,5	1.2	54
Bucuresci	Bucuresci	550	3	1.7	110

	Curechiu	330	2,5	1.5	66
	Merisor	330	2,5	1.5	66
	Sesuri	330	2,5	1.5	66
Bulzestii	Bulzestii de Sus	330	2,5	1.5	66
De Sus	Bulzestii de jos	270	2,5	1.2	54
	Giurgesti	250	2,5	1.2	50
	Grohot	250	2,5	1.2	50
	Paulesti	250	2,5	1.2	50
	Stanculesti	250	2,5	1.2	50
	Ticera	250	2,5	1.2	50
	Tomnatic	250	2,5	1.2	50
Baia de Cris	Baia de Cris	550	2.5	2	110
	Baldovin	400	3	1.6	80
	Caraci	400	3	1.6	80
	Carastau	400	3	1.6	80
	Lunca	310	3	1.6	62
	Risca	310	3	1.6	62
	Risculita	350	3	1.6	70
	Tebea	520	4	2	104
	Valeni	350	3	1.6	70
Criscior	Criscior	550	4	2	110
	Barza	350	2,5	1.2	70
	Valea Arsului	330	2,5	1.2	66
	Zdrapti	350	2,5	1.2	70
Luncoiu De Jos	Luncoiu de Jos	550	4	2	110
	Dudesti	350	3	1.6	70
	Luncoiu de Sus	350	3	1.6	70
	Podele	350	3	1.6	70
	Stejarel	350	3	1.6	70
Ribita	Ribita	550	3.5	2	110
	Crisan	380	3	1.6	76
	Dumbrava de Jos	380	3	1.6	76
	Dumbrava de Sus	380	3	1.6	76
	Ribicioara	380	3	1.6	76
	Uibaresti	380	3	1.6	76
Tomesti	Tomesti	550	3.5	1.8	110

	Dobrot	360	3	1.6	72
	Leaut	220	2,5	1.2	44
	Livada	220	2,5	1.2	44
	Obarsa	220	2,5	1.2	44
	Steia	220	2,5	1.2	44
	Titulesti	220	2,5	1.2	44
	Valea Mare de Cris	220	2,5	1.2	44
Vata de Jos	Vata de Jos	550	4	2	110
	Basarabeasa	420	3	1.6	84
	Birtin	420	3	1.6	84
	Brotuna	420	3	1.6	84
	Cazanesti	330	3	1.6	66
	Ciungani	330	3	1.6	66
	Ociu	380	3	1.6	66
	Ocisor	380	3	1.6	66
	Pravaleni	350	3	1.6	70
	Prihodiste	350	3	1.6	70
	Tatarastii de Cr	350	3	1.6	70
	Tarnava de Cris	550	4	2	110
	Vata de Sus	340	3	1.8	68
Valisoara	Valisoara	380	3.5	1.8	76
	Dealul Mare	220	2,5	1.2	44
	Salistioara	220	2,5	1.2	44
	Stoeneasa	220	2,5	1.2	44
	Leaut	220	2,5	1.2	44
	Livada	220	2,5	1.2	44
	Obarsa	220	2,5	1.2	44
	Steia	220	2,5	1.2	44
	Titulesti	220	2,5	1.2	44
	Valea Mare de Cris	220	2,5	1.2	44

5 CIRCUMSCRIPTIA

JUDECATORIEI

HATEG

Circumscripția JUDECATORIEI HATEG cuprinde :

-orasul Hateg cu satele apartinătoare:Nalat-Vad

Silvasul de Sus

Silvasul de Jos

-13 comune cu satele apartinătoare:

-com .Baru Mare

-com.Densus

-com.Pui

-com.Rau de Mori

-com.Sarmisegetusa

-com.Salasil de Sus

-com.Santamaria Orlea

-com.Totesti

-com.Breteia Romana

-com.Rachitova

-com.Unirea

-com Bosorod

-com Banita

NOTA:

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

-Sd-suprafata desfasurata,suma ariilor nivelurilor unei constructii

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

-Su-suprafata utila,aria utila a unei constructii,este diferenta dintre suprafata desfasurata a unei constructii si suprafata ocupata de zidurile acesteia.

$$Sd=1,2xSu$$

-Pentru tranzactiile referitoare la fundatiile din beton se considera valoarea acestora egala cu **20%** din valoarea unei constructii de aceeasi suprafata.

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

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

-Pentru constructiile cu o vechime intre 30 si 50 de ani valoarea scade cu 10%.Pentru constructiile cu o vechime de peste 50 de ani reducerea este de 20%

-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.

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

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

-Terenurile afectate de activitatea industrială ,precum si cele din perimetrul acestora, din orasul Hateg au o valoare de 5 lei/mp

- Valori orientative pentru constructiile agricole si zootehnice:

-pentru constructii din zidarie: 100 lei/mp

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

-Toate consideratiile,prognozele,ipotezele si tabelele din prima parte a prezentei lucrari,respectiv pagina 1-37 nu se aplica de catre Notarii Publici in calculul valorilor imobilelor.Toate acestea au fost utilizate de catre evaluator in elaborarea valorilor orientative,respectiv tabelele cu valori,pag 30-123

-Datorita contextului economic din jud.Hunedoara,din punct de vedere a lipsei investitorilor in unitati de productie industriale,a numarului mare de unitati de productie neocupate,nefunctionale,in conservare,opinia evaluatorului este ca valorile orientative pentru spatiile industriale construite inainte de anul 1989 se modifica in functie de nivelul investitiei (tranzactiei) ,datorita factorului de negociere astfel(valori fara TVA):

-tranzactii intre 100.000 euro(echivalent in lei) si 200.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 10%

-tranzactii intre 200.000 euro(echivalent in lei) si 300.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 20%

-tranzactii intre 300.000 euro(echivalent in lei) si 400.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 30%

-tranzactii intre 400.000 euro(echivalent in lei) si 500.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 40 %

-tranzactiile cu valori de peste 500.000 euro(echivalent in lei) -reducere fata de valorile din tabel cu 60%

1.1 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in orasul Hateg, conform HCL nr 158/2010

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Piata Unirii	Str.Progresului	Str. I.C.Bratianu	Silvasul de Jos
Piata Bucura	Str.M.Eminescu	Str.Magnoliei	Silvasul de Sus
BdulTVladimirescu	Str.Horea	Str.R.Mare	Sat.Nalat-Vad
Bdul N.Titulescu	Str.1 Mai,	Str.Graniceri	Str.Parcului
Str.Mtii Retezat	Str.Florilor	Str.Decebal	Str.Crangului
Str.O.Densusianu	Str.22 Decembrie	Str.Suseni	Str.Campului
Str.Sarmisegetusa	Str.I.L.Caragiale	Str.C.Porumbescu	Str.Oborului
Str.Aurel Vlaicu	Str.Margaretelor	Str.Hunedoarei	Str.Teilor,
Str.Independentei	Str.Victor Bontescu	Str.Tineretului	Str.R.Galbena
Al.Trandafirilor	Str.Victor Babes	Str.Viilor	Str.Galesu
Al.Constructorilor	Str.Romulus Vuia	Str.Stadionului	Str.Crisan,
Aleea Scolii	Str.Andrei Saguna	Str.Salcamilor	Str.Closca
Str.Nandra Pocanski	Str.Uzinei	StrM.Kogalniceanu	Str.Morilor
Str.Dr.Valeriu Popovici	Str.Libertatii		
Aleea Centralei	Str Carpati		
	Str.Cimitirului		
	Str.Orizontului		
	Str.M.Viteazu		
	Str.V.Alecsandri		
	Str. Traian		
	Str. Bisericii		
	Str.Timisoarei		

**1.2 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR
INDIVIDUALE, ANEXELOR
GOSPODARESTI, APARTAMENTELOR, GARAJELOR
SI A TERENURILOR INTRAVILANE SITUATE IN
ORASUL HATEG**

Nr crt	Hateg, rang III Strada	ZO NA	Case Lei /mp/sd	Apart Lei /mp/sd	Garaje Lei /mp/sd	Teren Intrav Curti constr lei/mp	Teren Intrav Agricol Lei/mp	Anexe Gospod Lei/mp /sd
1	HATEG	A	1500	1400	450	42	35	250
		B	1350	1200	350	25	25	200
		C+D	700	900	150	10	10	70
	Str.Raul Galbena	B	350		130	10		70
	Aleea Centralei Bl C,A3, Alea Constructorului Bl B6,C6			300				
2	Comune apart	A	-	400	150	-		-
	Sate in comune	A	-	250	130	-		-

1.3 VALOAREA ORIENTATIVA A TERENURILOR EXTRAVILANE DIN ORASUL HATEG, LOCALITATILE APARTINATOARE ,ZONA RURALA CARE APARTIN DE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HATEG

Tipul terenului Amplasament	Teren arabil Lei/mp	Pasuni -fanete Lei/mp	Livezi Vie Lei/mp	Terenuri Vegetatie forestiera Lei/mp	Alte Categorii De terenuri Lei/mp
Hateg	3.0	1.5	3	1.8	0.5
Hateg Localit apartinatoare	2.0	0.7	2	1,5	0.3
Centre de comuna	1	0.5	1	1,3	0.25
Sate apartinatoare	0.5	0.2	0.5	1,0	0.2

1.4 VALOAREA ORIENTATIVA A SPATIILOR COMERCIALE, A BIROURILOR A SPATIILOR INDUSTRIALE, A GARAJELOR DIN ORASUL HATEG

Nr crt	LOCALITATEA	ZO NA	Spatii Comerciale lei/mp/sd	Spatii Industriale lei/mp/sd	Birouri in Zone comerciale lei/mp/sd	Platforme Betonate Lei/mp/sd
1	Hateg	A	1700	400	1200	30
		B	1500	320	900	25
		C	900	230	600	20
		D	600	200	320	20
2	Comune apartinat	A	400	250	200	10
3	Sate apartinatoare	A	200	150	100	10

OBS: Spatiile hoteliere se asemeleaza ca valoare spatiilor administrative de birouri

**1.5 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR
INDIVIDUALE ,ANEXELOR GOSPODARESTI,A
TERENURILOR INTRAVILANE DIN COMUNELE SI
SATELE APARTINATOARE CIRCUMSCRIPTIEI
JUDECATORIEI HATEG**

COMUNA	Sat Apartinator	Case Lei/mp/sd	Teren Intravil Curti Constr lei/mp	Teren Intrav Agricol Lei/mp	Anexe Gospodarest Lei/mp/sd
Baru Mare	-	550	3,5	2.6	110
	Livadia	470	2	1.6	84
	Petros	400	2,5	1.7	80
	Valea Lupului	350	2	1.5	70
Banita		700	4	3	125
HG868/2011	Crivadia	350	2	1.6	75
	Merisor	350	2	1.6	75
Bosorod		500	3.5	2.6	110
HG868/2011	Chitid	300	1,5	1.0	60
	Luncani	300	1,5	1.0	60
	Tarsa	300	1,5	1.0	60
	Alun	300	1,5	1.0	60
	Ursici	300	1,5	1.0	60
Densus	-	630	3,5	2.6	125
	Criva	400	1,5	1.0	80
	Hatagel	550	2,5	2	110
	Pesteană	470	2,5	2	94
	Pestenita	450	2	1.5	90
	Poieni	300	1,5	0.8	60
	Stei	300	1,5	0.8	60
Pui	-	550	5	2.6	110
	Baiesti	350	1,8	1.0	70
	Federi	200	0.7	0.5	40
	Fizesti	150	0,7	0.5	30

	Galati	220	1,8	0.8	44
	Hobita	220	1,6	0.8	44
	Ohaba Ponor	220	0,7	0.5	44
	Ponor	300	1,5	1.0	60
	Rau Barbat	300	1,5	0.8	60
	Rusor	330	1,5	0.8	66
	Serel	220	0,7	0.5	44
	Uric	220	0,7	0.5	44
RaudeMori	-	630	5	2.2	126
	Brazi	280	3,5	2.0	56
	Clopotiva	630	4,5	2.2	126
	Ohaba Sibisel	220	0,7	0.5	44
	Ostrov	430	4	2.2	86
	Ostrovel	430	3,5	1.7	86
	Ostrovu Mic	430	3,5	1.7	86
	Sibisel	230	0,7	0.5	46
	Suseni	230	0,7	0.5	46
	Unciuc	470	3,5	1.8	94
	Valea Diljii	350	2,5	1.8	70
	Balan	100	1	0.7	20
	Zona de agrement,casa de vacanta	1400	70	-	180
Sarmisegetusa	-	400	2,5	1.8	80
	Brezova	300	1,8	1	60
	Hobita Gradist	250	1,8	1.2	50
	Paucinești	250	1,8	1	50
	Zeicani	300	1,8	1.1	60
SalasudeSus	-	630	3,5	2.6	126
	Coroesti	250	1,5	0.8	50
	Malaesti	300	1,5	0.8	60
	Nucsoara	300	1,5	0.7	60
	Ohaba de sub Piatra	450	2,4	1.5	90
	Paros	300	1,5	1.0	60
	Pestera	220	1.0	0.5	44
	Rau Alb	330	1,8	1.0	66

	Rau Mic	300	1,5	1.0	60
	Salasu de Jos	650	3,5	2.6	130
	Zavoi	250	1,6	1.0	50
Zona de agrement		500	30		
NucsoaraCarnic					
Santamaria Orlea	-	650	4,5	2.8	130
	Balomir	300	1,5	1.0	60
	Barastii Hategului	470	4	3	94
	Bucium Orlea	350	1,8	1.3	70
	Ciopeia	420	1,8	1.5	84
	Sacel	430	3	2	86
	Sampetru	430	3	2	86
	Subcetate	400	2,5	1.5	80
	Vadu	350	1,5	1.0	70
Totesti	-	630	5	3.5	126
	Carnesti	500	4	2.5	100
	Copaci	400	1,8	1.0	80
	Paclisa	550	4	2.5	110
	Reea	500	2,5	1.5	100
Breteia Romana	-	450	3	2.0	90
	Batalar	380	1,8	0.8	76
	Bercu	380	1,8	0.8	76
	Breteia Streiului	400	2.4	1.5	80
	Covragiu	380	1,8	0.8	76
	Gantaga	380	1,8	0.8	76
	Maceu	380	1,8	1.0	76
	Rusi	400	1,8	1.0	80
	Ocolisu Mare	380	1,8	1.0	76
	Plopi	380	1,8	1.0	76
	Valcele	400	1,8	1.0	80
	Valcelele Buncului	400	1.8	0.8	80
	Valceluta	380	1.8	0.8	76
Rachitova	-	380	1,8	1.1	76
	Boita	400	1,8	1.1	80
	Ciula Mare	400	1,8	1.0	80

	Ciula Mica	400	1,8	1.0	80
	Gotesti	350	1,5	1.0	70
	Mesteacan	300	1,1	1.0	60
	Valioara	330	1,5	1.0	66
Unirea	-	550	4,5	2.5	110
	Craguis	380	1,5	0.8	76
	Farcadin	400	3	1.5	80
	Livezi	370	1,5	0.8	74
	Tustea	400	3	1.5	80

5 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ORASTIE

Circumscripția JUDECATORIEI ORASTIE cuprinde :

- Municipiul Orastie

- orasul Geoagiu cu 10 sate apartinatoare:

- 6 comune cu 54 sate apartinatoare:

 - com .Beriu

 - com.Balsa

 - com.Romos

 - com.Martinesti

 - com.Orastioara de sus

 - com.Turdas

NOTA:

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

-Sd-suprafata desfasurata,suma ariilor nivelurilor unei constructii

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

-Su-suprafata utila,aria utila a unei constructii,este diferenta dintre suprafata desfasurata a unei constructii si suprafata ocupata de zidurile acesteia.

$$Sd=1,2xSu$$

-Pentru tranzactiile referitoare la fundatiile din beton se considera valoarea acestora egala cu **20%** din valoarea unei constructii de aceeasi suprafata.

-Terenul provenit din extravilan este estimat la 10 lei/mp,dovada facandu-se cu titlul de proprietate

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

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

-Pentru constructiile cu o vechime intre 30 si 50 de ani valoarea scade cu 10%.Pentru constructiile cu o vechime de peste 50 de ani reducerea este de 20%

-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.

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

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

-Terenurile afectate de activitatea industriala din Mun Orastie au o valoare de 5 lei/mp

- Valori orientative pentru constructiile agricole si zootehnice:

-pentru constructii din zidarie: 100 lei/mp

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

-Toate consideratiile,prognozele,ipotezele si tabelele din prima parte a prezentei lucrari,respectiv pagina 1-37 nu se aplica de catre Notarii Publici in calculul valorilor imobilelor.Toate acestea au fost utilizate de catre evaluator in elaborarea valorilor orientative,respectiv tabelele cu valori,pag 30-123

-Datorita contextului economic din jud.Hunedoara,din punct de vedere a lipsei investitorilor in unitati de productie industriale,a numarului mare de unitati de productie neocupate,nefunctionale,in conservare,opinia evaluatorului este ca valorile orientative pentru spatiile industriale construite inainte de anul 1989 se modifica in functie de nivelul investitiei (tranzactiei) ,datorita factorului de negociere astfel(valori fara TVA):

-tranzactii intre 100.000 euro(echivalent in lei) si 200.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 10%

-tranzactii intre 200.000 euro(echivalent in lei) si 300.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 20%

-tranzactii intre 300.000 euro(echivalent in lei) si 400.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 30%

-tranzactii intre 400.000 euro(echivalent in lei) si 500.000 euro-reducere fata de valorile din tabel cu 40 %

-tranzactiile cu valori de peste 500.000 euro(echivalent in lei) -reducere fata de valorile din tabel cu 60%

1.1 Tabel cu zonele de incadrare a strazilor situate in Municipiul Orastie

ZONA A	ZONA B	ZONA C	ZONA D
Armatei,pana la Nr 16(21)	Armatei,de la Nr 18(23)	V. Alecsandri	Al.Motilor
Baritiu	V.Babes	Cojocarilor	Codrului
Balcescu	Arcului	Closca	Dealul Bemilor
Cetatii	I.Chendi	Crisan nr impare Si nr de la 30 la 90	Digului
G.Cosbuc	Crisan	A.I.Cuza	Dealul Mic,dupa rezervoare
I.Creanga	G.Cosbuc,de la nr 9(10A)	Castaului de la nr 59(66)	Fundaturii
I.B.Deleanu	Castaului,pana la nr 55(64)	Dealul Mic,de la nr 31 la 117,respectiv De la 10 la 80	Luncii,bl Agromec bl 6
Eminescu	Dealul Mic	Ghe.Doja	Muzicantilor
Bdul Eroilor	Dacilor,de la nr 30(3	Garii	9 Mai
Goga	Decebal, de la nr 11A	D.Gherea,de la nr 11(22)	Targului
Gradistei	C.D.Gherea,de la nr pana la nr 9 (de la 2 pana la 20)	Horea,de la nr 7	Vanatorilor
A.Iancu	Enescu	M.Kogalniceanu	
N.Iorga	Horea,pana la nr6	Luncii	
Ghe. Lazar	Libertatii	1 Mai	
Muresul	Luminii	Erou O.Muntean	
Pricazului(exclus Bloc nr 8,40,42,36 ,34,50	Morii	P.Maior,de la nr 9(50)	
Piata Victoriei	P.Maior,pana la Nr 7(48)	Oituz,de la nr 1A La 35,de la 2 la 30	
Saguna	Oituz de la	Pandurilor	

	nr30(35)si nr 1		
D.Stanca pana la Nr 36(29)	Primaverii	Planetelor,de la nr 18(27)	
Stadionului	Planetelor,pana la Nr 16(25)	Progresului	
Viilor pana la 28(29)	D.Prodan	Rebreanu	
Viitorului	D.Stanca ,de la nr 36A(31)	Popa Sapca	
Pta Aurel Vlaicu	Titulescu UMO	Viilor,de la nr 44(47)	
Unirii,de la blnr5 La nr 61B	Viilor de la nr 30(31)	T.Vladimirescu	
Dr I.Mihu	A.Vlad	M.Viteazu	
Decebal pana la nr 11(22)	Unirii de la nr 85(61A)	Unirii,de la nr 60-63	
Dacilor,pana la nr 28(35)	Zarnescu	Pricazului Bloc nr 8,40,42,36 ,34,50	
		Erou Morar	

1.2 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR INDIVIDUALE, ANEXELOR GOSPODARESTI, APARTAMENTELOR, GARAJELOR A TERENURILOR INTRAVILANE SITUATE IN MUN ORASTIE

Zona	Orastie ,rang II Strada	Case Lei /mp/sd	Aparta mente Lei/mp/sd	Garaje Lei/ mp/sd	Teren Intrav Curti-con lei/mp	Teren Intrav Agricol Lei/mp	Anexe Gospod Lei /mp/sd
A	Orastie	1650	1600	600	100	80	320
B		1400	1400	550	70	60	270
C		1150	1300	470	35	25	200
D		900	1150	400	25	20	160
	Codrului, Luncii Fundaturii 1-11 Agromec	500		300	14	10	100
	D.Bemilor ,Digului, Muzicantilor	400		250	10	8	80
A	Geoagiu Oras Calea Romanilor	800	1300	470	25	20	140
B	Geoagiu Oras Alte strazi	550	1100	400	15	10	100
A	Geoagiu Bai Germisara	1400	1650	600	70	55	280
B	Geoagiu Bai Alte strazi	1000	1250	550	25	20	200
	Case de vacanta	1400		600	50		200
	Comune apartin		350	200			
	Sate apartinat		300	150			
	Alte zone de agrement	1300		270	30		

1.3 VALOAREA ORIENTATIVA A TERENURILOR EXTRAVILANE DIN LOCALITATILE APARTINATOARE DE CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ORASTIE

Tipul terenului	Teren arabil	Pasuni-fanete	Livezi	Terenuri	Alte
Amplasament	Lei/mp	Lei/mp	Vie Lei/mp	Vegetatie forestiera Lei/mp	Terenuri Lei/mp
ORASTIE	3.5	1.5	3	2,0	0.3
GEOAGIU	2.5	1.0	2	2,0	0.3
Centre de comuna	2	0.5	1.8	1,6	0.25
Sate apartinatoare	1.0	0.2	1.5	1,4	0.2

1.4 VALOAREA ORIENTATIVA A SPATIILOR COMERCIALE, DE BIROURIA SPATIILOR INDUSTRIALE si a PLATFORMELOR BETONATE DIN MUN ORASTIE

Nr crt	LOCALITATEA	ZO NA	Spatii Comerciale lei/mp/sd	Spatii Birouri (zone com) Lei/mp/sd	Spatii Industriale (incl birouri) lei/mp/sd	Platforme Betonate Lei/mp/sd
1	Orastie	A	1800	1300	400	35
		B	1600	1150	330	25
		C	1280	900	270	15
		D	870	500	220	15
2	Geoagiu Oras	A	850	600	350	15
		B	750	500	200	15
3	Geoagiu Bai	A	1600	1000	350	30
		B	1300	600	200	15
4	Comune	A	500	250	120	10
5	Sate	A	300	160	80	10

OBS: Spatiile hoteliere se asemeleaza ca valoare spatiilor administrative de birouri

1.5 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR INDIVIDUALE SI A TERENURILOR INTRAVILANE DIN LOCALITATILE APARTINATOARE CIRCUMSCRIPTIEI JUDECATORIEI ORASTIE

COMUNA	Sat Apartinator	Case Lei/mp/sd	Teren Intravilan Cuticonstr lei/mp	Teren Intravilan agricol lei/mp	Anexe Gospodaresti Lei/mp/sd
Beriu	-	650	12	10	130
	Castau	800	8	6	160
	Sereca	540	5	4	108
	Orastioara jos	610	5	4	122
	Sibisel	540	5	4	108
	Cucuis	380	4	3	68
	Magureni	200	3	2	40
	Poeni	280	3	2	56
Balsa		340	6	5.5	68
	Ardeu	220	5	4	44
	Amas	220	3	2	44
	Mada	200	3	2	40
	Steuini	150	3	2	30
	Rosia	150	3	2	30
	Galbena	150	3	2	30
	Voia	150	3	2	30
	Valisoara	150	3	2	30
	Bunesti	150	3	2	30
	Techereu	150	3	2	30
	Poiana	150	3	2	30
	Poenita	150	3	2	30
	Oprisesti	150	3	2	30
Romos		750	12	9	150
	Romosel	610	6	5	122

	Vaidei	400	4	3	80
	Pischinti	300	5	4	60
	Ciungu Mare	200	3	2	40
Martinești		400	6	5	80
	Dancu Mare	320	4	3	64
	Dancu Mic	320	4	3	64
	Jeledinti	320	4	3	64
	Magura	230	4	3	46
	Tamasasa	320	4	3	64
	Turmas	400	6	5	80
Orastioara De sus		650	12	9	130
	Bucium	400	6	5	80
	Ludeștii de jo	400	6	5	80
	Costești	680	7	6	136
	Ocolisu Mic	320	5	4	64
	Gradistea Mauc	400	11	9	80
	Costești Deal	400	11	9	80
	Ludești	220	6	5	44
Turdaș		680	11	9	136
	Pricaz	680	10	8	136
	Spini	680	10	8	136
	Rapas	580	6	5	116
Geoagiu Oras					
	Aurel Vlaicu	800	12	9	160
	Gelmar	800	10	8	160
	Bozes	300	5	4	60
	Homorod	280	4	3	56
	Renghet	280	4	3	56
	Cigmau	280	4	3	56
	Bacăia	280	4	3	56
	Valeni	180	3	2	36
	Mermezeu	180	3	2	36

**Rectificare la „Raport de evaluare globala a proprietatilor
imobiliare situate pe teritoriul jud.Hunedoara”
2012**

Raportul de evaluare se completeaza la aliantul”Nota” cu urmatoarele:
Pentru constructiile nefinalizate se aplica urmatoarele reduceri fata de valorile din tabel:

-pentru lipsa instalatiilor apa,canal,en.el	-reducere 10%
-pentru lipsa tencuieliilor	-reducere 10%
-pentru lipsa finisajelor(tincuiri,gletuiri,zugraveli)	-reducere 10%
-pentru lipsa tamplariei	-reducere 10%
-pentru lipsa anvelopei(acoperisului)	-reducere 15%

Rectificare tabel pagina 118 din raport:

**1.3 (rectificat) VALOAREA ORIENTATIVA A
TERENURILOR EXTRAVILANE DIN LOCALITATILE
APARTINATOARE DE CIRCUMSCRIPTIA
JUDECATORIEI ORASTIE**

Tipul terenului	Teren arabil	Pasuni-fanete	Livezi	Terenuri	Alte
Amplasament	Lei/mp	Lei/mp	Vie Lei/mp	Vegetatie forestiera Lei/mp	Terenuri Lei/mp
ORASTIE	3.5	1.5	3	2,0	0.3
GEOAGIU	2.5	1.0	2	2,0	0.3
Centre de comuna	0,6	0.4	0,6	1,6	0.1
Sate apartinatoare	0,4	0.2	0,4	1,4	0.1

**1.5 VALOAREA ORIENTATIVA A CASELOR
INDIVIDUALE SI A TERENURILOR INTRAVILANE DIN
LOCALITATILE APARTINATOARE CIRCUMSCRIPTIE
JUDECATORIEI ORASTIE
(rectificare com. Martinesti si com. Orastioara de Sus)**

COMUNA	Sat Apartinator	Case Lei/mp/sd	Teren Intravilan Cuticonstr lei/mp	Teren Intravilan agricol lei/mp	Anexe Gospodaresti Lei/mp/sd
Martinesti		400	3	1.8	80
	Dancu Mare	320	2,5	1.8	64
	Dancu Mic	320	2,5	1.8	64
	Jeledinti	320	2,5	1.8	64
	Magura	230	2,5	1.8	46
	Tamasasa	320	2,5	1.8	64
	Turmas	400	2,5	1.8	80
Orastioara De sus		650	3,5	1.8	130
	Bucium	400	2,5	1.8	80
	Ludestii de jo	400	2,5	1.8	80
	Costesti	680	2,5	1.8	136
	Ocolisu Mic	320	2,5	1.8	64
	Gradistea Mauc	400	2,5	1.8	80
	Costesti Deal	400	2,5	1.8	80
	Ludesti	220	2,5	1.8	44

Expert Evaluator
Feder Petrisor

19.01.2012

