

**EXPERT EVALUATOR ANEVAR:
Inginer economist OLARIU FIRA**

**Cod fiscal: 19888988 Nr. legitimatie: 3593/01.01.2000
Str. Episcop Nicolae Popeea, nr. 35B
CARANSEBES; Cod 325400
Tel.: 0255-513551 ; : 0723058402**

RAPORT DE EVALUARE

ACTIVE CORPORALE IMOBILIARE

*Active corporale imobiliare (apartamente, case, garaje,
hale,depozite, terenuri), situate administrativ în zona
Bozovici, comune și sate învecinate, de pe raza
Circumscripției Judecătorei Oravita*

VALORI DE PIATA ORIENTATIVE VALABILE PENTRU ANUL 2012

BENEFICIAR:

CAMERA NOTARILOR PUBLICI TIMIȘOARA

NOIEMBRIE 2011

CUPRINS

Certificare	pag.3
Clauza de nepublicare	pag.3
Sinteza raportului de evaluare	pag.4
Cap.1 Informatii generale	pag.5
1.1 Obiectul evaluarii	pag.5
1.2 Scopul evaluarii	pag.6
1.3 CMBU	pag.6
I.4. Analiza pietei imobiliare locale	pag.7
I.5.Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative	pag.12
I.6.Tipul valorii estimate.Data evaluarii	pag.14
I.7.Responsabilitatea fata de terti	pag.14
I.8.Analiza multicriteriala	pag.15
I.8.1.Comune si sate	pag.17
I.8.2.Structura calitativa a solurilor	pag.18
I.9.Metologia evaluarii	pag.19
I.10.Surse de informare	pag.20
Cap. II .Metodologia de calcul	pag.21
II.1.Stabilirea val. de piata- orientative apart.	pag.21
II.2.Stabilirea val. de piata- orientative case	pag.24
II.3.Stabilirea val. de piata- orientative terenuri	pag.29
CAP. III	
ANEXA 1 - APARTAMENTE	pag.35
ANEXA 2 - CASE	pag.40
ANEXA 3- TERENURI	pag.44
Cap. IV. Publicarea si raspunderea fata de terti	pag.51

CERTIFICARE

- ❖ Raportul de evaluare respectă Standardele, Recomandările și Notele Corpului Experților Tehnici din România și ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, precum și materialul bibliografic de specialitate.
- ❖ Rezultatele și informațiile, cuprinse în conținutul lucrării, se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.
- ❖ În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- ❖ Metodologic, în elaborarea lucrării expertul evaluator s-a bazat numai pe informațiile de piață care au fost considerate ca fiind adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților precum și pe conținutul legislației actuale conformă ANEVAR, în domeniu, valabilă la data evaluării.
- ❖ Raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative, prezentate în raport și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale.
- ❖ Expertul declară, pe propria răspundere, că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice / juridice implicate.
- ❖ **În aceste condiții, subsemnata, expert evaluator ANEVAR Inginer economist OLARIU FIRA, în calitate de elaborator al prezentei lucrări, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.**

CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest studiu este destinat numai scopului pentru care a fost întocmit. Nu ne asumăm nici o responsabilitate dacă este transmis unor alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, clientului și deținătorului.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul raport de evaluare este conceput astfel încât să facă o descriere clară și precisă a ariei de aplicabilitate a misiunii, a scopului și destinației acesteia, prezentând orice ipoteze, scenarii sau condiții limitative care afectează în mod direct evaluările și, acolo unde este cazul, să arate efectul lor asupra valorii, de aceea lucrarea este structurată astfel încât să urmeze etape definite de standarde și norme elaborate de către ANEVAR:

- a) identificarea proprietăților de evaluat**
- b) definirea ariei geografice a pieței în termenii unui comportament consistent din partea deținătorilor de proprietăți și a potențialilor cumpărători**
- c) identificarea caracteristicilor cererii și ofertei care afectează crearea valorii în piața definită**
- d) dezvoltarea unui model care prezintă modul de determinare prin calcul al valorilor estimate.**
- e) calibrarea modelului pentru determinarea printre altele a contribuției caracteristicilor individuale ale activelor corporale evaluate**
- f) aplicarea concluziilor reflectate în model la caracteristicile proprietăților evaluate**
- g) validarea procesului de evaluare adoptat, a modelului de calcul normativ sau comparativ**
- h) reconcilierea rezultatelor ale evaluării globale**

Conținutul acestui raport de evaluare este rezultatul utilizării normelor și normativelor în vigoare, cu trimitere la STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. Standardele sunt concepute pentru situațiile generale și nu pot acoperi orice eventualitate, de aceea este obligatoriu să amintim faptul că vor exista situații în care devierea de la Standarde este inevitabilă. Când apar astfel de situații, devierea nu va constitui o încălcare a acestor Standarde, cu condiția ca această deviere să fie rezonabilă, să respecte principiile eticii și limitele de competență, iar în raportul de evaluare să fie inclusă o motivare rațională a acestei devieri.

CAP.I

INFORMAȚII GENERALE

1. OBIECTUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare are ca obiect determinarea valorilor de piață-orientative, ale următoarelor obiective :

1.Apartamente in blocuri de locuință, camine de nefamiliști, garaje(constructii definitive);

2.Case,alte constructii - cu teren aferent;

3.Spații comerciale, hale industriale, depozite – cu teren aferent;

3.Terenuri :

-Intravilan,de constructii (fără construcții);

-Intravilan agricole (arabil, pașuni și fanețe);

-extravilan arabil;

-extravilan pașuni și fanețe;

-extravilan vii și plantații;

-extravilan păduri;

-vegetație forestieră;

-pășuni alpine;

situate administrativ în zona Bozovici, comune și sate învecinate, de pe raza Circumscripției Judecătorei Oravita

I.2. SCOPUL EVALUARII

În conformitate cu prevederile **Codului Fiscal** și modificărilor ulterioare în care se stipulează că expertizele întocmite vor avea în vedere stabilirea unei **valori unice**, fără a mai stabili valori minime și maxime, precum și a unor criterii tehnice prin care să se poată stabili, în mod obiectiv, alte tipuri de valoare (circulație, patrimonială, etc.), evaluatorul a estimat, prin metode conforme standardelor IVS 1, IVS 2, GN 1, o **valoare de piață-orientativă**, pentru fiecare tip de proprietate imobiliară, ce este supusă evaluării, în cadrul acestui raport de evaluare.

Conceptul de *valoare de piață* reflectă percepțiile și acțiunile colective de pe piață și este baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile de piață. Deși definițiile pot fi diferite ca precizie, conceptul de *valoare de piață* este, de obicei, înțeles și aplicat.

Valoarea de piață se definește ca:

Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Este important de subliniat că estimarea profesionistă a *valorii de piață* este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor anumite bunuri, la o anumită dată. În această definiție apare implicit conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconceptual ale unui anumit participant. *Valoarea de piață* este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu aceste Standarde.

In concluzie, raportul de evaluare constituit, determină valorile de piață - orientative, ale obiectivelor mai sus amintite și a fost realizat în baza cererii Camerei Notarilor Publici Timișoara, în vederea stabilirii taxelor notariale, pentru anul 2012.

I.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

➤ I.3.1. Estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se face prin intermediul procesului de evaluare care se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate. Aceste proceduri sunt ordonate în sens logic prin intermediul principiilor evaluării. Aceste principii pornesc de la premisa că proprietățile imobiliare sunt bunuri fungibile și deci se poate aplica teoria economică.

➤ I.3.2.În scopul evaluării pe piață, proprietatea ar trebui evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări. Acest principiu este extrem de util pentru evaluarea unor construcții împreună cu terenul pe care sunt amplasate, atunci se evaluează separat terenul, plus separat construcția de nouă, minus uzura construcțiilor. Astfel, terenul este evaluat în ipoteza celei mai bune utilizări, care poate fi cea prezentă sau o alta. Cea mai bună utilizare este un concept fundamentat de piață imobiliară. Dacă scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață prin analiza celei mai bune utilizări, se identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Definiția acestui concept poate fi: **„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.”** Cea mai bună utilizare a unui lot de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă de către proprietar, antreprenor sau evaluator.

➤ I.3.3.Cea mai bună utilizare, în contextul acestui raport de evaluare și în legătură cu obiectivul evaluat, este conturată de forțele competitive de pe piață, care fundamentează și valoarea de piață. Toate aceste principii coordonează raționamentul evaluatorului, fiecare dintre ele stând la baza diferitelor abordări și metode de evaluare, care, coroborate într-un proces logic, generează rapoarte de evaluare profesionale, prezentate în subcapitolele următoare.

I.4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE LOCALE

Baza de evaluare fundamentală, din Standardele Internaționale de Evaluare, este valoarea de piață. Orice estimare a valorii de piață depinde de ipoteza că, într-o anumită măsură, există o piață activă și funcțională.

Măsura în care o ***pieță imobiliară*** este operativă depinde de mărimea sa relativă, de gradul ei de maturizare și de complexitatea sa.

În timp ce, în unele zone analizate, piețele active de proprietăți pot furniza evaluatorilor suficiente date tranzacționale și alte informații relevante pentru a estima ***valoarea de piață***, în cadrul altor piețe, informațiile despre piață pot fi greu de obținut. Informațiile de bază, referitoare la o proprietate, pot să nu fie disponibile, iar calitatea informațiilor obținute să nu reflecte piața. În condițiile pieței limitate, evaluatorul este nevoit să depună mai multe eforturi în studierea condițiilor de piață, care au impact asupra datelor tranzacționale, selectate pentru a fi utilizate ca date comparabile. Ajustările adecvate ale datelor trebuie însoțite de analize logice și solide. O dimensiune

sau un număr nerezonabil de ajustări împiedică totuși utilizarea unor astfel de date ca date comparabile.

Analiza pieței imobiliare locale trebuie legată de cei trei factori de influență, esențiali în astfel de studii, precum factori de natură economică, social-politică, geografică, prin care se impune structura valorii în cadrul evaluării unor bunuri imobiliare, tranzacționate sau în curs de tranzacționare, în cadrul unei piețe de valori libere și nedeformată de intervenții ale altor factori subiectivi.

1.4.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

1.4.2. Definirea pieței

În cazul de față, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, au fost analizate apartamentele în blocuri de locuințe sau vile având de la 1 la 5 camere, casele de locuit și terenurile. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **piata proprietăților de tip rezidențial**, piața a cărei **arie geografică** este formată din localitățile aflate în Circumscripția Judecătorei Oravita.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, într-un anumit interval de timp. În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial.

Analiza cererii de proprietăți rezidențiale se poate efectua prin identificarea societăților comerciale care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- Persoane fizice care doresc ca locuință actuală pentru construirea sau achiziționarea altei proprietăți
- Persoane fizice în căutare de locuințe și care nu dețin alte proprietăți
- Societăți de antepriză care construiesc spații rezidențiale în vederea vânzării

Cererea se manifestă mai ales pentru proprietăți situate în zonele centrale și mediane ale orașului, la care accesul să fie facil, să fie într-o stare tehnică bună și să dispună de principalele utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz metan). Cererea de proprietăți imobiliare de tip rezidențial este în general ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

I.4.3. Prognoza evoluției pieței imobiliare 2011 -2012 – Analiza STEEP

O modalitate simplă de a explora mediul extern al firmelor este utilizarea analizei STEEP (inițialele provenind de la denumirea în limba engleză a următorilor factori: sociali, tehnologici, economici, ecologici și politici); utilitatea pentru evaluatori este ca aceștia, analizând diferite domenii de activitate, pot identifica în ce măsură schimbările survenite în acestea pot constitui factori de influență majori în evoluția valorilor activelor imobiliare (în anumite circumstanțe particulare cum este și cazul pieței imobiliare pe care o vom parcurge în cele ce urmează) pot lua și decizii de corectare, având ca fundament o minimă analiză rațională.

Factori sociali:

- -modificarile demografice survenite in ultimii ani, traduse prin scaderea ratei natalitatii si a mortalitatii, cumulate cu emigrarea unui numar relative mare de romani, a condus la imbatranirea populatiei si deci la scaderea populatiei active; drept urmare numarul populatiei a scazut (*Amenintare*)
- -pe de alta parte, tara noastra a devenit un punct radiant al fortei de munca venit din zona rasariteana si Orientaul Apropiat, compensand mana de lucru, implicit factorul uman (*Oportunitate*)
- -modificarea stilului de viata al tinerilor care nu mai doresc sa locuiasca cu parintii a condus/va conduce la construirea de noi case (*Oportunitate*)
- -existenta sau aparitia unei clase sociale, ce-i drept in formare, al persoanelor cu venituri mari, care doresc sa obtina pe langa locuinta de baza si alte locuinte a condus/va conduce la intarirea peitei imobiliare (*Oportunitate*)

Factori tehnologici:

- -existenta unor variante constructive moderne, mai ieftine si mai usor de executat, impactul major al instrumentelor media de informare si publicitate imobiliara, al Internetului, aparitia de resurse tehnice si financiare interne/externe, vaproduce o crestere a investitiilor imobiliare (atat *Oportunitate* cat si *Inoportunitate*)

Factori economici:

- -recesiunea economica din ultimii ani a condus la scaderea veniturilor unui segment important al populatiei ca si la restrictii ale nivelului cheltuielilor publice astfel incat s-a produs un declin al vanzarilor imobiliare (*Inoportunitate*)
- -relativa stabilizare a inflatiei si a cursului de schimb valutar nu a avut efecte notabile asupra alegerii tipului de plasament optim pentru cei care dispun de surse

suplimentare de bani; chiar daca in ultimul timp s-a ajuns la o reducere drastica a dobanzilor (actualmente chiar sub rata inflatiei desi o perioada s-au situat acceptabil peste aceasta) randamentul negativ adus in ultimii ani de investitiile imobiliare (si care se pare ca va continua) nu a avut darul de a intoarce privirile investitorilor spre sectorul locativ (*Inoportunitate*)

- -scaderea dobanzilor nu a condus (cum era firesc) la ieftinirea creditelor (ba dimpotriva); acest lucru coroborat cu oferta din ce in ce mai bogata si mai rentabila de locuinte scoase pe piata de noi dezvoltatori dar si de banci (executarile silite) a condus/va conduce la inclinarea balantei in beneficiul cumparatorilor (*Inoportunitate*)
- -scaderea manifestata in piata chiriilor se pare ca va continua (mai ales ca este posibil ca o parte din persoanele disponibilizate mai ales cele trecute de prima tinerete sa migreze de la orase spre satele natale si in consecinta va creste oferta de locuinte scoase spre inchiriere) si va indeparta investitorii speculativi (*Inoportunitate*)

Factori ecologici:

- -inasprirea legislatiei referitoare la mediu conduce la costuri si investitii substantiale (atat la dezvoltatori cat si la producatorii de material de constructii); aici se pot enumera multe exemple dar pentru a nu intra in f. multe detalii voi aminti numai de accentul tot mai pronuntat pus de autoritati pe controlul poluarii si al deseurilor (*Inoportunitate*)

Factori politici:

- -politica guvernamentala care incurajeaza construirea/achizitionarea de noi locuinte (ANL) coroborata cu "Programul prima casa" pot contribui timid la cresterea vanzarilor (*Oportunitate*)

- -creșterea impozitelor pentru persoanelor care dețin mai multe locuințe va avea un impact negativ asupra cererii de locuințe (*Inoportunitate*)
- -introducerea inițiativei guvernamentale de impozitare a averilor care nu pot fi justificate ca și procesul demarat de demascare a funcționarilor corupți (care se poate traduce chiar prin confiscarea averii acestora) vor conduce la stoparea scurgerii banilor negri în economia reală și implicit în produse locative (*Inoportunitate*)
 - -însprirea continuă a controalelor din partea organelor abilitate în acest sens (Finanțele, Protecția Consumatorului, Forțele de Muncă, etc) a condus/va conduce la eliminarea de pe piață a unor firme care nu-și plăteau impozitele la stat și ai căror angajați practica ‘munca la negru’; acest lucru se va rasfrange negativ asupra pretului deci se va manifesta un declin al dezvoltărilor de noi locuințe pe de o parte iar pe de altă parte la o reducere a banilor câștigați de angajații respectivi (*Inoportunitate*)
 - ***Comparând amenințările cu oportunitățile enumerate în această analiză STEEP (atat ca număr dar mai ales ca impact) concluzia care rezidă este ca se pare ca se va manifesta o continuare a trendului negativ în sectorul imobiliar (atat din punct de vedere al valorii cât și al volumului) în ultima parte a anului 2011, de asemenea, din analiza de marketing a principalelor segmente economice, a interesului investitional în România, se poate discuta de o revenire spre un curs pozitiv al pieței imobiliare pentru prima parte a anului 2012.***

I.5. PREMISELE EVALUARII IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Premisele estimării valorilor sunt constituite dintr-o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii precum și cu alte aprecieri din cadrul acestui raport.

Analiza s-a efectuat pe baza informațiilor culese fără limitări, sau restricționări deosebite din partea beneficiarului, toate documentațiile deținute de acesta fiind puse la dispoziția evaluatorului.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului studiu sunt următoarele:

- ❖ aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este valabil și marketabil;
- ❖ proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, deoarece s-a specificat astfel;
- ❖ se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- ❖ informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ❖ toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; fișa bunului imobil este întocmită. S-a prezentat documentația cadastrală privind amplasarea și delimitarea corpului de proprietate. Datele referitoare la dimensiuni și suprafețe au fost citite din releveele anexa la Fișa corpului de proprietate, relevee ce se consideră a fi corecte. Elementele grafice conținute de acest raport au la baza respectiva documentație și nu sunt incluse ci doar utilizate în cadrul metodologiei de lucru;
- ❖ se presupune că nu există contaminanți și costul activității de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați despre nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților și materialelor periculoase;
- ❖ se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ❖ se presupune că proprietatea evaluată se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ❖ se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau republicane sau de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- ❖ se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport;
- ❖ metodele de evaluare aplicate se consideră suficiente și adecvate pentru tipul valorii estimate și scopul prezenței prezentei evaluări;
- ❖ evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data inspecției (evaluării proprietății).

Condiții limitative:

- ❖ oricare alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate elementelor care compun proprietatea evaluata nu trebuie folosite in legatura cu alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ❖ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ❖ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanța sau sa depuna marturie in instanța relativ la subiectul evaluarii, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de înțelegeri in prealabil;
- ❖ previziunile sau estimarile conținute in raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- ❖ nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;

I.6. TIPUL VALORII EXPRIMATE. DATA EVALUĂRII

Metodologia de calcul a valorii de piață-orientative, a ținut cont de scopul evaluării, de cerințele beneficiarului, de tipul proprietăților și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare. Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de starea actuală, de dezvoltarea viitoare a proprietăților și de factorii de prudență specifici în abordarea metodelor de evaluare, s-a putut proceda la estimarea unor „valori de piață - orientative” utilizabile pentru scopul exprimat. În aceasta ipostază, nu s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS 1, care se definește astfel :

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

*Valoarea estimată în prezentul raport se referă la o **valoare de piață - orientativă**, cu caracter generalizator, pentru a fi consemnată ca o valoare rezonabilă în actele notariale cu ocazia transferului dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.*

La baza evaluării au stat informații și acte normative actuale, valabile pentru anul în curs, respectiv perioada octombrie – noiembrie 2011.

I.7. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Raportul de evaluare este destinat scopului enunțat anterior și numai pentru uzul beneficiarului lucrării, fiind confidențial.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană sau instituție, in nici o circumstanță.

I.8. ANALIZA MULTICRITERIALA

Un criteriu important în cadrul estimării valorii unui obiectiv îl constituie amplasamentul într-o structură social-economică (teritoriu, cadru funcțional, utilitate social-economică, etc), de aceea, în linii mari vom constitui profilul geografic, economic și structural al zonelor studiate în cadrul acestui raport de evaluare.

Delimitarea ariei geografice presupune descrierea localităților sau a formei de organizare studiată, din punct de vedere geografic, social-politic, economic, încadrarea localităților în zone graduale și de importanța social-economică, toate acestea prezentate în continuare.

Bozovici



Amplasarea în cadrul județului

Sate in administratie:	Prilipeți, Poneasca, Valea Miniș
Suprafata:	18777 ha
Intravilan:	225 ha
Extravilan:	18552 ha
Populatie:	3320
Gospodarii:	1100
Nr. locuinte:	1250
Nr. gradinite:	2
Nr. scoli:	2
Nr. licee:	1
Activitati specifice zonei:	Agricultură Creșterea animalelor Pomicultură
Activitati economice principale:	Exploatarea și prelucrarea lemnului Apicultură Exploatarea miniere de suprafață Comerț
Obiective turistice:	Paralela 45 (BIGAR) - rezervație naturală Monumente istorice: Cheile Minișului, Cheile Nerei, Puncte Belvedere Biserica Înălțarea Domnului Statuia lui Eftimie Murgu Monumentul eroilor
Proiecte de investitii:	Extindere alimentare cu apă Canalizare Casă de cultură

I.8.1.Comune si sate

	Denumirea comunei	Localitati apartinatoare
1	Bozovici	Prilipet
		Valea Minis
		Poneasca
2	Lapusnicu Mare	Moceris
3	Sopotul Nou	Stancilova
		Ravensca
		Cirsia Rosie
		Rachita
		Valea rachitei
		Driste
		Poienile Boinei
4	Dalboset	Urcu
		Sopotu Vechi
		Birz
		Boina
		Boinita
		Prislop
5	Bania	Resita Mica
6	Eftimie Murgu	Garbovat
7	Prigor	Patas
		Borlovenii Vechi
		Borlovenii Noi
		Putna
8	Lapusnicel	Sumita
		Parvova

I.8.2. Structura calitativa a solurilor

Obiectivul acestei lucrari, respectiv localitati arondate Circumscripției Judecatoriei Oravita, geografic, se situeaza in zona Depresiunii Almajului, acolo unde predominante sunt solurile grele de tipul *smolnitelor*. Pentru a ne face o imagine a zonei , vom prezenta tabelar structura calitativa a solurilor, a terenurilor apartinatoare acestei zone.

Nr. crt.	Denumire	Structura %		Grad de fertilitate	Suprafata %
1.	Relief montan	Paduri	65,40	5	34,60
		Pasuni	34,60		
2.	Dealuri piemontale	Plantatii	18,20	5	18,30
		Pasuni	81,80		
3.	Depresiuni	Arabil	30,50	4 - 5	12,58
		Plantatii	18,20		
		Fanete	22,00		
		Pasuni	29,30		
4.	Campie	Arabil	40,40	4 - 5	34,52
		Plantatii	28,60		
		Fanete	31,00		

I.9. METODOLOGIA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare este elaborat pe baza *valorii de piață*, careia i-am atribuit notiunea de *valoare de piață orientativă* și am utilizat metode specifice de calcul în deducerea acesteia, funcție de specificul fiecărei proprietăți evaluate, metodologia de calcul utilizează conceptele de piață, preț, cost și valoare.

Aceste concepte sunt relevante atât pentru evaluările pe baza *valorii de piață*, cât și pentru cele efectuate pe criterii care nu au legătură cu piața. Atât comunicarea clară a rezultatelor evaluării, cât și înțelegerea modalității de obținere a lor au aceeași importanță pentru munca evaluatorilor.

Un raport de evaluare bine elaborat îndeplinește aceste funcțiuni. În consecință, este indicat ca Standardele Internaționale de Evaluare să se refere la aceste trei aspecte fundamentale ale evaluării: IVS 1 Valoarea de piață – bază de evaluare; IVS 2 Baze de evaluare diferite de valoarea de piață și IVS 3 Raportarea evaluării.

Standardele Internaționale de Evaluare sunt concepute pentru a facilita tranzacțiile de orice natură de proprietăți și pentru a contribui la viabilitatea piețelor globale, prin promovarea transparenței în raportarea financiară. Se pune accent pe utilizarea informațiilor de piață factice, pe baza cărora se dezvoltă raționamente profesionale referitoare la modul în care pot fi efectuate evaluările proprietății.

În evaluarea proprietății imobiliare se utilizează, în general, abordările prin: comparația vânzărilor, capitalizarea venitului și implicit metodele asociate cu aceste abordări. Evaluatorul va reconcilia valorile rezultate din aplicarea a două sau mai multe abordări sau metode asociate.

În general, abordările și metodele de evaluare sunt comune tuturor tipurilor posibile de evaluare, incluzând proprietatea imobiliară, proprietatea mobilă. Totuși, evaluarea diferitelor tipuri de proprietate implică surse diferite de informații, care reflectă în mod adecvat piața pe care proprietatea (și/sau serviciul sau întreprinderea) este evaluată. De exemplu, clădirile individuale sunt, de obicei, vandute și evaluate pe o piață imobiliară relevantă, în timp ce evaluarea acțiunilor unei companii, care detine mai multe clădiri, este reflectată prin referirea la cursul acțiunilor pe o piață de valori mobiliare relevantă.

Evaluatorul va reconcilia valorile rezultate din aplicarea a două sau mai multe abordări sau metode asociate. Toate cele trei abordări sunt bazate pe principiul substitutiei, care stabilește că dacă sunt disponibile mai multe bunuri sau servicii similare sau asemănătoare, acel bun sau acel serviciu cu prețul cel mai mic va atrage cererea și vânzarea cea mai mare.

I.10. SURSE DE INFORMARE

Pentru elaborarea raportului de evaluare s-au utilizat urmatoarele surse de informare si bibliografice :

- informatii furnizate de Consiliul Judetean Caras Severin
- informatii furnizate de Consiliul Local Bozovici
- informatii furnizate de Primariile comunelor de pe raza Circumscriptiei Judecatoriei Oravita
- informatii furnizate de OCPI CARAS SEVERIN
- informatii obtinute de pe piata imobiliara
- agentii imobiliare si media

Surse bibliografice

- Evaluarea si finantarea proprietatilor ANEVAR IROVAL 2010
- Standarde si proceduri de evaluare ANEVAR- 2007 – Editia a VIII-a
- Decret 93 /1997
- Decret 256 / 1984, anexele 3 si 4
- Legea 85 / 1992 – republicata
- HG 500/90 ; HG 894/94 ; D.L 61/90
- Codul deontologic al profesiei de evaluator ANEVAR-2011
- Standarde si proceduri de evaluare ANEVAR 2011

CAP.II METODOLOGIA DE CALCUL

II.1. STABILIREA VALORII DE PIAȚĂ -ORIENTATIVE

II.1.1. APARTAMENTE ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE, CĂMINE DE NEFAMILIȘTI, GARAJE (CONSTRUCTII DEFINITIVE), SPAȚII COMERCIALE, HALE, DEPOZITE

Baza unui **raport de evaluare apartament** stabilește valoarea de piață, fără terenul aferent, întrucât vânzătorii nu iau în calcul valoarea acestuia, pe baza datelor din cerere și oferta. În condițiile actuale, valoarea de piață este fluctuantă în timp și trebuie reactualizată periodic, diferind de la o localitate la alta, iar în cadrul aceleiași localități se diferențiază în funcție de amplasament, poziție și de particularitățile fiecărui apartament evaluat (tip, nivel, orientare, finisaje).

II.1.1.1. CALCULUL VALORII UNITARE

II.1.1.1.a. METODA COMPARATIEI DE PIATA

Principii generale

Utilizând această abordare valoarea unei proprietăți este determinată prin analizarea vânzărilor recente sau a prețurilor de ofertare ale proprietăților asemănătoare sau comparabile cu proprietatea de evaluat. Dacă comparabilele nu sunt identice cu proprietățile care sunt evaluate, atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor vor fi ajustate pentru a le egala cu caracteristicile proprietăților evaluate. Abordarea prin comparația vânzărilor stabilește limitele valorii de piață prin examinarea prețurilor de piață pentru proprietăți concurente cu proprietatea de evaluat. Din informațiile culese se elimină prețurile care reflectă motivații diferite de cele tipice.

Prețurile sunt comparate pe baza unor elemente sau criterii relevante, iar diferențele duc la ajustarea prețurilor de comparație.

Procedura de evaluare

Procedura de estimare a valorii urmează următorii pași de lucru:

- culegerea informațiilor din piață privind tranzacții cu proprietăți similare;
- stabilirea criteriilor de comparație. Criteriile de comparație utilizează două componente pentru a genera un factor (de ex. Preț pe U/M, rata

rezultata din raportarea pretului de vanzare la venitul rezultat, adica multiplicatorul de venit etc);

- compararea atributelor fiecărei proprietăți cu cea de evaluat;
- realizarea corecțiilor necesare privind diferențele stabilite;
- obținerea corecției și efectuarea comparației globale;
- extragerea unei singure valori din gama rezultată.

Elementele de comparație sunt:

- drepturile de proprietate transmise;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- condițiile pieței;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea;
- componente non-imobiliare ale valorii (de ex. afacerea din caldare care modifică valoarea).

Pot fi considerați și alți factori cum ar fi: accesul la proprietate, restricții guvernamentale, condiții de mediu, dezvoltarea infrastructurii etc.

Corecțiile :

Pot fi în valoare absolută sau ca procentaj la modificările pieței și localizare.

Corecțiile se aplică numai la prețul tranzacției comparabile.

Ordinea corecțiilor:

- pret de vanzare
 - corecție pentru dreptul de proprietate transmis = pret corectat 1
 - corecție pentru condiții de finanțare = pret corectat 2
 - corecție pentru condiții de vânzare = pret corectat 3
 - corecție pentru condiții de piață = pret corectat 4
 - corecții pentru:
- localizare
- caracteristici fizice
- caracteristici economice utilizare
- componente non-imobiliare = valoarea estimată

Din comparații se obțin mai multe valori din care se extrage valoarea care ar conduce la prețul cel mai probabil. Trebuie evidențiat raționamentul evaluatorului.

Metoda se aplică rar la proprietăți speciale și este limitată dacă nu sunt suficiente informații din piață.

Exemplu de calcul:

GRILA ELEMENTELOR DE CALCUL				
<i>Element de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila A</i>	<i>Comparabila B</i>	<i>Comparabila C</i>
Pret vanzare (euro)		39.000	34.000	35.000
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corectie		0	0	0
<i>Pret corectat</i>		39.000	34.000	35.000
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Corectie :(8%)		-3.120	-2.720	-2.800
<i>Pret corectat</i>		35.880	31.280	32.200
Conditii de vanzare	la piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0	0	0
<i>Pret corectat</i>		35.880	31.280	32.200
Conditii ale pietei	septembrie 2011	iul.11	iul.11	iul.11
Corectii		0%	0%	0%
<i>Pret corectat</i>		35.880	31.280	32.200
Localizare	Micro I	Micro II	Micro III	Micro IV
Corectii		0%	0%	-2%
<i>Pret corectat</i>		35.880	31.280	31.556
Tip apartament	semidecomandat	semidecomandat	decomandat	semidecomandat
Corectii		0%	-4%	0%
<i>Pret corectat</i>		35.880	30.029	31.556
Etaj	P/P+4	1/P+4	P/P+4	3/P+4
Corectii		-3%	0%	-2%
<i>Pret corectat</i>		34.804	30.029	30.925
Finisaje	medii	superioare	medii/superioare	medii
Corectii		-10%	-5%	0%
<i>Pret corectat</i>		31.323	28.527	30.925
Centrala termica	da	da	da	da
Corectie		0	0	0
<i>Pret corectat</i>		31.323	28.527	30.925
Suprafata construita	57	83	80	85
Corectie		-11.240	-8.993	-10.607
<i>Pret corectat</i>		20.084	19.534	20.318
Corectie totala neta		-18.916	-14.466	-14.682
Corectie totala neta(%)		-49%	-43%	-42%
Corectie totala bruta		18.916	14.466	14.682
Corectie totala bruta(%)		49%	43%	42%
* Pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica corectie bruta totala				
Opinia:	20.000 €	echivalent	85.610 lei	

II.2.STABILIREA VALORILOR DE PIATA – ORIENTATIVE

– Case, alte constructii si terenuri aferente –

Pregatirea evaluarii implica urmatoarele faze:

-preluarea de la beneficiar a unei liste de inventar cu constructiile: numarul de inventar, data punerii in functiune (PIF), denumirea, valoarea de inventar, valoarea ramasa de amortizat la data evaluarii si daca este posibil, evolutia scriptica a valorii de inventar;

- preluarea de la beneficiar a documentatiilor de constructie respectiv ale planurilor constructiilor. Aceasta etapa este foarte importanta avand in vedere ca pentru operatiunea de evaluare sunt strict necesare informatiile legate de dimensiunile reale ale constructiilor (suprafete construite, suprafetele desfasurate, inaltimi etc.). Daca nu exista documentatii individuale pentru fiecare constructie se solicita un plan de situatie in care sa figureze constructiile aflate pe amplasament.

-daca nu exista nici un fel de documentatie, trebuie efectuate masuratori la fiecare cladire si intocmita o schita a planului de situatie. Nivelul de complexitate al masuratorilor, care poate ajunge pana la intocmirea unei antemasuratori, este reclamat de metoda de evaluare aplicata.

-avand lista de inventar si planul de situatie urmeaza operatiunea de identificare si corelare ale acestora, respectiv identificarea fiecărei constructii de pe planul de situatie (de pe teren de fapt) pe baza numarului de inventar din evidentele contabile. Operatiunea este foarte importanta pentru corectitudinea evaluarii si verificabilitatea acesteia.

-fiind definitivata aceste etape, urmeaza inspectia cladirilor si descrierea obiectivelor de evaluat. Etapa este foarte importanta pentru actiunea de evaluare, intrucat urmareste:

- stabilirea structurii constructive (necesara pentru elaborarea devizelor, incadrarea in cataloage etc.). In cadrul acesteia se identifica toate elementele constructive care se pot observa: fundatii, suprastructura, acoperis, finisaje, instalatii, dotari, anexe etc.;
- elemente referitoare la starea fizica a constructiei, reparatii curente sau capitale efectuate;
- conditiile de exploatare prezente si viitoare;
- vecinatati si influentele acestora asupra constructiei.

II.2.1. Metode de evaluare utilizate

Recomandarile ANEVAR _ IROVAL in cazul metodelor utilizate la evaluarea constructiilor se refera la metodele comparatiei de piata si cele de randament – capitalizarea veniturilor.

Metoda comparatiei de piata am prezentat-o anterior, urmand ca in cele ce urmeaza sa prezentam succint metoda capitalizarii veniturilor.

II.2.1.1. Abordarea prin capitalizarea venitului (sau abordarea prin venit)

Urmareste estimarea valorii actualizate a beneficiilor viitoare obtinute din utilizarea proprietatii imobiliare. Ca si in cazul abordarii prin comparatia vanzarilor, abordarea prin venit necesita un studiu de piata. Cercetarea si analiza datelor se efectueaza pe baza raportului dintre cerere si oferta, care ofera informatii despre tendintele si previziunile pietei. Nivelul de fructificare a capitalului investit atrage investitia de capital in functie de riscul aferent afacerilor imobiliare. In plus, nivelul fructificarii asteptat de investitori fluctueaza in functie de schimbarile de pe pietele monetare si de fructificarile oferite de alte domenii de investitii alternative. Evaluatorul trebuie sa fie la curent cu schimbarile de pe piata monetara si de capital, in cazul investitiilor comparabile.

Datele specifice pe care evaluatorul le analizeaza in aceasta abordare sunt: venitul brut anual previzionat, obtinut din exploatarea proprietatii imobiliare, diminuarea venitului din cauza gradului de ocupare si a altor pierderi, cheltuielile anuale previzionate de exploatare, caracterul si durata fluxurilor de venituri si valoarea previzionata de vanzare a proprietatii dupa o anumita perioada de timp specificata. Dupa ce se estimeaza veniturile si cheltuielile, fluxul de profituri este capitalizat cu o rata de capitalizare sau este actualizat cu o rata de actualizare. Ratele de capitalizare sau de actualizare utilizate sunt deduse din ratele de fructificare acceptabile si asteptate pentru proprietati imobiliare similare.

Pentru metodele de randament folosite in evaluare se utilizeaza diferite fluxuri de venituri generate. Cele mai utilizate sunt venitul brut potential, venitul net din exploatare, cash-flow inainte de impozitare si valoarea reziduala.

Venitul brut potential reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima (grad de utilizare integrala), inainte de scaderea cheltuielilor operationale. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei (venit sub forma de chirie) practicat in mod curent la data evaluarii, la nivelul chiriei sperate in prima luna sau an complet de exploatare sau la nivelul venitului periodic anticipat pentru perioada de detinere.

Venitul brut efectiv este venitul anticipat din toate formele de exploatare (operatiunile) a proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (spatiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de catre chiriasi).

Venitul net din exploatare reprezinta venitul net anticipat rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, inainte de scaderea amortizarii si a serviciului aferent creditului ipotecar. Venitul net din exploatare se exprima ca o suma anuala. In unele cazuri, venitul net poate reprezenta o suma anuala repetabila mai multi ani (venitul este constant). In alte cazuri, venitul net poate fi considerat la nivelul initial (aferent primului an de investitie) care se asteapta sa evolueze dupa o schema fixa (de exemplu, la o rata anuala de crestere constanta). In cele mai multe cazuri insa este necesara o estimare a veniturii net pentru fiecare an al perioadei inclusa in analiza.

Cash-flow-ul disponibil inainte de impozitare este partea din venitul net care ramane dupa plata serviciului aferent creditelor (dobanzi+rate), inainte de plata impozitului pe profit.

Cash-flow-ul disponibil dupa impozitare este fluxul de numerar disponibil dupa plata impozitului pe profit. Suma aferenta impozitului depinde de marimea venitului total impozabil generat de detinerea proprietatii, de marimea amortizarii fiscale si a dobanzilor deductibile, precum si de rata de impozitare.

Valoarea reziduala este o suma ramasa pe care investitorul o poate obtine la expirarea duratei de investitie (cand renunta la dreptul de proprietate, prin vanzare ca intreg sau lichidare). In functie de tipul drepturilor evaluate, valoarea reziduala poate fi calculata inainte sau dupa deducerea soldului ipotecii si impozitului. De exemplu, valoarea reziduala pentru un drept integral de proprietate reprezinta ceea ce se poate obtine prin vanzarea proprietatii. Valoarea reziduala poate fi estimata, fie ca o suma de bani anticipata a se primi, fie ca o schimbare relativa a valorii proprietatii in perioada de detinere a drepturilor evaluate. Suma totala poate fi estimata pe baza unei optiuni a chirasului de a achizitiona proprietatea la expirarea contractului de inchiriere. Pe de alta parte, valoarea reziduala poate fi estimata prin capitalizarea unui castig net pe care un cumparator l-ar putea obtine la momentul revanzarii.

Practica a consacrat 2 categorii de metode de randament:

1. metode bazate pe capitalizarea veniturilor
2. metode bazate pe actualizarea veniturilor (capitalizarea progresiva)

1. Capitalizarea directa - este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rata de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzator de multiplicare (inversul ratei de capitalizare). Venitul asteptat luat in considerare este in cele mai multe cazuri venitul estimat al anului urmator. Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezinta relatia dintre venit si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza comparativa a vanzarilor de proprietati comparabile. Venitul generat de proprietate, de obicei venit net din exploatare sau cash-flow, este impartit prin pretul de vanzare mediu al pietei pentru a se determina rata de capitalizare. Multiplicatorul poate fi calculat

prin impartirea pretului de vanzare al unor proprietati comparabile la venitul anual realizat de proprietatile respective.

Capitalizarea directa este orientata spre piata: evaluatorul care o utilizeaza trebuie sa porneasca de la analiza informatiilor de pe piata imobiliara si sa evalueze proprietatea pe baza ipotezelor caracteristice investitorului mediu. Capitalizarea directa nu face o diferentiere explicita intre recupararea si randamentul capitalului, ipotezele investitorului nefiind specificate. In mod implicit, se considera ca rata sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu si ca perspectivele unor venituri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficient de atractive. Capitalizarea directa poate fi aplicata venitului brut potential, venitului brut efectiv sau cash-flow-ului brut. Venitul ales depinde de scopul analizei, de datele disponibile asupra proprietatii si asupra pietei.

Capitalizarea directa este simpla si usor de inteles. Rata de capitalizare sau factorul multiplicator se selecteaza direct de pe piata. Capitalizarea directa nu solici-ta o estimare elaborata a veniturilor viitoare din moment ce rata de capitalizare este selectata din cadrul tranzactiilor cu proprietati comparabile si deci reflecta medii ale investitorilor.

Formula de calcul in capitalizarea directa este:

$$V = \frac{VNE}{c}$$

unde VNE - venitul net din exploatare

c= rata de capitalizare

V-valoarea estimata

Analiza investitiei consta in esenta in a determina cine, ce obtine si cand. Ea evidentiaza marimea si timpul realizarii veniturilor si cheltuielilor. Referitor la marimea veniturilor si cheltuielilor se prefera o diferenta pozitiva maxima intre venituri si cheltuieli. Investitorul doreste obtinerea cat mai curand a acestor venituri si intarzierea cat mai mult posibil a cheltuielilor. Recuperarea investitiei evidentiaza preocuparea primara a investitorului de a mentine intact capitalul investit si inseamna ca intregul capital este recuperat de investitori la finele perioadei de investitie.

In cadrul metodei capitalizarii directe trebuie estimat venitul brut anual, adica aprecierea cantitatii, calitatii si duratei veniturilor previzionate. Cantitatea este marimea veniturilor nete ce se pot obtine, calitatea lor reprezinta probabilitatea de a fi obtinut intr-adevar veniturile previzionate, iar durata este perioada in care se prevede obtinerea veniturilor.

Venitul brut potential este suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 100% obtinut anual. Venitul brut efectiv se obtine prin scaderea pierderilor de chirie din cauza neocuparii integrale si din cauza neplatii sau intarzierii la plata a chiriei. Calculul venitului net din exploatare se efectueaza prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Acestea sunt cheltuieli care sunt in sarcina proprietarului/investitorului asa cum rezulta din prevederile legale, contractate sau cutuma. Pot apare 3 categorii de cheltuieli:

- cheltuieli fixe, care nu se modifica cu gradul de ocupare, cum ar fi taxele pe proprietate si cheltuielile pentru asigurare;

- cheltuieli variabile care se modifica direct proportional cu gradul de ocupare, cum ar fi utilitati, salarii, administratie, reparatii si intretinere, daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi;

- rezerve pentru reparatii capitale.

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparatiei directe, care se bazeaza pe o analiza a tranzactiilor recente de proprietati comparabile ocupate de chiriasi. Rata de capitalizare se obtine prin impartirea veniturilor nete din exploatare la pretul de vanzare:

$$c = \frac{VNE}{Pret}$$

Conditiiile de aplicabilitate a metodei sunt:

-tranzactiile sa fie recente pentru a reflecta corect conditiile actuale ale pietei;

-proprietatile trebuie sa fie comparabile cu cea evaluata in special privind localizarea, calitatea investitiei si alte caracteristici;

-venitul net din exploatare al proprietatii comparabile trebuie sa fie calculat in acelasi mod ca pentru proprietatea de evaluat.

De multe ori metoda nu se poate aplica din cauza lipsei de date pentru proprietati comparabile.

$$Valoarea = \frac{VNE}{c}$$

Formula de capitalizare directa:

II.2.2.Concluzii privind estimarea valorii de piata orientative a caselor de locuit și alte anexe

În urma deplasărilor efectuate în localitățile studiate au fost determinați pentru fiecare localitate Coeficientul de zonare Pz funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă Iz 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 Rc-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.

Prin reconcilierea rezultatelor metodelor de evaluare aplicate vor rezulta valorile de piata – orientative, prezentate tabelar in cadrul CAP.III - ANEXA 2 - TABELE CU VALORILE DE PIATA ORIENTATIVE CASE, ALTE CONSTRUCTII - CU TERENURI AFERENTE

II.3. STABILIREA VALORILOR DE PIAȚĂ - ORIENTATIVE TERENURI

Estimarea valorii de piața a terenurilor, fie cu destinație curți-construcții, fie cu destinație agricolă, fie terenuri situate în extravilanul localităților se utilizează metoda comparației directe, apelându-se la criteriile de comparație specifice fiecărei categorii de teren. Pentru terenurile intravilane curți-construcții, criteriile de comparație sunt: amplasamentul în cadrul localității, forma, dimensiunile, topografia locului, raportul între deschidere și adâncime, distanța la rețelele de transport, dotarea cu utilități etc. Pentru terenurile cu destinație agricolă se utilizează criteriile de comparație cum ar fi: clasa de calitate, productivitatea, distanța față de drumurile de acces principale etc. Terenurile din zonele colinare (deal – munte) au grad de fertilitate scăzut și nu pot fi lucrate cu mijloace mecanizate; de asemenea drumurile de acces la aceste terenuri sunt greu practicabile. În evaluarea terenurilor se mai ține seama de faptul că anumite zone rurale au devenit atractive pentru investiții imobiliare (case de vacanță etc.)

Cele șase metode recunoscute pentru evaluarea terenurilor sunt:

- 1. comparația vânzărilor;
- 2. tehnica parcelării și dezvoltării;
- 3. repartizarea (alocarea);
- 4. extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- 5. tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- 6. capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Mai trebuie reținut că evaluarea terenurilor este de competența profesională a evaluatorului de proprietăți imobiliare, care respectă cerințele GN1- Evaluarea proprietății imobiliare.

Prezentarea sintetică a esenței metodelor de evaluare utilizate în cadrul acestui raport, a adecvării utilizării lor este redată în continuare.

1. Metoda comparației vânzărilor se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este **cea mai uzuală și preferabilă** tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul că nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare de terenuri similare sau în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului în

cauză, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației vânzărilor, evaluatorul de proprietăți imobiliare are la dispoziție alte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai jos. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode, mai puțin preferate, depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

2. Tehnica parcelării și dezvoltării (numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării) constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea pe loturile parcelate și amenajate ale clădirilor rezidențiale. Deci, această metodă se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea loturilor amenajate; și
- parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei metode este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, în care se include și profitul dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului metodei este condiționată de existența unui volum important de informații despre costurile de parcelare, amenajare și de construcție, despre prețurile de vânzare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite.

3. Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului, conform căruia există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este dedus din analiza prețurilor de vânzare ale terenurilor libere și ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare a proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului. Această metodă este aplicabilă în situația când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului.

4. Metoda extracției constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus amenajări și construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

5. Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății; și
- capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea CIN a clădirilor (construcțiilor) și amenajărilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului net total din exploatare al proprietății sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și
- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

- - când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- - pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chirii, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă, ca și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere/arendare/ concesiune, referitoare la escaladarea chiriei/ rentei, reînnoirea contractului, precum și valoarea terminală și selectarea unei rate de capitalizare de piață adecvate.

În concluzie, se poate spune că cea mai bună metodă de evaluare a terenului este comparația directă, iar când nu există vânzări sau oferte de vânzare de terenuri comparabile, pot fi aplicate cu precauție celelalte metode de evaluare.

Estimarea valorilor de piață – orientative

Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezintă un concept economic. Liber sau construit, terenul este denumit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

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

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, prezentați succint în tabelele următoare.

Criterii în baza cărora se acordă notele necesare departajării terenurilor

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

P – Poziția terenului față de localitate

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 localității1

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)

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
Rt	- maritim (până la 10km)	0,50
Rta	- aeroporturi (până la 10km)	0,50

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

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

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

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

P – Poluare cu reziduuri

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

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

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

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)

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

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

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

	- localități cu tendințe de poluare	0,80
--	-------------------------------------	------

U – coeficient privind utilitatea terenului

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

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 piață 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 prezintă și recomandă următoarea metodologie specifică de determinare a valorii a terenurilor agricole:

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

VTA – reprezintă valoarea unui teren extravilan;

Vp – reprezintă valoarea brută a producției;

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

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

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

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

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

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

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

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

Concluzii privind estimarea valorilor de piață orientative a terenurilor

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 piață orientative ale terenurilor.

CAP.III

- ANEXA 1 –

**TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ - ORIENTATIVE
APARTAMENTE ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE,
CĂMINE DE NEFAMILIȘTI, GARAJE (CONSTRUCTII
DEFINITIVE), SPAȚII COMERCIALE, HALE,
DEPOZITE**

TABELE CU VALORILE DE PIATĂ – ORIENTATIVE

- BOZOVICI-

A.Apartamente

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / mp
1	Apartment in bloc de locuinte	240,00

B.Camine de nefamilisti

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / mp
1	Camine de nefamilisti	195,00

C. Garaje (Constructii definitive)

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / mp
1	Garaje	105,00

TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ – ORIENTATIVE

- BOZOVICI-

D. Spații comerciale, hale, depozite – cu teren aferent

Nr.crt	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO/mp
1	SPATII COMERCIALE – BIROURI	290,00
2	SPATII COMERCIALE – COMERT	230,00
3	HALE INDUSTRIALE	220,00
4	DEPOZITE	100,00

TABELE CU VALORILE DE PIATĂ - ORIENTATIVE

Comune și sate

A.Apartamente

COMUNE :

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	205,00

SATE :

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	185,00

TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ – ORIENTATIVE

D. Spații comerciale, hale, depozite – cu teren aferent Comune - Sate

Nr. crt	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp
		COMUNE	SATE
1	SPATII COMERCIALE – BIROURI	260,00	250,00
2	SPATII COMERCIALE – COMERT	200,00	185,00
3	HALE INDUSTRIALE	205,00	195,00
4	DEPOZITE	90,00	80,00

CAP.III

- ANEXA 2 –

TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ - ORIENTATIVE CASE, ALTE CONSTRUCȚII - CU TERENURI AFERENTE

**TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ – ORIENTATIVE
- BOZOVICI –
CASE, ALTE CONSTRUCȚII – CU TEREN AFERENT**

ZONA DE REFERINTA	CASE			ANEXE EURO/MP
	EURO/MP			
	TIP A	TIP B	TIP C	
BOZOVICI	185,00	175,00	165,00	60,00

Obs.:

- 1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj**
- 2. Valorile din tabel se refera la case cu teren aferent de pana la 500 mp, iar pentru suprafete de teren ce depasesc 500 mp, valoarea va fi stabilita functie de categoria de folosinta, declarata**
- 3. Valoarea constructiilor nefinalizate se va stabili in functie de stadiul fizic declarat, avand in vedere valoarea declarata de parti asupra constructiei, la care se adauga valoarea terenului , conform anexelor(Cap.III. – Anexa 3).**

2.Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

**TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ – ORIENTATIVE
CASE, ALTE CONSTRUCȚII – CU TEREN AFERENT**

ZONA DE REFERINTA	CASE			ANEXE EURO/MP
	EURO/MP			
	TIP A	TIP B	TIP C	
COMUNE	150,00	140,00	130,00	40,00

Obs.:

- 1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj**
- 2. Valorile din tabel se refera la case cu teren aferent de pana la 500 mp, iar pentru suprafete de teren ce depasesc 500 mp, valoarea va fi stabilita functie de categoria de folosinta, declarata**
- 3. Valoarea constructiilor nefinalizate se va stabili in functie de stadiul fizic declarat, avand in vedere valoarea declarata de parti asupra constructiei, la care se adauga valoarea terenului , conform anexelor(Cap.III. – Anexa 3).**

2.Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

**TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ – ORIENTATIVE
CASE, ALTE CONSTRUCȚII – CU TEREN AFERENT**

ZONA DE REFERINTA	CASE			ANEXE EURO/MP
	EURO/MP			
	TIP A	TIP B	TIP C	
SATE	130,00	120,00	110,00	30,00

Obs.:

- 1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj**
- 2. Valorile din tabel se refera la case cu teren aferent de pana la 500 mp, iar pentru suprafete de teren ce depasesc 500 mp, valoarea va fi stabilita functie de categoria de folosinta, declarata**
- 3. Valoarea constructiilor nefinalizate se va stabili in functie de stadiul fizic declarat, avand in vedere valoarea declarata de parti asupra constructiei, la care se adauga valoarea terenului , conform anexelor(Cap.III. – Anexa 3).**

2.Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

CAP.III

- ANEXA 3 –

TABELE CU VALORILE DE PIAȚĂ – ORIENTATIVE TERENURI:

-Intravilan,de construcții (fără construcții), -Intravilan agricole (arabil); Extravilan arabil; -Extravilan pășuni și fanețe; -Extravilan vii și plantații;Extravilan păduri.

**TERENURI INTRAVILANE DE CONSTRUCȚII (fără construcții) -
BOZOVICI**

Nr.crt	Explicatii	De constructii
		Euro/mp
1	BOZOVICI	9,00

*=

TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE

BOZOVICI

Explicatii	Agricole		
	Arabil	Pasuni si fanete	Vii – plantatii si livezi
	Euro/Ha	Euro/Ha	Euro/Ha
BOZOVICI	3.900,00	3.400,00	4.200,00

- TERENURI INTRAVILANE DE CONSTRUCȚII (fără construcții)

COMUNE ȘI SATE -

Nr. Crt	Explicatii	COMUNE	SATE
		De constructii	De constructii
		Euro/mp	Euro/mp
1	Valori de piata-orientative	6,50	4,50

TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE COMUNE ȘI SATE :

Explicatii	COMUNE		
	Arabil	Pasuni si fanete	Vii-plantatii, livezi
	Euro/ha	Euro/ha	Euro/ha
Valori de piata - orientative	2.600,00	2.100,00	2.800,00

Explicatii	SATE		
	Arabil	Pasuni si fanete	Vii-plantatii, livezi
	Euro/ha	Euro/ha	Euro/ha
Valori de piata - orientative	2.500,00	2.000,00	2.700,00

TERENURI EXTRAVILANE BOZOVICI

EURO / HA

Nr. crt	<i>Explicatii</i>	Arabil		Pasuni, fanete		Vii, plantatii		Paduri		Vegetatie forestiera	Pasuni alpine
		4	5	4	5	4	5	4	5	5	5
1	BOZOVICI	1.550,00	1.500,00	1.250,00	1.200,00	1.800,00	1.750,00	2.000,00	1.900,00	850,00	750,00

- TERENURI EXTRAVILANE COMUNE ȘI SATE –

EURO / HA

Nr. crt	Explicatii	Arabil		Pasuni, fanete		Vii, plantatii		Paduri		Vegetatie forestiera	Pasuni alpine
		4	5	4	5	4	5	4	5		
1	COMUNE SI SATE	1.300,00	1.250,00	1.050,00	1.000,00	1.550,00	1.500,00	1.750,00	1.600,00	700,00	600,00

Cap. IV. PUBLICAREA ȘI RASPUNDEREA FAȚĂ DE TERȚI

Acest raport de evaluare, ce determină valoarea de piață - orientativă a obiectivului denumit active corporale imobiliare (apartamente, camine nefamilisti, garaje, spații comerciale, case, terenuri), situate administrativ în zona Bozovici, comune și sate învecinate de pe raza Circumscripției Judecătorei Oravita, este destinat numai scopului pentru care a fost întocmit și nu ne asumăm nici o responsabilitate dacă este transmis unor alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, clientului și deținătorului.

EXPERT EVALUATOR ANEVAR

NUME / PRENUME	ING. EC. OLARIU FIRA
Nr. legitimație	3593 / 01.01.2000
Adresa evaluatorului	Mun. Caransebes, strada Episcop Nicolae Popeea, nr. 35 Telefon : 0255513551 0723058402
CARANSEBEȘ	SEMNATURA
NOIEMBRIE 2011	Ing. Ec. OLARIU FIRA

EXPERT EVALUATOR ANEVAR:
Inginer economist OLARIU FIRA
Cod fiscal: 19888988 Nr. legitimatie: 3593/01.01.2000
Str. Episcop Nicolae Popcea, nr. 35B
CARANSEBES; Cod 325400
Tel.: 0255-513551 ; : 0723058402

RAPORT DE EVALUARE

ACTIVE CORPORALE IMOBILIARE

**APARTAMENTE, CASE, GARAJE, SPAȚII
COMERCIALE, HALE, DEPOZITE, TERENURI,**

**SITUATE ADMINISTRATIV ÎN MEDIU URBAN ȘI RURAL,
ZONELE CARANSEBEȘ, BĂILE HERCULANE, OȚELU ROȘU,
COMUNE ȘI SATE ÎNVECINATE DE PE RAZA CIRCUMSCRIȚIEI
JUDECĂTORIEI CARANSEBEȘ.**

VALORI DE PIATA ORIENTATIVE VALABILE PENTRU ANUL 2012

BENEFICIAR:

CAMERA NOTARILOR PUBLICI TIMIȘOARA

NOIEMBRIE 2011

CUPRINS

Certificare	pag.3
Clauza de nepublicare	pag.3
Sinteza raportului de evaluare	pag.4
Cap.1 Informatii generale	pag.5
1.1 Obiectul evaluarii	pag.5
1.2 Scopul evaluarii	pag.6
1.3 CMBU	pag.6
I.4. Analiza pietei imobiliare locale	pag.7
I.5.Premisele evaluarii. Ipoteze si conditii limitative	pag.12
I.6.Tipul valorii estimate.Data evaluarii	pag.14
I.7.Responsabilitatea fata de terti	pag.15
I.8.Analiza multicriteriala	pag.15
I.8.1.Zonarea Mun. Caransebes	pag.19
I.8.2.Zonarea orasului Baile Herculane	pag.24
I.8.3.Zonarea orasului Otelu Rosu	pag.26
I.8.4.Zonarea comunelor	pag.29
I.8.5.Incadrarea loc. pe clase de fertilitate	pag.30
I.9.Metologia evaluarii	pag.31
I.10.Surse de informare	pag.33
Cap. II .Metodologia de calcul	pag.34
II.1.Stabilirea val. de piata- orientative apart.	pag.34
II.2.Stabilirea val. de piata- orientative case	pag.37
II.3.Stabilirea val. de piata- orientative terenuri	pag.42
CAP. III	
ANEXA 1 - Apartamente in blocuri de locuintă, camine de nefamiliști, garaje	pag.48
ANEXA 2 - Case,alte constructii - cu teren aferent	pag.58
ANEXA 3- Terenuri	pag.66
Cap. IV. Publicarea si raspunderea fata de terti	pag.78

CERTIFICARE

- ❖ Raportul de evaluare respectă Standardele, Recomandările și Notele Corpului Experților Tehnici din România și ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, precum și materialul bibliografic de specialitate.
- ❖ Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.
- ❖ În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.
- ❖ Metodologic, în elaborarea lucrării expertul evaluator s-a bazat numai pe informațiile de piață care au fost considerate ca fiind adevărate și bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților precum și pe conținutul legislației actuale conformă ANEVAR, în domeniu, valabilă la data evaluării.
- ❖ Raportul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative, prezentate în raport și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale.
- ❖ Expertul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice / juridice implicate.
- ❖ **În aceste condiții, subsemnata, expert evaluator ANEVAR Inginer economist OLARIU FIRA, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în raportul de evaluare.**

CLAUZA DE NEPUBLICARE

Acest studiu este destinat numai scopului pentru care a fost întocmit. Nu ne asumăm nici o responsabilitate dacă este transmis unor alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului, clientului și deținătorului.

.SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Prezentul raport de evaluare este conceput astfel încât să facă o descriere clară și precisă a ariei de aplicabilitate a misiunii, a scopului și destinației acesteia, prezentând orice ipoteze, scenarii sau condiții limitative care afectează în mod direct evaluările și, acolo unde este cazul, să arate efectul lor asupra valorii, de aceea lucrarea este structurată astfel încât să urmeze etape definite de standarde și norme elaborate de către ANEVAR:

- a) identificarea proprietăților de evaluat**
- b) definirea ariei geografice a pieței în termenii unui comportament consistent din partea deținătorilor de proprietăți și a potențialilor cumpărători**
- c) identificarea caracteristicilor cererii și ofertei care afectează crearea valorii în piața definită**
- d) dezvoltarea unui model care prezintă modul de determinare prin calcul al valorilor estimate.**
- e) calibrarea modelului pentru determinarea printre altele a contribuției caracteristicilor individuale ale activelor corporale evaluate**
- f) aplicarea concluziilor reflectate în model la caracteristicile proprietăților evaluate**
- g) validarea procesului de evaluare adoptat, a modelului de calcul normativ sau comparativ**
- h) reconcilierea rezultatelor ale evaluării globale**

Conținutul acestui raport de evaluare este rezultatul utilizării normelor și normativelor în vigoare, cu trimitere la STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. Standardele sunt concepute pentru situațiile generale și nu pot acoperi orice eventualitate, de aceea este obligatoriu să amintim faptul că vor exista situații în care devierea de la Standarde este inevitabilă. Când apar astfel de situații, devierea nu va constitui o încălcare a acestor Standarde, cu condiția ca această deviere să fie rezonabilă, să respecte principiile eticii și limitele de competență, iar în raportul de evaluare să fie inclusă o motivare rațională a acestei devieri.

CAP.I

INFORMAȚII GENERALE

1. OBIECTUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare are ca obiect determinarea valorilor de piață-orientative, ale următoarelor obiective :

1.Apartamente in blocuri de locuință, camine de nefamiliști, garaje (construcții definitive);

2.Case,alte construcții - cu teren aferent;

3.Spații comerciale, hale industriale, depozite – cu teren aferent;

3.Terenuri :

-Intravilan,de construcții (fără construcții), zona I, II, III;

-Intravilan agricole (arabil, pășuni și fânețe), zona I, II, III;

-extravilan arabil;

-extravilan pășuni și fânețe;

-extravilan vii și plantații;

-extravilan păduri;

-vegetație forestieră;

-pășuni alpine;

situate administrativ in zonele Băile Herculane, Caransebeș, Oțelu Roșu, comune și sate învecinate de pe raza Circumscripției Judecătorei Caransebeș.

I.2. SCOPUL EVALUARII

În conformitate cu prevederile **Codului Fiscal** și modificărilor ulterioare în care se stipulează că expertizele întocmite vor avea în vedere stabilirea unei **valori unice**, fără a mai stabili valori minime și maxime, precum și a unor criterii tehnice prin care să se poată stabili, în mod obiectiv, alte tipuri de valoare (circulație, patrimonială, etc.), evaluatorul a estimat, prin metode conforme standardelor IVS 1, IVS 2, GN 1, o **valoare de piață-orientativă**, pentru fiecare tip de proprietate imobiliară, ce este supusă evaluării, în cadrul acestui raport de evaluare.

Conceptul de *valoare de piață* reflectă percepțiile și acțiunile colective de pe piață și este baza pentru evaluarea majorității resurselor în economiile de piață. Deși definițiile pot fi diferite ca precizie, conceptul de *valoare de piață* este, de obicei, înțeles și aplicat.

Valoarea de piață se definește ca:

Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care ambele părți au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Este important de subliniat că estimarea profesionistă a *valorii de piață* este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor anumite bunuri, la o anumită dată. În această definiție apare implicit conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconceptual ale unui anumit participant. *Valoarea de piață* este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu aceste Standarde.

In concluzie, raportul de evaluare constituit, determină valorile de piață - orientative, ale obiectivelor mai sus amintite și a fost realizat în baza cererii Camerei Notarilor Publici Timișoara, în vederea stabilirii taxelor notariale, pentru anul 2012.

I.3. CEA MAI BUNA UTILIZARE

➤ I.3.1. Estimarea valorii unei proprietăți imobiliare se face prin intermediul procesului de evaluare care se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate. Aceste proceduri sunt ordonate în sens logic prin intermediul principiilor evaluării. Aceste principii pornesc de la premisa că proprietățile imobiliare sunt bunuri fungibile și deci se poate aplica teoria economică.

➤ I.3.2.În scopul evaluării pe piață, proprietatea ar trebui evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări. Acest principiu este extrem de util pentru evaluarea unor construcții împreună cu terenul pe care sunt amplasate, atunci se evaluează separat terenul, plus separat construcția de nouă, minus uzura construcțiilor. Astfel, terenul este evaluat în ipoteza celei mai bune utilizări, care poate fi cea prezentă sau o alta. Cea mai bună utilizare este un concept fundamentat de piață imobiliară. Dacă scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață prin analiza celei mai bune utilizări, se identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Definiția acestui concept poate fi: *„Utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.”* Cea mai bună utilizare a unui lot de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă de către proprietar, antreprenor sau evaluator.

➤ I.3.3.Cea mai bună utilizare, în contextul acestui raport de evaluare și în legătură cu obiectivul evaluat, este conturată de forțele competitive de pe piață, care fundamentează și valoarea de piață. Toate aceste principii coordonează raționamentul evaluatorului, fiecare dintre ele stând la baza diferitelor abordări și metode de evaluare, care, coroborate într-un proces logic, generează rapoarte de evaluare profesionale, prezentate în subcapitolele următoare.

I.4. ANALIZA PIETEII IMOBILIARE LOCALE

Baza de evaluare fundamentală, din Standardele Internaționale de Evaluare, este valoarea de piață. Orice estimare a valorii de piață depinde de ipoteza că, într-o anumită măsură, există o piață activă și funcțională.

Măsura în care o *pieță imobiliară* este operativă depinde de mărimea sa relativă, de gradul ei de maturizare și de complexitatea sa.

În timp ce, în unele zone analizate, piețele active de proprietăți pot furniza evaluatorilor suficiente date tranzacționale și alte informații relevante pentru a estima *valoarea de piață*, în cadrul altor piețe, informațiile despre piață pot fi greu de obținut. Informațiile de bază, referitoare la o proprietate, pot să nu fie disponibile, iar calitatea informațiilor obținute să nu reflecte piața. În condițiile pieței limitate, evaluatorul este nevoit să depună mai multe eforturi în studierea condițiilor de piață, care au impact asupra datelor tranzacționale, selectate pentru a fi utilizate ca date comparabile. Ajustările adecvate ale datelor trebuie însoțite de analize logice și solide. O dimensiune

sau un număr nerezonabil de ajustări împiedică totuși utilizarea unor astfel de date ca date comparabile.

Analiza pieței imobiliare locale trebuie legata de cei trei factori de influență, esențiali în astfel de studii, precum factori de natură economică, social-politică, geografică, prin care se impune structura valorii în cadrul evaluării unor bunuri imobiliare, tranzacționate sau în curs de tranzacționare, în cadrul unei piețe de valori libere și nedeformată de intervenții ale altor factori subiectivi.

1.4.1. Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

1.4.2. Definirea pieței

În cazul de față, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Astfel, au fost analizate apartamentele în blocuri de locuințe sau vile având de la 1 la 5 camere, casele de locuit și terenurile. Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **piata proprietăților de tip rezidențial**, piața a cărei **arie geografică** este formată din localitățile aflate în Circumscripția Judecătorei Caransebeș.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, într-un anumit interval de timp. În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial.

Analiza cererii de proprietăți rezidențiale se poate efectua prin identificarea societăților comerciale care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- Persoane fizice care doresc ca locuință actuală pentru construirea sau achiziționarea altei proprietăți
- Persoane fizice în căutare de locuințe și care nu dețin alte proprietăți
- Societăți de antepriză care construiesc spații rezidențiale în vederea vânzării

Cererea se manifestă mai ales pentru proprietăți situate în zonele centrale și mediane ale orașului, la care accesul să fie facil, să fie într-o stare tehnică bună și să dispună de principalele utilități (electricitate, apă, canalizare, gaz metan). Cererea de proprietăți imobiliare de tip rezidențial este în general ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

I.4.3. Prognoza evoluției pieței imobiliare 2011 -2012 – Analiza STEEP

O modalitate simplă de a explora mediul extern al firmelor este utilizarea analizei STEEP (inițialele provenind de la denumirea în limba engleză a următorilor factori: sociali, tehnologici, economici, ecologici și politici); utilitatea pentru evaluatori este ca aceștia, analizând diferite domenii de activitate, pot identifica în ce măsură schimbările survenite în acestea pot constitui factori de influență majori în evoluția valorilor activelor imobiliare (în anumite circumstanțe particulare cum este și cazul pieței imobiliare pe care o vom parcurge în cele ce urmează) pot lua și decizii de corectare, având ca fundament o minimă analiză rațională.

Factori sociali:

- -modificarile demografice survenite in ultimii ani, traduse prin scaderea ratei natalitatii si a mortalitatii, cumulate cu emigrarea unui numar relative mare de romani, a condus la imbatranirea populatiei si deci la scaderea populatiei active; drept urmare numarul populatiei a scazut (*Amenintare*)
- -pe de alta parte, tara noastra a devenit un punct radiant al fortei de munca venit din zona rasariteana si Orientaul Apropiat, compensand mana de lucru, implicit factorul uman (*Oportunitate*)
- -modificarea stilului de viata al tinerilor care nu mai doresc sa locuiasca cu parintii a condus/va conduce la construirea de noi case (*Oportunitate*)
- -existenta sau aparitia unei clase sociale, ce-i drept in formare, al persoanelor cu venituri mari, care doresc sa obtina pe langa locuinta de baza si alte locuinte a condus/va conduce la intarirea peitei imobiliare (*Oportunitate*)

Factori tehnologici:

- -existenta unor variante constructive moderne, mai ieftine si mai usor de executat, impactul major al instrumentelor media de informare si publicitate imobiliara, al Internetului, aparitia de resurse tehnice si financiare interne/externe, vaproduce o crestere a investitiilor imobiliare (atat *Oportunitate* cat si *Inoportunitate*)

Factori economici:

- -recesiunea economica din ultimii ani a condus la scaderea veniturilor unui segment important al populatiei ca si la restrictii ale nivelului cheltuielilor publice astfel incat s-a produs un declin al vanzarilor imobiliare (*Inoportunitate*)
- -relativa stabilizare a inflatiei si a cursului de schimb valutar nu a avut efecte notabile asupra alegerii tipului de plasament optim pentru cei care dispun de surse

suplimentare de bani; chiar daca in ultimul timp s-a ajuns la o reducere drastica a dobanzilor (actualmente chiar sub rata inflatiei desi o perioada s-au situat acceptabil peste aceasta) randamentul negativ adus in ultimii ani de investitiile imobiliare (si care se pare ca va continua) nu a avut darul de a intoarce privirile investitorilor spre sectorul locativ (*Inoportunitate*)

- -scaderea dobanzilor nu a condus (cum era firesc) la ieftinirea creditelor (ba dimpotriva); acest lucru coroborat cu oferta din ce in ce mai bogata si mai rentabila de locuinte scoase pe piata de noi dezvoltatori dar si de banci (executarile silite) a condus/va conduce la inclinarea balantei in beneficiul cumparatorilor (*Inoportunitate*)
- -scaderea manifestata in piata chiriilor se pare ca va continua (mai ales ca este posibil ca o parte din persoanele disponibilizate mai ales cele trecute de prima tinerete sa migreze de la orase spre satele natale si in consecinta va creste oferta de locuinte scoase spre inchiriere) si va indeparta investitorii speculativi (*Inoportunitate*)

Factori ecologici:

- -inasprirea legislatiei referitoare la mediu conduce la costuri si investitii substantiale (atat la dezvoltatori cat si la producatorii de material de constructii); aici se pot enumera multe exemple dar pentru a nu intra in f. multe detalii voi aminti numai de accentul tot mai pronuntat pus de autoritati pe controlul poluarii si al deseurilor (*Inoportunitate*)

Factori politici:

- -politica guvernamentala care incurajeaza construirea/achizitionarea de noi locuinte (ANL) coroborata cu "Programul prima casa" pot contribui timid la cresterea vanzarilor (*Oportunitate*)
- -cresterea impozitelor pentru persoanelor care detin mai multe locuinte va avea un impact negativ asupra cererii de locuinte (*Inoportunitate*)

- -introducerea initiativei guvernamentale de impozitare a averilor care nu pot fi justificate ca si procesul demarat de demascare a functionarilor corupti (care se poate traduce chiar prin confiscarea averii acestora) vor conduce la stoparea scurgerii banilor negri in economia reala si implicit in produse locative (*Inoportunitate*)
- -inasprirea continua a controalelor din partea organelor abilitate in acest sens (Finantele, Protectia Consumatorului, Fortele de Munca, etc) a condus/va conduce la eliminarea de pe piata a unor firme care nu-si plateau impozitele la stat si ai caror angajati practica ‘munca la negru’; acest lucru se va rasfrange negativ asupra pretului deci se va manifesta un declin al dezvoltarilor de noi locuinte pe de o parte iar pe de alta parte la o reducere a banilor castigati de angajatii respectivi (*Inoportunitate*)

Comparand amenintarile cu oportunitatile enumerate in aceasta analiza STEEP (atat ca numar dar mai ales ca impact) concluzia care rezida este ca se pare ca se va manifesta o continuare a trendului negativ in sectorul imobiliar (atat din punct de vedere al valorii cat si al volumului)in ultima parte a anului 2011, de asemenea, din analiza de marketing a principalelor segmente economice, a interesului investitional in Romania, se poate discuta de o revenire spre un curs pozitiv al pietei imobiliare pentru prima parte a anului 2012.

I.5. PREMISELE EVALUARII IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

Premisele estimării valorilor sunt constituite dintr-o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii precum și cu alte aprecieri din cadrul acestui raport.

Analiza s-a efectuat pe baza informațiilor culese fără limitări, sau restricționări deosebite din partea beneficiarului, toate documentațiile deținute de acesta fiind puse la dispoziția evaluatorului.

Principalele ipoteze și condiții limitative de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului studiu sunt următoarele:

- ❖ aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este valabil și marketabil;
- ❖ proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, deoarece s-a specificat astfel;
- ❖ se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- ❖ informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ❖ toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; fișa bunului imobil este întocmită. S-a prezentat documentația cadastrală privind amplasarea și delimitarea corpului de proprietate. Datele referitoare la dimensiuni și suprafețe au fost citite din releveele anexa la Fișa corpului de proprietate, relevee ce se consideră a fi corecte. Elementele grafice conținute de acest raport au la baza respectiva documentație și nu sunt incluse ci doar utilizate în cadrul metodologiei de lucru;
- ❖ se presupune că nu există contaminanți și costul activității de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați despre nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților și materialelor periculoase;
- ❖ se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparențe ale solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ❖ se presupune că proprietatea evaluată se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o nonconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ❖ se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau republicane sau de către organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii din cadrul raportului;
- ❖ se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele proprietății descrise și nu există nici o servitute în afara celor ce ar fi descrise explicit în raport;
- ❖ metodele de evaluare aplicate se consideră suficiente și adecvate pentru tipul valorii estimate și scopul prezenței prezentei evaluări; metoda de randament nu a putut să fie aplicată ținând cont de condițiile specifice pieței imobiliare privind nivelul chiriilor obținabile și ratele de capitalizare practicate pentru că nu există date suficiente;
- ❖ rezultatele și informațiile care stau la baza evaluării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate;
- ❖ evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibilă existența și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data inspecției (evaluării proprietății).

Condiții limitative:

- ❖ oricare alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate elementelor care compun proprietatea evaluata nu trebuie folosite in legatura cu alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ❖ intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ❖ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanța sau sa depuna marturie in instanța relativ la subiectul evaluarii, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de înțelegeri in prealabil;
- ❖ previziunile sau estimarile conținute in raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- ❖ nici prezentul raport, nici părți ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;

I.6. TIPUL VALORII EXPRIMATE. DATA EVALUĂRII

Metodologia de calcul a valorii de piață-orientative, a ținut cont de scopul evaluării, de cerințele beneficiarului, de tipul proprietăților și de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare. Având în vedere că metodologia aplicată a ținut seama de starea actuală, de dezvoltarea viitoare a proprietăților și de factorii de prudență specifici în abordarea metodelor de evaluare, s-a putut proceda la estimarea unor „valori de piață - orientative” utilizabile pentru scopul exprimat. În aceasta ipostază, nu s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definită conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS 1, care se definește astfel :

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

*Valoarea estimată în prezentul raport se referă la o **valoare de piață - orientativă**, cu caracter generalizator, pentru a fi consemnată ca o valoare rezonabilă în actele notariale cu ocazia transferului dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile.*

La baza evaluării au stat informații și acte normative actuale, valabile pentru anul în curs, respectiv perioada octombrie – noiembrie 2011.

I.7. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI

Raportul de evaluare este destinat scopului enunțat anterior și numai pentru uzul beneficiarului lucrării, fiind confidențial.

Evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană sau instituție, in nici o circumstanță.

I.8. ANALIZA MULTICRITERIALA

Un criteriu important în cadrul estimării valorii unui obiectiv îl constituie amplasamentul într-o structură social-economică (teritoriu, cadru funcțional, utilitate social-economică, etc), de aceea, în linii mari vom constitui profilul geografic, economic și structural al zonelor studiate în cadrul acestui raport de evaluare.

Delimitarea ariei geografice presupune descrierea localităților sau a formei de organizare studiată, din punct de vedere geografic, social-politic, economic, încadrarea localităților în zone graduale și de importanța social-economică, toate acestea prezentate în continuare.

I.4.2. MUNICIPIUL CARANSEBEȘ

Amplasare	45°25'17"N, 22°13'19"E
Tară	România
Județ	Caraș-Severin
Atestare documentară	1289
Populație	28.301 (2002)
Suprafață	73,58 km ²
Densitatea populației	384 loc./km ²
Localități componente	Jupa

STATUT ADMINISTRATIV

Orasul Caransebes a fost redeclarat municipiu prin Legea nr.11/18.01.1995, publicata în Monitorul Oficial al României, nr.12/24.01.1995;

Este persoana juridica de drept public, cu patrimoniu propriu si capacitate juridica deplina;

Este localitate urbana de rangul II

ASEZARE

Caransebesul este asezat la o altitudine de 250 – 300 m;

Reteaua hidrografica pe teritoriul Caransebesului:

râul Timis – cu o lunca de cca 1600 m;

râul Sebes - cu o lunca de cca 600 – 700 m;

AMENAJAREA TERITORIULUI

Suprafata teritoriului administrativ – 7.358,45 ha, din care 1.219,72 ha intravilan.

Zone functionale: locuinte si functiuni complementare : 665,56 ha

unitati industriale si depozite : 165,54 ha

unitati agro-zootehnice : 20,34 ha

institutii si servicii de interes public : 29,64 ha

cai de comunicatii si de transport : 113,60 ha

spatii verzi, sport – 53,01 ha

constructii tehnico-edilitare : 12,30 ha
gospodarie comunala, cimitire : 7,94 ha
terenuri cu destinatie speciala : 55,70 ha
terenuri libere : 34,60 ha- ape : 47,66 ha
terenuri neproductive : 13,84 ha 5.

I.4.1. Orașul Băile Herculane

Amplasare	 44°52'43"N, 22°24'51"E
Țară	 România
Județ	Caraș-Severin
Atestare documentară	153
Populație	6.051 (2002)
Suprafață	km ²
Densitatea populației	loc./km ²
Altitudinea medie	168 m n.m.
Localități componente	Pecinișca

Amplasament geografic: Stațiunea este situată în județul Caraș-Severin, în zona de sud-vest a României, pe Valea Cernei, la 5 km de principala arteră rutieră care leagă vestul țării de București. Stațiunea face parte din Parcul Național Valea Cernei-Domogled. Apele termale și minerale ale Băilor Herculane au fost descoperite și exploatare de soldații legiunilor romane care au cucerit vechea Dacie. Datorită proprietăților curative ale apelor, românii au numit localitatea "Ad aquas Herculi Sacras". Stațiunea a cunoscut o mare prosperitate în sec. al XIX-lea în timpul perioadei de ocupație a Imperiului Austro-Ungar când a devenit o stațiune mondene vizitată de împăratul Franz Iosif și de Împărăteasa Elizabeta, care aveau fiecare câte un pavilion în stațiune. Localitate perimontană, s-a dezvoltat pe valea fluviului Cerna, între pereți înalți de calcar, la 19km de lacul de acumulare de pe Dunare (Orsova) și la 40km de orașul Drobeta Turnu Severin.

Cai de acces: Rutier: 5 km față de D.N. 6 (E 70) ce leagă vestul țării de București; Feroviar: Calea ferată internațională București -Timisoara –Budapesta, Gara Herculane.

Feroviar: În stațiunea Herculane se opresc toate trenurile accelerate pe traseul București - Timisoara (puncte de frontieră: Jimbolia sau Moravita).

Aerian: Timisoara (170 km, aeroport internațional). Cel mai apropiat oraș important este Drobeta-Turnu-Severin (47 km).

Clima: Foarte blândă, cu influențe submediteraneene, fără vânturi puternice, cu temperaturi maxime continentale scăzute (de vară și iarnă). Altitudine 160m.

Factori naturali: Ape termominerale clorosodice, cu bicarbonat, bromiodurate, cu mineralizare totală între 0.6-3.5gr/l, indicate în curele interne și externe; ape termominerale sulfuroase, clorosodice, bogate în calciu, bromiodurate (2-7gr/l) utilizate în tratamentul balnear complex (intern și extern); bioclima calmantă, puternică ionizare negativă a aerului, specifică unei altitudini de 3.000m.

I.4.3. ORAȘUL OȚELU ROȘU

Amplasare	45°31'7"N, 22°21'10"E
Țară	România
Județ	Caraș-Severin
Populație	11.747 (2002)
Suprafață	63,81 km ²
Densitatea populației	184 loc./km ²
Localități componente	Cireșa , Mal

Oțelu Roșu (1924: *Ferdinandsberg*) este un oraș din [Județul Caraș-Severin](#), [Banat](#), [România](#). Oțelu Roșu este amplasat pe o terasă aluvională, la 268 m altitudine, de-a lungul faliei tectonice, prin care râul Bistra, după confluența cu Bistra Mărului, se îndreaptă spre Timiș. Oțelu Roșu are în subordine administrativă localitatea [Cireșa](#) și satul [Mal](#). În **2004** avea o populație de 12.814 locuitori.

Munții Poiana Ruscă se află la nord de albia Bistrei, iar la sud sunt Munții Țarcu care coboară prin Muntele Mic spre oraș.

Orașul se găsește în partea de **nord-est a județului Caraș-Severin**, fiind situat pe **DN 68** Hațeg – Caransebeș, față de care se află la 50 și, respectiv, 20 km depărtare.

Valea Bistrei conectează depresiunile Caransebeș și Hațeg. Este fragmentată înspre NNE de pantele line ale munților împăduriți ai Poienii Ruscă, chiar dacă aceștia nu depășesc o înălțime de 500 m.

Principalul agent economic al orașului Oțelul Roșu a fost combinatul siderurgic SC Ductil Steel SA, dar și activitatea firmelor mici și mijlocii nu este de neglijat, acestea având o pondere de 48 % din activitatea economică a localității.

Populația orașului Oțelu Roșu (viitorul Ohaba Ferdinand), conform ultimului recensământ - desfășurat în anul 2002, atinge un număr de 11.767 persoane.

Principalele componente etnice ale urbei :

- Români: 86%
- Maghiari: 5%
- Germani: 6%
- alte naționalități sau etnii : 3 %

Situat pe drumul național DN 68 Hațeg – Caransebeș, la 16 km de Caransebeș, orașul Oțelu Roșu gravitează în jurul activității - în ultimul timp din ce în ce mai scăzută – a combinatului siderurgic SC Ductil Steel SA, a activităților comerciale locale, dar și a exploatarilor de marmură din zona (Ruschita).

Analiza pieței imobiliare locale este una defavorabilă, datorită ratei șomajului, în creștere, a infuziei de capital scăzută, a nivelului salarial redus. Se constată o mare diferență dintre cerere și ofertă în cazul tranzacțiilor imobiliare, ce duce implicit la o scădere a valorii acestora.

Existența unor valori comparabile se explică prin faptul că este posibilă și eficientă implementarea în zone diferite de activități identice, generatoare de profit, sau se constată etape de dezvoltare premergătoare de activități profitabile în zona.

Pentru evaluarea obiectivului, analiza multicriterială va determina următoarele faze de lucru:

- a. constatări efectuate în teren
- b. identificarea obiectivelor
- c. culegerea datelor tehnice, selectarea și prelucrarea acestora în vederea constituirii memoriului de calcul, după cum urmează :

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate operatorilor de pe piața imobiliară;
- discuții purtate cu utilizatorii raportului;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valori estimate și recomandate în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punctul de vedere al evaluatorului de proprietăți imobiliare;
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorilor.

Vom prezenta tabelar zonarea urbană și rurală funcție de informațiile primite de la Consiliile Locale și Județene Caraș Severin.

I.8.1. Zonarea municipiului Caransebeș

- Zona A -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr	Si de la nr. la nr	Obs.
1	Aleea Bujorului	Integral		
2	Ardealului	1 – 29	2 . 26	
3	Avram Iancu	Integral		
4	C.D. Loga	Integral		
5	Calea Orsovei	1 – 11	2 – 8	
6	Efrem Zacan	Integral		
7	Mihai Halici	Integral		
8	Cpt. Ioan Temes	1 – 17	2 – 16	
9	Gral I. Dragalina	Integral		
10	Dr. I. Sârbu	Integral		
11	Dr. I. Olaru	Integral		
12	Libertatii	Integral		
13	M. Viteazu	Integral		
14	Gral M. Trapsa	1 – 21	2 – 16	
15	M. Kogalniceanu	Integral		
16	M. Sadoveanu	1 – 7	2 – 28	
17	Primariei	Integral		
18	Piata Revolutiei	Integral		
19	Piata 700(Sf. Gheorghe)	Integral		
20	Stefan Herce	Integral		
21	Traian Doda	1 – 15	2 – 26	
22	Teiusului	1 – 19	2 – 6	
23	Tribunalului	Integral		
24	V. Alecsandri	Integral		
25	Sorin Titel	Integral		
26	Poiana	Integral		

I.8.1. Zonarea municipiului Caransebeș

- Zona B -

Nr. Crt	Denumirea strazii	De la nr la nr	Si de la nr la nr	Obs.
1	Aleea Gradinitei	Integral		
2	Aleea Liliacului	Integral		
3	Al. Trandafirilor	Integral		
4	Aleea Alunisului	Integral		
5	Aleea Narciselor	Integral		
6	Ardealului	28 – 74	31 – 77	
7	Calea Orsovei	12 – terminare	13 – terminare	
8	Calea Severinului	1 – 11	2 – 26	
9	Cetatii	1 – 13	2 – 16	
10	Cazarmii	Bl. 7, Bl. 2, 4	Magazinul nr. 42	
11	C.I. Popasu	Integral		
12	Decebal	1 – 7	2 – 12 A	
13	1 Dec. 1918	1 – 27	2 – Complex Nord	
14	Dalmei	Integral		
15	Ep.N. Popeea	Integral		
16	Gral M. Trapsa	23 – 35	18 – 30	
17	Gral M. Groza	Integral		
18	Horea	Integral		
19	Muntele Mic	3 – 9	2 – 8	
20	M. Eminescu	Integral		
21	M. Sadoveanu	9 – terminare	30 – terminare	
22	N. Balcescu	1 – 3	2 – 8	
23	Potocului	Integral		
24	P-ta Lemnelor	Integral		
25	Protopop I. Tomici	Integral		
26	Puntii	Integral		
27	Racovita	Bl. 2A sc. A	Nr.8	
28	Splai Sebes	Integral		
29	Sebesului	Integral		
30	Teiusului	21 – 29	10 – 22	
31	Targului	1 – 11	2 – 8	
32	Traian Doda	17 – 31 A	28 – 50	

I.8.1. Zonarea municipiului Caransebeș

- Zona C -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr la nr	Si de la nr. la nr.	Obs.
1	Ardealului	76 – terminare	79 – terminare	
2	A.I. Cuza	Integral		
3	Arinului	Integral		
4	Aninilor	Integral		
5	Antoniu Secvens	Integral		
6	Al. Independentei	Integral		
7	Aleea Oituz	Integral		
8	Aleea Marasesti	Integral		
9	Aleea Rapsodiei	Integral		
10	Aleea Marasti	Integral		
11	Aeroport	Integral		
12	Bradului	Integral		
13	Baba Novac	Integral		
14	Balta Sarata	Integral		
15	Calea Severinului	13 – terminare	28 – terminare	
16	Cernei	Integral		
17	Cetatii	15 – terminare	18 – terminare	
18	C. Porumbescu	Integral		
19	Cazarmii	B1.9/A-terminare	B1.4/A-terminare	
20	Crisan	Integral		
21	Cernei	Integral		
22	Closca	Integral		
23	Carasului	Integral		
24	Corcana	Integral		
25	Carbonifera Veche	Integral		
26	Complex CFR	Integral		
27	Dumbravei	Integral		
28	Decebal	9 – terminare	14 – terminare	
29	1 Dec. 1918	29 – terminare	B1.4/C-terminare	
30	Dacilor	Integral		
31	Eftimie Murgu	Integral		
32	Erugii	Integral		
33	Extravilan Teius	Integral		
34	Frasinului	Integral		
35	Fundatura CFR	Integral		
36	Fundatura Timis	Integral		
37	Racovita	Gheorghe Tatarascu	Integral	
		I G Duca		
		C A Rosetti		

		Iuliu Maniu			
		Dimitrie A Sturdza			
		Regele Ferdinand			
38		Florilor	Integral		
39		Gral M. Trapsa	32 – terminare	37 – terminare	
40		Gradinilor	Integral		
41		Garii	Integral		
42		Godeanu	Integral		
43		G.Cosbuc	Integral		
44		G.Enescu	Integral		
45		G. Buitu	Integral		
46		Gavril Ivul	Integral		
47		Hidegului	Integral		
48		I.L.Caragiale	Integral		
49	Jupa	Tibiscum	Integral		
		Pr. Hadrian Daicoviciu			
		Pr. Ctin Daicoviciu			
		Alexandru Capra de Jupa			
		Imparateasa Maria Tereza			
		Regele Carol I Regina Maria			
50		Luncii	Integral		
51		Luta Iovita	Integral		
52		Magurii	Integral		
53		Morii	Integral		
54		Muntele Mic	11 – terminare	12 – terminare	
55		Muntele Nemanu	Integral		
56		1 Mai	Integral		
57		N. Titulescu	Integral		
58		Nedeia	Integral		
59		N. Balcescu	7 – terminare	10 – terminare	
60		Nerei	Integral		
61		Padesului	Integral		
62		Pajistei	Integral		
63		Pavel Chinezu	Integral		
64		Parangului	Integral		
65		Pogonisului	Integral		
66		Pinilor	Integral		
67		Pipirigul Mare	Integral		
68		Pipirigul Mic	Integral		
69		Plopului	Integral		
70		Racovitei	Bl.8/A-terminare	Bl.1/A-terminare	
71		Raul Alb	Integral		
72		Romanilor	Integral		
73		Rovine	Integral		
74		Simion Barnutiu	Integral		
75		Sarmisegetusa	Integral		
76		Scorilo	Integral		

77	Spitalului	Integral		
78	Splaiul Potocului	Integral		
79	Stefan Velovan	Integral		
80	S.Jianu	Integral		
81	Sub Deal	Integral		
82	Stejarului	Integral		
83	Sesu Rosu	Integral		
84	T. Vladimirescu	Integral		
85	Targului	13 – terminare	12 – terminare	
86	Teiului	Integral		
87	Teiusului	29 – terminare	Strand	
88	Traian	Integral		
89	Traian Doda	33 – terminare	52 – terminare	
90	Tarcului	Integral		
91	Tarinei	Integral		
92	Valea Mare	Integral		
93	Valea Cenchii	Integral		
94	Varful Pietrei	Integral		
95	Viile Vechi	Integral		
96	Zabranului	Integral		
97	Zavoiiului	Integral		
98	Zlagnei	Integral		
99	Zaganului	Integral		
100	Calea varset	Integral		
101	Calea Timisorii	Integral		
102	Episcop Emilian Birdas	Integral		
103	Episcop Iosif Traian Basescu	Integral		
104	Primar Constantin Burdea	Integral		
105	Ctan Aviator Alexandru Damsescu	Integral		

I.8.2.Zonarea oraşului Băile Herculane

- Zona Centrală -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
1	Aleea Teilor	Integral		
2	Abatorului	Integral		
3	Cernei	Integral		
4	Castanilor	Integral		
5	Complex Sanatorial	Integral		
6	Domogled	Integral		
7	Fabrica de Var	Fara portiunea IJTL Drum forestier		
8	Florilor	Integral		
9	Izvorului	Integral		
10	Licuricilor	Integral		
11	Lunca Jdrelelor	Integral		
12	M. Eminescu	Integral		
13	N.Stoica de Hateg	Integral		
14	Pacii	Integral		
15	Parc Vicol	Integral		
16	Piata Hercules	Integral		
17	Piata Romana	Integral		
18	Pecinisca	Portiunea intre pod IGO- intersectia cu DN 67/A		
19	Trandafirilor	Integral		
20	Zavoiului	Integral		

I.8.2.Zonarea oraşului Băile Herculane

- Zona mediană -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
1	Fabrica de Var	Portiunea drum forestier		
2	Pecinisca	Sat Pecinisca		
3	Siminicea	Integral		
4	Zona Gara CFR	Cu popas "Plopii fara sot "		

I.8.2.Zonarea oraşului Băile Herculane

- Zona periferică -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
1	Coronmi	Integral		
2	Gara CFR	Pana la gosp. Anexa a SC SIND ROMANIA SRL		
3	Tabara de scolari	Integral		
4	Valea Cernei	Integral		
5	Vest Conforest SA	-		
6	Uzinei	Integral		

I.8.3.Zonarea oraşului Oţelu Roşu

- Zona centrală -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
1	Constructorilor	Integral		
2	22Decembrie 1989	Integral		
3	Garii	2 – 10	Toate fara sot	
4	Libertatii	Integral		
5	M. Eminescu	Integral		
6	Revolutiei	163 – 229	170 – 208	
7	Rozelor	Integral		
8	13 Septembrie	Integral		
9	Stefan cel Mare	Integral		

I.8.3.Zonarea oraşului Oţelu Roşu

- Zona mediană -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
1	Al. Odobescu	Integral		
2	Bistrei	Integral		
3	Cimitirului	Integral		
4	Digului	Integral		
5	Garii	12 – terminare		
6	16 Februarie	Integral		
7	Ion Creanga	Integral		
8	I.L.Caragiale	Integral		
9	Pescarilor	Integral		
10	Republicii	2 – 8	1 – 29	
11	Revolutiei	83 – 161	68 – 146	
12	Tineretului	Integral		
13	V. Alecsandri	Integral		

I.8.3.Zonarea oraşului Oţelu Roşu

- Zona periferică -

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
1	A.I.Cuza	Integral		
2	Ana Ipatescu	Integral		
3	Aurel vlaicu	Integral		
4	Baia	Integral		
5	C.Porumbescu	Integral		
6	Castanilor	Integral		
7	Ciresa	Integral		
8	1 Dec.1918	Integral		
9	Dacilor	Integral		
10	Decebal	Integral		
11	Dragos Voda	Integral		
12	Eftimie Murgu	Integral		
13	Ecaterina Teodoroiu	Integral		
14	G. Cosbuc	Integral		
15	Gh. Doja	Integral		
16	Liliacului	Integral		
17	8 Martie	Integral		
18	Mircea cel Batran	Integral		
19	Mesteacanului	Integral		
20	Noua	Integral		
21	Otelarilor	Integral		
22	Progresului	Integral		
23	Revolutiei	1 – 81	2 – 66	
24	Republicii	33 – 151	18 – 116	
25	Rugului	Integral		
26	Retezatului	Integral		
27	Salcamului	Integral		
28	Statia 110 kw	Integral		
29	Sat Mal	Integral		
30	Traian Vuia	Integral		
31	Trandafirilor	Integral		
32	Th. Aman	Integral		
33	Traian	Integral		
34	Tarinei	Integral		
35	Valea Ohabii	Integral		
36	Viitorului	Integral		
37	Mihail Kogalniceanu	Integral		
38	Horea	Integral		
39	Closca	Integral		

40	Crisan	Integral		
41	Gai	Integral		
42	Strandului	Integral		
43	Scarisoara	Integral		
44	Ciresel	Integral		
45	Campului	Integral		
46	1 Mai	Integral		
47	Extravilan	Integral		
48	Unirii	Integral		
49	Tarinei	Integral		
50	Zorilor	Integral		
51	Teilor	Integral		

I.8.4.Zonarea comunelor arondate localităților Caransebeș, Băile Herculane și Oțelu Roșu

- Zona I -

Nr.	Denumirea comunei	Obs.
1	Armenis	
2	Bautar	
3	Bolvasnita	
4	Buchin	
5	Bucosnita	
6	Constantin Daicoviciu	
7	Cornea	
8	Domasnea	
9	Glimboca	
10	Iablanita	
11	Mehadia	
12	Obreja	
13	Sacu	
14	Slatina timis	
15	Teregova	
16	Toplet	
17	Zavoi	

- Zona II -

Nr. crt	Denumirea comunei	Obs.
1	Luncavita	
2	Marga	
3	Mehadica	
4	Paltinis	
5	Turnu Ruieni	

- Zona III -

Nr. crt	Denumirea comunei	Obs
1	Copacele	
2	Rusca Montana	
3	Cornereva	

I.8.5. Incadrarea localităților pe clase de fertilitate a terenurilor

Nr crt	Localitate	Clasa de fertilitate
1	Caransebes	4
2	Baile Herculane	5
3	Otelu Rosu	5
4	Armenis	5
5	Bautar	5
6	Bolvasnita	5
7	Bucosnita	4
8	Buchin	4
9	C. Daicoviciu	4
10	Copacele	5
11	Cornea	5
12	Cornereva	5
13	Dalboset	5
14	Doclin	5
15	Docnecea	5
16	Domasnea	5
17	Glimboca	5
18	Iablanita	5
19	Luncavita	5
20	Marga	5
21	Mehadia	5
22	Mehadica	5
23	Obreja	5
24	Paltinis	5
25	Prigor	5
26	Rusca Montana	5
27	Sacu	4
28	Sasca Montana	5
29	Slatina Timis	5
30	Teregova	5
31	Toplet	5
32	Turnu Ruieni	5
33	Zavoi	5

I.9. METODOLOGIA EVALUARII

Prezentul raport de evaluare este elaborat pe baza *valorii de piață*, careia i-am atribuit notiunea de *valoare de piață orientativă* și am utilizat metode specifice de calcul în deducerea acesteia, funcție de specificul fiecărei proprietăți evaluate, metodologia de calcul utilizează conceptele de piață, preț, cost și valoare.

Aceste concepte sunt relevante atât pentru evaluările pe baza *valorii de piață*, cât și pentru cele efectuate pe criterii care nu au legătură cu piața. Atât comunicarea clară a rezultatelor evaluării, cât și înțelegerea modalității de obținere a lor au aceeași importanță pentru munca evaluatorilor.

Un raport de evaluare bine elaborat îndeplinește aceste funcțiuni. În consecință, este indicat ca Standardele Internaționale de Evaluare să se refere la aceste trei aspecte fundamentale ale evaluării: IVS 1 Valoarea de piață – bază de evaluare; IVS 2 Baze de evaluare diferite de valoarea de piață și IVS 3 Raportarea evaluării.

Standardele Internaționale de Evaluare sunt concepute pentru a facilita tranzacțiile de orice natura de proprietăți și pentru a contribui la viabilitatea piețelor globale, prin promovarea transparenței în raportarea financiară. Se pune accent pe utilizarea informațiilor de piață factice, pe baza cărora se dezvoltă raționamente profesionale referitoare la modul în care pot fi efectuate evaluările proprietății.

În evaluarea proprietății imobiliare se utilizează, în general, abordările prin: comparația vânzărilor, capitalizarea venitului, prin cost și implicit metodele asociate cu aceste abordări. Evaluatorul va reconcilia valorile rezultate din aplicarea a două sau mai multe abordări sau metode asociate.

Abordarea prin comparația vânzărilor stabilește limitele valorii de piață – orientative, prin examinarea prețurilor de piață plătite pentru proprietățile concurente cu proprietatea de evaluat. Trebuie să fie analizate vânzările, astfel încât să existe certitudinea că părțile implicate în tranzacție au fost motivate în mod tipic. Trebuie eliminate din comparație prețurile de vânzare, care reflectă motivații diferite de cele ale unui participant tipic pe piață, de exemplu tranzacțiile unor cumpărători cu interese speciale, care plătesc un supliment de preț pentru o anumită proprietate.

Proprietatea subiect al evaluării (proprietatea de evaluat) este comparată cu prețurile de vânzare (sau cu cotațiile sau ofertele de vânzare) ale unor proprietăți similare, care au fost tranzacționate recent pe o piață liberă. Prețurile de vânzare sunt analizate prin

aplicarea unor elemente de comparație corespunzătoare și sunt ajustate pentru diferențele față de subiectul evaluării, pe baza elementelor de comparație. (A se vedea GN 1, Standardul Internațional de Aplicație în Evaluarea Proprietății Imobiliare, paragrafele 5.11.4 și 5.21.)

În aplicarea *abordării prin comparația vânzărilor*, evaluatorul trebuie să ia în considerare care sunt drepturile de proprietate de evaluat, pentru a se asigura că sunt identice cu cele asociate cu proprietățile comparabile. În caz contrar, sunt necesare corecții adecvate asupra vânzărilor proprietăților luate ca bază de comparație.

Abordarea prin comparația vânzărilor este aplicabilă și convingătoare numai în cazul existenței unor date de piață suficiente.

Datele obținute prin aplicarea acestei abordări pot fi aplicate și în cazul abordărilor prin capitalizarea venitului și prin cost. Totuși, încrederea în abordarea prin comparația vânzărilor poate fi limitată atunci când condițiile de piață sunt marcate de modificări rapide sau de volatilitate sau în cazul evaluărilor de proprietăți specializate, care sunt rareori vândute.

Abordarea prin capitalizarea venitului determina valoarea de piață a proprietăților imobiliare pe baza capacității proprietății de a genera venit. *Abordarea prin capitalizarea venitului* se bazează pe principiul anticipării, conform căruia valoarea este creată de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit).

Capitalizarea venitului ia în considerare informațiile asupra veniturilor și cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietății de evaluat. Capitalizarea se face fie prin aplicarea unei singure rate (rată de capitalizare totală, rată pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an, fie prin aplicarea unei rate de actualizare (care reflectă rentabilitatea investiției) asupra unei serii de venituri previzionate pentru o anumită perioadă. (A se vedea GN 1, Standardul Internațional de Aplicație în Evaluarea Proprietății Imobiliare, paragrafele 5.12 la 5.12.5.)

I.10. SURSE DE INFORMARE

Pentru elaborarea raportului de evaluare s-au utilizat urmatoarele surse de informare si bibliografice :

- informatii furnizate de Consiliul Judetean Caras Severin
- informatii furnizate de Consiliul Local Caransebes
- informatii furnizate de Consiliul Local Herculane
- informatii furnizate de Consiliul Local Otelu Rosu
- informatii furnizate de Primariile comunelor de pe raza Circumscripției Judecătorei

Caransebes

- informatii furnizate de OCPI CARAS SEVERIN
- informatii obtinute de pe piata imobiliara
- agentii imobiliare si media

Surse bibliografice

- Evaluarea si finantarea proprietatilor ANEVAR IROVAL 2010
- Standarde si proceduri de evaluare ANEVAR- 2007 – Editia a VIII-a
- Decret 93 /1997
- Decret 256 / 1984, anexele 3 si 4
- Legea 85 / 1992 – republicata
- HG 500/90 ; HG 894/94 ; D.L 61/90
- Codul deontologic al profesiei de evaluator ANEVAR-2011
- Standarde si proceduri de evaluare ANEVAR 2011

CAP.II METODOLOGIA DE CALCUL

II.1. STABILIREA VALORII DE PIAȚĂ -ORIENTATIVE

II.1.1. APARTAMENTE ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE, CĂMINE DE NEFAMILIȘTI, GARAJE (CONSTRUCTII DEFINITIVE), SPAȚII COMERCIALE, HALE, DEPOZITE

Baza unui **raport de evaluare apartament** stabilește valoarea de piață, fără terenul aferent, întrucât vânzătorii nu iau în calcul valoarea acestuia, pe baza datelor din cerere și oferta. În condițiile actuale, valoarea de piață este fluctuantă în timp și trebuie reactualizată periodic, diferind de la o localitate la alta, iar în cadrul aceleiași localități se diferențiază în funcție de amplasament, poziție și de particularitățile fiecărui apartament evaluat (tip, nivel, orientare, finisaje).

II.1.1.1. CALCULUL VALORII UNITARE

II.1.1.1.a. METODA COMPARATIEI DE PIATA

Principii generale

Utilizând această abordare valoarea unei proprietăți este determinată prin analizarea vânzărilor recente sau a prețurilor de ofertare ale proprietăților asemănătoare sau comparabile cu proprietatea de evaluat. Dacă comparabilele nu sunt identice cu proprietățile care sunt evaluate, atunci prețurile de vânzare ale comparabilelor vor fi ajustate pentru a le egala cu caracteristicile proprietăților evaluate. Abordarea prin comparația vânzărilor stabilește limitele valorii de piață prin examinarea prețurilor de piață pentru proprietăți concurente cu proprietatea de evaluat. Din informațiile culese se elimină prețurile care reflectă motivații diferite de cele tipice.

Prețurile sunt comparate pe baza unor elemente sau criterii relevante, iar diferențele duc la ajustarea prețurilor de comparație.

Procedura de evaluare

Procedura de estimare a valorii urmează următorii pași de lucru:

- culegerea informațiilor din piață privind tranzacții cu proprietăți similare;
- stabilirea criteriilor de comparație. Criteriile de comparație utilizează două componente pentru a genera un factor (de ex. Preț pe U/M, rata rezultată din raportarea prețului de vânzare la venitul rezultat, adică multiplicatorul de venit etc);
- compararea atributelor fiecărei proprietăți cu cea de evaluat;
- realizarea corecțiilor necesare privind diferențele stabilite;

- obținerea corectiei și efectuarea comparației globale;
- extragerea unei singure valori din gama rezultată.

Elementele de comparație sunt:

- drepturile de proprietate transmise;
- condiții de finanțare;
- condiții de vânzare;
- condițiile pietei;
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- caracteristicile economice;
- utilizarea;
- componente non- imobiliare ale valorii (de ex. afacerea din caldare care modifică valoarea).

Pot fi considerați și alți factori cum ar fi: accesul la proprietate, restricții guvernamentale, condiții de mediu, dezvoltarea infrastructurii etc.

Corecțiile :

Pot fi în valoare absolută sau ca procentaj la modificările pietei și localizare.

Corecțiile se aplică numai la prețul tranzacției comparabile.

Ordinea corecțiilor:

- pret de vânzare
 - corecție pentru dreptul de proprietate transmis = pret corectat 1
 - corecție pentru condiții de finanțare = pret corectat 2
 - corecție pentru condiții de vânzare = pret corectat 3
 - corecție pentru condiții de piață = pret corectat 4
 - corecții pentru:
- localizare
- caracteristici fizice
- caracteristici economice utilizare
- componente non- imobiliare = valoarea estimată
-

Din comparații se obțin mai multe valori din care se extrage valoarea care ar conduce la prețul cel mai probabil. Trebuie evidențiat raționamentul evaluatorului, astfel pentru exemplificare, pentru comparabilă B s-a efectuat cea mai mică corecție brută totală, rezultă valoarea aleasă va fi cea determinată prin corecțiile aplicate comparabilei B..

Exemplu de calcul:

GRILA ELEMENTELOR DE CALCUL				
<i>Element de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	<i>Comparabila A</i>	<i>Comparabila B</i>	<i>Comparabila C</i>
Pret vanzare (euro)		39.000	34.000	35.000
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Corectie		0	0	0
<i>Pret corectat</i>		39.000	34.000	35.000
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta
Corectie :(8%)		-3.120	-2.720	-2.800
<i>Pret corectat</i>		35.880	31.280	32.200
Conditii de vanzare	la piata	la piata	la piata	la piata
Corectie		0	0	0
<i>Pret corectat</i>		35.880	31.280	32.200
Conditii ale pietei	septembrie 2011	iul.11	iul.11	iul.11
Corectii		0%	0%	0%
<i>Pret corectat</i>		35.880	31.280	32.200
Localizare	Micro I	Micro II	Micro III	Micro IV
Corectii		0%	0%	-2%
<i>Pret corectat</i>		35.880	31.280	31.556
Tip apartament	semidecomandat	semidecomandat	decomandat	semidecomandat
Corectii		0%	-4%	0%
<i>Pret corectat</i>		35.880	30.029	31.556
Etaj	P/P+4	1/P+4	P/P+4	3/P+4
Corectii		-3%	0%	-2%
<i>Pret corectat</i>		34.804	30.029	30.925
Finisaje	medii	superioare	medii/superioare	medii
Corectii		-10%	-5%	0%
<i>Pret corectat</i>		31.323	28.527	30.925
Centrala termica	da	da	da	da
Corectie		0	0	0
<i>Pret corectat</i>		31.323	28.527	30.925
Suprafata construita	57	83	80	85
Corectie		-11.240	-8.993	-10.607
<i>Pret corectat</i>		20.084	19.534	20.318
Corectie totala neta		-18.916	-14.466	-14.682
Corectie totala neta(%)		-49%	-43%	-42%
Corectie totala bruta		18.916	14.466	14.682
Corectie totala bruta(%)		49%	43%	42%
* Pentru comparabila B s-a efectuat cea mai mica corectie bruta totala				
Opinia:	20.000 €	echivalent	85.610 lei	

II.2.STABILIREA VALORILOR DE PIATA – ORIENTATIVE

– Case, alte constructii si terenuri aferente –

Pregatirea evaluarii implica urmatoarele faze:

-preluarea de la beneficiar a unei liste de inventar cu constructiile: numarul de inventar, data punerii in functiune (PIF), denumirea, valoarea de inventar, valoarea ramasa de amortizat la data evaluarii si daca este posibil, evolutia scriptica a valorii de inventar;

- preluarea de la beneficiar a documentatiilor de constructie respectiv ale planurilor constructiilor. Aceasta etapa este foarte importanta avand in vedere ca pentru operatiunea de evaluare sunt strict necesare informatiile legate de dimensiunile reale ale constructiilor (suprafete construite, suprafetele desfasurate, inaltime etc.). Daca nu exista documentatii individuale pentru fiecare constructie se solicita un plan de situatie in care sa figureze constructiile aflate pe amplasament.

-daca nu exista nici un fel de documentatie, trebuie efectuate masuratori la fiecare cladire si intocmita o schita a planului de situatie. Nivelul de complexitate al masuratorilor, care poate ajunge pana la intocmirea unei antemasuratori, este reclamat de metoda de evaluare aplicata.

-avand lista de inventar si planul de situatie urmeaza operatiunea de identificare si corelare ale acestora, respectiv identificarea fiecărei constructii de pe planul de situatie (de pe teren de fapt) pe baza numarului de inventar din evidentele contabile. Operatiunea este foarte importanta pentru corectitudinea evaluarii si verificabilitatea acesteia.

-fiind definitivate aceste etape, urmeaza inspectia cladirilor si descrierea obiectivelor de evaluat. Etapa este foarte importanta pentru actiunea de evaluare, intrucat urmareste:

- stabilirea structurii constructive (necesara pentru elaborarea devizelor, incadrarea in cataloage etc.). In cadrul acesteia se identifica toate elementele constructive care se pot observa: fundatii, suprastructura, acoperis, finisaje, instalatii, dotari, anexe etc.;
- elemente referitoare la starea fizica a constructiei, reparatii curente sau capitale efectuate;
- conditiile de exploatare prezente si viitoare;
- vecinatati si influentele acestora asupra constructiei.

II.2.1. Metode de evaluare utilizate

Recomandarile ANEVAR _ IROVAL in cazul metodelor utilizate la evaluarea constructiilor se refera la metodele comparaiei de piata si cele de randament – capitalizarea veniturilor.

Metoda comparatiei de piata am prezentat-o anterior, urmand ca in cele ce urmeaza sa prezentam succint metoda capitalizarii veniturilor.

II.2.1.1. Abordarea prin capitalizarea venitului (sau abordarea prin venit)

Urmareste estimarea valorii actualizate a beneficiilor viitoare obtinute din utilizarea proprietatii imobiliare. Ca si in cazul abordarii prin comparatia vanzarilor, abordarea prin venit necesita un studiu de piata. Cercetarea si analiza datelor se efectueaza pe baza raportului dintre cerere si oferta, care ofera informatii despre tendintele si previziunile pietei. Nivelul de fructificare a capitalului investit atrage investitia de capital in functie de riscul aferent afacerilor imobiliare. In plus, nivelul fructificarii asteptat de investitori fluctueaza in functie de schimbarile de pe pietele monetare si de fructificarile oferite de alte domenii de investitii alternative. Evaluatorul trebuie sa fie la curent cu schimbarile de pe piata monetara si de capital, in cazul investitiilor comparabile.

Datele specifice pe care evaluatorul le analizeaza in aceasta abordare sunt: venitul brut anual previzionat, obtinut din exploatarea proprietatii imobiliare, diminuarea venitului din cauza gradului de ocupare si a altor pierderi, cheltuielile anuale previzionate de exploatare, caracterul si durata fluxurilor de venituri si valoarea previzionata de vanzare a proprietatii dupa o anumita perioada de timp specificata. Dupa ce se estimeaza veniturile si cheltuielile, fluxul de profituri este capitalizat cu o rata de capitalizare sau este actualizat cu o rata de actualizare. Ratele de capitalizare sau de actualizare utilizate sunt deduse din ratele de fructificare acceptabile si asteptate pentru proprietati imobiliare similare.

Pentru metodele de randament folosite in evaluare se utilizeaza diferite fluxuri de venituri generate. Cele mai utilizate sunt venitul brut potential, venitul net din exploatare, cash-flow inainte de impozitare si valoarea reziduala.

Venitul brut potential reprezinta venitul total generat de proprietatea imobiliara in conditii de utilizare maxima (grad de utilizare integrala), inainte de scaderea cheltuielilor operationale. Acest indicator poate fi la nivelul chiriei (venit sub forma de chirie) practicat in mod curent la data evaluarii, la nivelul chiriei sperate in prima luna sau an complet de exploatare sau la nivelul venitului periodic anticipat pentru perioada de detinere.

Venitul brut efectiv este venitul anticipat din toate formele de exploatare (operatiunile) a proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderi aferente gradului de neocupare (spatiu neocupat, venituri nerealizate, neplata chiriei de catre chiriasi).

Venitul net din exploatare reprezinta venitul net anticipat rezultat dupa deducerea tuturor cheltuielilor de exploatare, inainte de scaderea amortizarii si a serviciului aferent creditului ipotecar. Venitul net din exploatare se exprima ca o suma anuala. In unele cazuri, venitul net poate reprezenta o suma anuala repetabila mai multi ani (venitul este constant). In alte cazuri, venitul net poate fi considerat la nivelul initial (aferent primului an de investitie) care se asteapta sa evolueze dupa o schema fixa (de exemplu, la o rata anuala de crestere constanta). In cele mai multe cazuri insa este necesara o estimare a veniturii net pentru fiecare an al perioadei inclusa in analiza.

Cash-flow-ul disponibil inainte de impozitare este partea din venitul net care ramane dupa plata serviciului aferent creditelor (dobanzi+rate), inainte de plata impozitului pe profit.

Cash-flow-ul disponibil dupa impozitare este fluxul de numerar disponibil dupa plata impozitului pe profit. Suma aferenta impozitului depinde de marimea veniturii total impozabil generat de detinerea proprietatii, de marimea amortizarii fiscale si a dobanzilor deductibile, precum si de rata de impozitare.

Valoarea reziduala este o suma ramasa pe care investitorul o poate obtine la expirarea duratei de investitie (cand renunta la dreptul de proprietate, prin vanzare ca intreg sau lichidare). In functie de tipul drepturilor evaluate, valoarea reziduala poate fi calculata inainte sau dupa deducerea soldului ipotecii si impozitului. De exemplu, valoarea reziduala pentru un drept integral de proprietate reprezinta ceea ce se poate obtine prin vanzarea proprietatii. Valoarea reziduala poate fi estimata, fie ca o suma de bani anticipata a se primi, fie ca o schimbare relativa a valorii proprietatii in perioada de detinere a drepturilor evaluate. Suma totala poate fi estimata pe baza unei optiuni a chiriei de a achizitiona proprietatea la expirarea contractului de inchiriere. Pe de alta parte, valoarea reziduala poate fi estimata prin capitalizarea unui castig net pe care un cumparator l-ar putea obtine la momentul revanzarii.

Practica a consacrat 2 categorii de metode de randament:

1. metode bazate pe capitalizarea veniturilor
2. metode bazate pe actualizarea veniturilor (capitalizarea progresiva)

1. Capitalizarea directa - este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al veniturii net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea veniturii estimat printr-o rata de capitalizare, fie prin multiplicarea veniturii estimat printr-un factor corespunzator de multiplicare (inversul ratei de capitalizare). Venitul asteptat luat in considerare este in cele mai multe cazuri venitul estimat al anului urmator. Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezinta relatia dintre venit si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza comparativa a vanzarilor de proprietati comparabile. Venitul generat de proprietate, de obicei venit net din exploatare sau cash-flow, este impartit prin pretul de vanzare mediu al pietei pentru a se determina rata de capitalizare. Multiplicatorul poate fi calculat prin impartirea pretului de vanzare al unor proprietati comparabile la venitul anual realizat de proprietatile respective.

Capitalizarea directa este orientata spre piata: evaluatorul care o utilizeaza trebuie sa porneasca de la analiza informatiilor de pe piata imobiliara si sa evalueze proprietatea pe

baza ipotezelor caracteristice investitorului mediu. Capitalizarea directa nu face o diferentiere explicita intre recupararea si randamentul capitalului, ipotezele investitorului nefiind specificate. In mod implicit, se considera ca rata sau multiplicatorul selectat va satisface un investitor mediu si ca perspectivele unor venituri viitoare, peste capitalul investit, sunt suficient de atractive. Capitalizarea directa poate fi aplicata venitului brut potential, venitului brut efectiv sau cash-flow-ului brut. Venitul ales depinde de scopul analizei, de datele disponibile asupra proprietatii si asupra pietei.

Capitalizarea directa este simpla si usor de inteles. Rata de capitalizare sau factorul multiplicator se selecteaza direct de pe piata. Capitalizarea directa nu solicita o estimare elaborata a veniturilor viitoare din moment ce rata de capitalizare este selectata din cadrul tranzactiilor cu proprietati comparabile si deci reflecta medii ale investitorilor.

Formula de calcul in capitalizarea directa este:

$$V = \frac{VNE}{c}$$

unde VNE - venitul net din exploatare

c= rata de capitalizare

V-valoarea estimata

Analiza investitiei consta in esenta in a determina cine, ce obtine si cand. Ea evidentiaza marimea si timpul realizarii veniturilor si cheltuielilor. Referitor la marimea veniturilor si cheltuielilor se prefera o diferenta pozitiva maxima intre venituri si cheltuieli. Investitorul doreste obtinerea cat mai curand a acestor venituri si intarzierea cat mai mult posibil a cheltuielilor. Recuperarea investitiei evidentiaza preocuparea primara a investitorului de a mentine intact capitalul investit si inseamna ca intregul capital este recuperat de investitori la finele perioadei de investitie.

In cadrul metodei capitalizarii directe trebuie estimat venitul brut anual, adica aprecierea cantitatii, calitatii si duratei veniturilor previzionate. Cantitatea este marimea veniturilor nete ce se pot obtine, calitatea lor reprezinta probabilitatea de a fi obtinut intr-adevar veniturile previzionate, iar durata este perioada in care se prevede obtinerea veniturilor.

Venitul brut potential este suma totala a veniturilor din chirie in ipoteza unui grad de ocupare de 100% obtinut anual. Venitul brut efectiv se obtine prin scaderea pierderilor de chirie din cauza neocuparii integrale si din cauza neplatii sau intarzierii la plata a chiriei. Calculul venitului net din exploatare se efectueaza prin deducerea din venitul brut efectiv a cheltuielilor de exploatare. Acestea sunt cheltuieli care sunt in sarcina proprietarului/investitorului asa cum rezulta din prevederile legale, contractate sau cutuma. Pot apare 3 categorii de cheltuieli:

- cheltuieli fixe, care nu se modifica cu gradul de ocupare, cum ar fi taxele pe proprietate si cheltuielile pentru asigurare;

- cheltuieli variabile care se modifica direct proportional cu gradul de ocupare, cum ar fi utilitati, salarii, administratie, reparatii si intretinere, daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi;

- rezerve pentru reparatii capitale.

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparatiei directe, care se bazeaza pe o analiza a tranzactiilor recente de proprietati comparabile ocupate de chiriasi. Rata de capitalizare se obtine prin impartirea veniturilor nete din exploatare la pretul de vanzare:

$$c = \frac{VNE}{Pret}$$

Conditiiile de aplicabilitate a metodei sunt:

- tranzactiile sa fie recente pentru a reflecta corect conditiile actuale ale pietei;
- proprietatile trebuie sa fie comparabile cu cea evaluata in special privind localizarea, calitatea investitiei si alte caracteristici;
- venitul net din exploatare al proprietatii comparabile trebuie sa fie calculat in acelasi mod ca pentru proprietatea de evaluat.

De multe ori metoda nu se poate aplica din cauza lipsei de date pentru proprietati comparabile.

$$Valoarea = \frac{VNE}{c}$$

Formula de capitalizare directa:

II.2.2.Concluzii privind estimarea valorii de piata orientative a caselor de locuit și alte anexe

În urma deplasărilor efectuate în localitățile studiate au fost determinați pentru fiecare localitate Coeficientul de zonare Pz funcție de categoria, mărimea și importanța fiecărei localități, coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă Iz 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 Rc-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.

Prin reconcilierea rezultatelor metodelor de evaluare aplicate vor rezulta valorile de piata – orientative, prezentate tabelar in cadrul CAP.III - ANEXA 2 - TABELE CU VALORILE DE PIATA ORIENTATIVE CASE, ALTE CONSTRUCTII - CU TERENURI AFERENTE

II.3.STABILIREA VALORILOR DE PIAȚĂ - ORIENTATIVE TERENURI

Estimarea valorii de piata a terenurilor, fie cu destinatie curti-constructii, fie cu destinatie agricola, fie terenuri situate în extravilanul localitatilor se utilizeaza metoda comparatiei directe, apelandu-se la criteriile de comparatie specifice fiecarei categorii de teren. Pentru terenurile intravilane curti-constructii, criteriile de comparatie sunt: amplasamentul în cadrul localitatii, forma, dimensiunile, topografia locului, raportul între deschidere si adancime, distanta la retelele de transport, dotarea cu utilitati etc. Pentru terenurile cu destinatie agricola se utilizeaza criteriile de comparatie cum ar fi: clasa de calitate, productivitatea, distanta fata de drumurile de acces principale etc. Terenurile din zonele colinare (deal – munte) au grad de fertilitate scazut si nu pot fi lucrate cu mijloace mecanizate; de asemenea drumurile de acces la aceste terenuri sunt greu practicabile. În evaluarea terenurilor se mai tine seama de faptul ca anumite zone rurale au devenit atractive pentru investitii imobiliare (case de vacanta etc.)

Cele șase metode recunoscute pentru evaluarea terenurilor sunt:

- 1. comparația vânzărilor;
- 2. tehnica parcelării și dezvoltării;
- 3. repartizarea (alocarea);
- 4. extracția (prin scădere), numită și abstracția;
- 5. tehnica reziduală a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocat terenului);
- 6. capitalizarea rentei funciare (chiriei);

Toate cele șase metode (numite și tehnici) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparație, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Mai trebuie reținut că evaluarea terenurilor este de competența profesională a evaluatorului de proprietăți imobiliare, care respectă cerințele GN1- Evaluarea proprietății imobiliare.

Prezentarea sintetică a esenței metodelor de evaluare utilizate în cadrul acestui raport , a adecvării utilizării lor este redată în continuare.

1. Metoda comparației vânzărilor se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este **cea mai uzuală și preferabilă** tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul că nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare de terenuri similare sau în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului în cauză, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației vânzărilor, evaluatorul de proprietăți imobiliare are la dispoziție alte 5 metode de evaluare a terenului, redade mai jos. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode, mai puțin preferate, depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

2. Tehnica parcelării și dezvoltării (numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării) constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren

neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea pe loturile parcelate și amenajate ale clădirilor rezidențiale. Deci, această metodă se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea loturilor amenajate; și
- parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei metode este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, în care se include și profitul dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului metodei este condiționată de existența unui volum important de informații despre costurile de parcelare, amenajare și de construcție, despre prețurile de vânzare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite.

3. Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului, conform căruia există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este dedus din analiza prețurilor de vânzare ale terenurilor libere și ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare a proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului. Această metodă este aplicabilă în situația când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului.

4. Metoda extracției constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus amenajări și construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

5. Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății; și
- capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea CIN a clădirilor (construcțiilor) și amenajărilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului net total din exploatare al proprietății sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și

- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor. Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:
- - când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- - pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chirii, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă, ca și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere/arendare/ concesiune, referitoare la escaladarea chiriei/ rentei, reînnoirea contractului, precum și valoarea terminală și selectarea unei rate de capitalizare de piață adecvate.

În concluzie, se poate spune că cea mai bună metodă de evaluare a terenului este comparația directă, iar când nu există vânzări sau oferte de vânzare de terenuri comparabile, pot fi aplicate cu precauție celelalte metode de evaluare.

Estimarea valorilor de piață – orientative

Evaluarea terenului, considerat ca fiind liber sau a terenului ca fiind construit, reprezintă un concept economic. Liber sau construit, terenul este denumit și proprietate imobiliară. Valoarea este creată prin utilitatea sau capacitatea proprietății imobiliare de a satisface nevoile și dorințele societății. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta relativ limitată și de utilitatea specifică a unui anumit amplasament.

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

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, prezentați succint în tabelele următoare.

Criterii în baza cărora se acordă notele necesare departajării terenurilor

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

P – Poziția terenului față de localitate

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 localității1

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)

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
Rt	- maritim (până la 10km)	0,50
Rta	- aeroporturi (până la 10km)	0,50

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

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

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

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

P – Poluare cu reziduuri

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

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

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

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)

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

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 - nefavorabil economiei construcției	1,05 0,95-0,90

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

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

U – coeficient privind utilitatea terenului

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

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 piață 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 prezintă și recomandă următoarea metodologie specifică de determinare a valorii 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:

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

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

Concluzii privind estimarea *valorilor de piata orientative* a terenurilor

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 piata orientative* ale terenurilor.

CAP.III

- ANEXA 1 –

**TABELE CU VALORILE DE PIATA - ORIENTATIVE
APARTAMENTE IN BLOCURI DE LOCUINTE, CAMINE DE
NEFAMILISTI, GARAJE (CONSTRUCTII DEFINITIVE), SPATII
COMERCIALE, HALE, DEPOZITE**

TABELE CU VALORILE DE PIATA ORIENTATIVE

- Mun. CARANSEBES –

A. Apartamente

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	CENTRAL	500
		MEDIAN	450
		PERIFERIC	400

B. Camine de nefamilisti

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Camine de nefamilisti	CENTRAL	340
		MEDIAN	300
		PERIFERIC	270

C. Garaje (constructii definitive)

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Garaje	CENTRAL	225
		MEDIAN	210
		PERIFERIC	180

Continuare mun. Caransebes

D. Spatii comerciale, hale, depozite – cu teren aferent

Nr.crt	Denumire imobil	Amplasament	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp
1	SPATII COMERCIALE - BIROURI	Central	420
		Median	380
		Periferic	335
2	SPATII COMERCIALE – COMERII	Central	370
		Median	335
		Periferic	300
3	HALE INDUSTRIALE	Central	335
		Median	300
		Periferic	265
4	DEPOZITE	Central	140
		Median	120
		Periferic	115

TABELE CU VALORILE DE PIATA ORIENTATIVE

– ORAS BAILE HERCULANE –

A. Apartamente

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	CENTRAL	650
		MEDIAN	585
		PERIFERIC	520

B. Camine de nefamilisti

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Camine de nefamilisti	CENTRAL	500
		MEDIAN	455
		PERIFERIC	400

C. Garaje (constructii definitive)

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Garaje	CENTRAL	260
		MEDIAN	240
		PERIFERIC	220

Continuare Baile Herculane

D. Spatii comerciale, hale, depozite – cu teren aferent

Nr.crt	Denumire imobil	Amplasament	VALOARE DE PIATA – ORIENTATIVA Euro/mp
1	SPATII COMERCIALE - BIROURI	Central	480
		Median	430
		Periferic	385
2	SPATII COMERCIALE - COMERT	Central	420
		Median	380
		Periferic	335
3	HALE INDUSTRIALE	Central	360
		Median	325
		Periferic	290
4	DEPOZITE	Central	170
		Median	150
		Periferic	130

TABELE CU VALORILE DE PIATA – ORIENTATIVE

-ORAS OTELU ROSU-

A. Apartamente

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA – ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	CENTRAL	400
		MEDIAN	365
		PERIFERIC	330

B. Camine de nefamilisti

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Camine de nefamilisti	CENTRAL	270
		MEDIAN	245
		PERIFERIC	220

C. Garaje (constructii definitive)

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Garaje	CENTRAL	190
		MEDIAN	175
		PERIFERIC	160

Continuare Otelu Rosu

D. Spatii comerciale, hale, depozite – cu teren aferent

Nr.crt	Denumire imobil	Amplasament	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp
1	SPATII COMERCIALE - BIROURI	Central	385
		Median	350
		Periferic	310
2	SPATII COMERCIALE - COMERT	Central	350
		Median	310
		Periferic	275
3	HALE INDUSTRIALE	Central	275
		Median	250
		Periferic	230
4	DEPOZITE	Central	110
		Median	100
		Periferic	85

TABELE CU VALORILE DE PIATA – ORIENTATIVE

Comune si sate

A. APARTAMENTE

COMUNE :

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	Zonare	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	I	195
		II	170
		III	150

SATE :

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	Zonare	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	I	185
		II	160
		III	140

**A. Spatii comerciale, hale, depozite – cu teren aferent
Comune**

Nr.crt	Denumire imobil	Zonare	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp
1	SPATII COMERCIALE - BIROURI	I	175
		II	150
		III	130
2	SPATII COMERCIALE - COMERT	I	130
		II	115
		III	105
3	HALE INDUSTRIALE	I	140
		II	130
		III	115
4	DEPOZITE	I	70
		II	60
		III	45

B. Spatii comerciale, hale, depozite- cu teren aferent
Sate

Nr.crt	Denumire imobil	Zonare	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp
1	SPATII COMERCIALE - BIROURI	I	130
		II	115
		III	100
2	SPATII COMERCIALE - COMERT	I	90
		II	80
		III	70
3	HALE INDUSTRIALE	I	65
		II	60
		III	50
4	DEPOZITE	I	40
		II	35
		III	30

CAP.III

- ANEXA 2 –

TABELE CU VALORILE DE PIATA - ORIENTATIVE CASE, ALTE CONSTRUCTII - CU TERENURI AFERENTE

TABELE CU VALORILE DE PIATA - ORIENTATIVE
 - Mun. CARANSEBES –
 CASE, ALTE CONSTRUCTII – CU TEREN AFERENT

ZONA DE REFERINTA	AMPLASAMENT	CASE EURO / MP			ANEXE EURO / MP
		TIP A	TIP B	TIP C	
CARANSEBES	CENTRAL	370	350	270	115
	MEDIAN	330	320	240	100
	PERIFERIC	290	290	210	90

Obs.:

- 1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj**
- 2. Valorile din tabel se refera la case cu teren aferent de pana la 500 mp, iar pentru suprafete de teren ce depasesc 500 mp, valoarea va fi stabilita functie de categoria de folosinta, declarata**
- 3. Valoarea constructiilor nefinalizate se va stabili in functie de stadiul fizic declarat, avand in vedere valoarea declarata de parti asupra constructiei, la care se adauga valoarea terenului , conform anexelor(Cap.III. – Anexa 3).**

2.Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

.TABELE CU VALORILE DE PIATA – ORIENTATIVE
- BAILE HERCULANE –
CASE, ALTE CONSTRUCTII- CU TEREN AFERENT

ZONA DE REFERINTA	AMPLASAMENT	CASE EURO / MP			ANEXE EURO / MP
		TIP A	TIP B	TIP C	
BAILE HERCULANE	CENTRAL	510	480	375	150
	MEDIAN	455	430	345	130
	PERIFERIC	400	380	315	110

Obs.:

- 1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj**
- 2. Valorile din tabel se refera la case cu teren aferent de pana la 500 mp, iar pentru suprafete de teren ce depasesc 500 mp, valoarea va fi stabilita functie de categoria de folosinta, declarata**
- 3. Valoarea constructiilor nefinalizate se va stabili in functie de stadiul fizic declarat, avand in vedere valoarea declarata de parti asupra constructiei, la care se adauga valoarea terenului , conform anexelor(Cap.III. – Anexa 3).**

2.Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

TABELE CU VALORILE DE PIATA - ORIENTATIVE

**- OTELU ROSU –
CASE, ALTE CONSTRUCTII – CU TEREN AFERENT**

ZONA DE REFERINTA	AMPLASAMENT	CASE EURO / MP			ANEXE EURO / MP
		TIP A	TIP B	TIP C	
OTELU ROSU	CENTRAL	275	260	210	85
	MEDIAN	250	235	185	80
	PERIFERIC	225	210	160	75

Obs.:

1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj

2. Valorile din tabel se refera la case cu teren aferent de pana la 500 mp, iar pentru suprafete de teren ce depasesc 500 mp, valoarea va fi stabilita functie de categoria de folosinta, declarata

3. Valoarea constructiilor nefinalizate se va stabili in functie de stadiul fizic declarat, avand in vedere valoarea declarata de parti asupra constructiei, la care se adauga valoarea terenului , conform anexelor(Cap.III. – Anexa 3).

2.Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

TABELE CU VALORILE DE PIATA - ORIENTATIVE
- COMUNE –
CASE, ALTE CONSTRUCTII – CU TEREN AFERENT

ZONA DE REFERINTA	AMPLASAMENT	CASE EURO / MP			ANEXE EURO / MP
		TIP A	TIP B	TIP C	
COMUNE	ZONA I	160	150	140	30
	ZONA II	140	125	115	25
	ZONA III	115	100	90	20

Obs.:

1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj

2. Valorile din tabel se refera la case cu teren aferent de pana la 500 mp, iar pentru suprafete de teren ce depasesc 500 mp, valoarea va fi stabilita functie de categoria de folosinta, declarata

3. Valoarea constructiilor nefinalizate se va stabili in functie de stadiul fizic declarat, avand in vedere valoarea declarata de parti asupra constructiei, la care se adauga valoarea terenului , conform anexelor(Cap.III. – Anexa 3).

2.Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

TABELE CU VALORILE DE PIATA - ORIENTATIVE
- SATE –
CASE, ALTE CONSTRUCTII – CU TEREN AFERENT

ZONA DE REFERINTA	AMPLASAMENT	CASE EURO / MP			ANEXE EURO / MP
		TIP A	TIP B	TIP C	
SATE	ZONA I	130	115	100	25
	ZONA II	115	100	90	20
	ZONA III	100	90	80	15

Obs.:

- 1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj**
- 2. Valorile din tabel se refera la case cu teren aferent de pana la 500 mp, iar pentru suprafete de teren ce depasesc 500 mp, valoarea va fi stabilita functie de categoria de folosinta, declarata**
- 3. Valoarea constructiilor nefinalizate se va stabili in functie de stadiul fizic declarat, avand in vedere valoarea declarata de parti asupra constructiei, la care se adauga valoarea terenului, conform anexelor(Cap.III. – Anexa 3).**

2.Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

.TABELE CU VALORILE DE PIATA – ORIENTATIVE
- ZONA TURISTICA POIANA MARULUI –
CASE, ALTE CONSTRUCTII- CU TEREN AFERENT

ZONA DE REFERINTA	CASE EURO/MP			ANEXE EURO / MP
	TIP A	TIP B	TIP C	
POIANA MARULUI	380	360	340	110

Obs.:

- 1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj**
- 2. Valorile din tabel se refera la case cu teren aferent de pana la 500 mp, iar pentru suprafete de teren ce depasesc 500 mp, valoarea va fi stabilita functie de categoria de folosinta, declarata**
- 3. Valoarea constructiilor nefinalizate se va stabili in functie de stadiul fizic declarat, avand in vedere valoarea declarata de parti asupra constructiei, la care se adauga valoarea terenului , conform anexelor(Cap.III. – Anexa 3).**

2.Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

.TABELE CU VALORILE DE PIATA – ORIENTATIVE
- ZONA TURISTICA POIANA RUSCAI –
CASE, ALTE CONSTRUCTII- CU TEREN AFERENT

ZONA DE REFERINTA	CASE EURO / MP			ANEXE EURO / MP
	TIP A	TIP B	TIP C	
POIANA RUSCAI	360	340	320	100

Obs.:

- 1. Constructii de tip P + E se corecteaza valoarea din tabel cu + 25 % pentru fiecare etaj**
- 2. Valorile din tabel se refera la case cu teren aferent de pana la 500 mp, iar pentru suprafete de teren ce depasesc 500 mp, valoarea va fi stabilita functie de categoria de folosinta, declarata**
- 3. Valoarea constructiilor nefinalizate se va stabili in functie de stadiul fizic declarat, avand in vedere valoarea declarata de parti asupra constructiei, la care se adauga valoarea terenului , conform anexelor(Cap.III. – Anexa 3).**

2.Explicatii:

Constructii TIP A = constructii din zidarie portanta de caramida, BCA, plansee din beton si fundare din beton armat(*case si constructii cu parter si unu sau mai multe niveluri, fundare si plansee consolidate de beton armat*)

Constructii TIP B = constructii din zidarie mixta, inlocuitori, plansee din structura de lemn, invelitori clasice, fundare normala.

Constructii TIP C = constructii din zidarie inlocuitori, plansee din lemn, invelitori clasice, fundare din piatra de rau, caracteristici fizice cu grad de uzura fizica avansata

CAP.III

- ANEXA 3 –

TABELE CU VALORILE DE PIATA – ORIENTATIVE

TERENURI:

-Intravilan,de constructii (fara constructii), zona centrala, mediana, periferica (urban)si zona I, II, III (rural); -Intravilan agricole (arabil, pasuni si fanete), zona I, II, III; extravilan arabil; -extravilan pasuni si fanete; -extravilan vii si plantatii; extravilan paduri.

-TERENURI INTRAVILANE DE CONSTRUCTII (fara constructii)

- CARANSEBES, BAILE HERCULANE, OTELU ROSU -

Nr.crt	Explicatii	De constructii		
		Centrala	Mediana	Periferica
	Zonare			
		Euro/mp	Euro/mp	Euro/mp
1	Caransebes	30,00	20,00	15,00
2	Otelu Rosu	20,00	15,00	10,00
3	B. Herculane	50,00	40,00	30,00

-TERENURI INTRAVILANE DE CONSTRUCTII (fara constructii)

- ZONA TURISTICA POIANA MARULUI -

Nr.crt	Explicatii	De constructii
		Euro/mp
1	Zona turistica Poiana Marului	20,00

-TERENURI INTRAVILANE DE CONSTRUCTII (fara constructii)

- ZONA TURISTICA POIANA RUSCAI -

Nr.crt	Explicatii	De constructii
		Euro/mp
1	Zona turistica Poiana Ruscai	15,00

- TERENURI INTRAVILANE DE CONSTRUCTII (fara constructii)
- COMUNE SI SATE -

Nr. crt	Explicatii	COMUNE			SATE		
		De constructii			De constructii		
Zonare		I	II	III	I	II	III
		Euro/mp	Euro/mp	Euro/mp	Euro/mp	Euro/mp	Euro/mp
1	Valori de piata - orientative	7,00	5,00	4,00	5,00	4,00	2,00

TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE :

- CARANSEBES, BAILE HERCULANE, OTELU ROSU -

Explicatii	Agricole				
	Centrala	Mediana	Periferica		
Zonare	Arabil	Arabil	Arabil	Pasuni si fanete	Vii –plantatii si livezi
	Euro/Ha	Euro/Ha	Euro/Ha	Euro/Ha	Euro/Ha
Caransebes	6.500,00	6.100,00	5.700,00	4.800,00	8.100,00
Otelu Rosu	5.100,00	4.900,00	4.800,00	4.200,00	5.700,00
Baile Herc	7.300,00	6.800,00	6.300,00	5.400,00	8.400,00

TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE :

-,ZONA TURISTICA POIANA MARULUI -

Explicatii	Agricole		
	Arabil	Pasuni si fanete	Vii –plantatii si livezi
	Euro/ha	Euro/ha	Euro/ha
Zona turistica Poiana Marului	5.400,00	4.400,00	6.300,00

TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE :

- ZONA TURISTICA POIANA RUSCAI -

Explicatii	Agricole		
	Arabil	Pasuni si fanete	Vii –plantatii si livezi
	Euro/mp	Euro/mp	Euro/mp
Zona turistica Poiana Ruscai	4.900,00	4.000,00	5.600,00

TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE

COMUNE:

EURO / HA

Zonare	I		
	Arabil	Pasuni si fanete	Vii –plantatii si livezi
Valori de piata orientative	3.000	2.600	2.800
Zonare	II		
	Arabil	Pasuni si fanete	Vii –plantatii si livezi
Valori de piata orientative	2.700	2.400	2.600
Zonare	III		
	Arabil	Pasuni si fanete	Vii –plantatii si livezi
Valori de piata orientative	2.400	2.200	2.300

TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE**SATE:****EURO / HA**

Zonare	I		
	Arabil	Pasuni si fanete	Vii –plantatii si livezi
Valori de piata orientative	2.900	2.500	2.700
Zonare	II		
	Arabil	Pasuni si fanete	Vii –plantatii si livezi
Valori de piata orientative	2.600	2.300	2.500
Zonare	III		
	Arabil	Pasuni si fanete	Vii –plantatii si livezi
Valori de piata orientative	2.300	2.100	2.200

-TERENURI EXTRAVILANE CARANSEBES, OTELU ROSU, BAILE HERCULANE

EURO / HA

Nr	Explicatii	Arabil		Pasuni, fanete		Vii, plantatii		Paduri		Vegetatie forestiera	Pasuni alpine
		4	5	4	5	4	5	4	5		
	Grad de fertilitate	4	5	4	5	4	5	4	5	5	5
1	Caransebes	1.900		1.600		2.700		3.800		1.100	1.200
2	Otelu Rosu		1.600		1.400		1.900		2,200	900	800
3	B.Herculane		2.100		1.800		2.800		4.000	1.300	1.400

**- TERENURI EXTRAVILANE COMUNE SI SATE –
EURO / HA**

Nr	Explicatii	Arabil	Pasuni si fanete	Vii si plantatii	Paduri	Vegetatie	Pasuni
----	------------	--------	------------------	------------------	--------	-----------	--------

										forestiera	alpine
ZONA I											
1	Grad de fertilitate	4	5	4	5	4	5	4	5	5	5
2	Comune si sate	1.500	1.450	1.250	1.150	1.750	1.650	1.950	1.800	800	700
ZONA II											
1	Grad de fertilitate	4	5	4	5	4	5	4	5	5	5
2	Comune si sate	1.400	1.350	1.150	1.000	1.650	1.600	1.850	1.700	750	650
ZONA III											
1	Grad de fertilitate	4	5	4	5	4	5	4	5	5	5
2	Comune si sate	1.300	1.250	1.050	1.000	1.550	1.500	1.750	1.600	700	600

Cap. IV. PUBLICAREA ȘI RASPUNDEREA FAȚĂ DE TERȚI

Acest raport de evaluare, ce determină valoarea de piață - orientativă a obiectivului denumit active corporale imobiliare (apartamente, camine nefamilisti, garaje, spatii comerciale, case, terenuri), situate administrativ in zonele Băile Herculane, Caransebeș, Oțelu Roșu, comune și sate invecinate de pe raza Circumscripției Judecătorei Caransebeș, este destinat numai scopului pentru care a fost întocmit si nu ne asumăm nici o responsabilitate dacă este transmis unor alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță, fără acordul scris si prealabil al evaluatorului, clientului si deținătorului.

EXPERT EVALUATOR ANEVAR

NUME / PRENUME	ING. EC. OLARIU FIRA
Nr. legitimatie	3593 / 01.01.2000
Adresa evaluatorului	Mun. Caransebes, strada Episcop Nicolae Popeea, nr. 35B Telefon : 0255513551 0723058402
CARANSEBEȘ	SEMNATURA
NOIEMBRIE 2011	Ing. Ec. OLARIU FIRA

RAPORT DE EVALUARE

**Privind valoarea de circulatie a bunurilor imobile in judetul
Caras Severin, zona de Vest (Resita, Bocsa, Moldova Noua,
Oravita) pentru anul 2012**

Prezentul raport a fost intocmit de :
ing. BORCHESCU ELENA

Prezentul raport :

- **este valabil numai pentru scopul pentru care a fost intocmit**
- **este valabil numai cu stampila in original a evaluatorilor care au intocmit raportul**

CUPRINS

1.GENERALITATI

- 1.1. Scopul si utilizarea evaluarii.Clientul si destinatarul lucrarii
- 1.2. Ipoteze si conditii limitative
- 1.3. Valoarea estimata
- 1.4. Data evaluarii
- 1.5. Responsabilitatea fata de terti

- 1.6. Clauza de nepublicare
- 1.7. Surse de informare

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

- 2.1. Definirea pietei
- 2.2. Analiza cererii

3. EVALUAREA IMOBILIARA

- 3.1. Valoarea de circulatie a apartamentelor
- 3.2. Valoarea de circulatie a caselor individuale in mediul urban, rural, zone turistice
- 3.3. Valoare de circulatie anexe gospodaresti
- 3.4. Valoarea de circulatie a cladirilor declarate monument istoric
- 3.5. Valoarea de circulatie a garajelor
- 3.6. Valoarea de circulatie a spatiilor comerciale
- 3.7. Valoarea de circulatie a spatiilor de birouri
- 3.8. Valoarea de circulatie a halelor industriale, depozite, platforme industriale
- 3.9. Valoarea de circulatie a terenurilor intravilane libere
- 3.10. Evaluarea terenurilor agricole din extravilanul localitatilor
- 3.11. Concluzii

1.GENERALITATI

1.1. Scopul si utilizarea evaluarii. Clientul si destinatarul lucrarii.

Prezentul raport de evaluare are ca obiect «*Estimarea valorii medii de circulatie a bunurilor imobile in judetul Caras-Severin, zona de vest (Resita, Bocsă, Moldova Noua, Oravita, Anina) pentru anul 2012* » acestea fiind valori generice ce se pot folosi numai pentru stabilirea taxelor notariale.

Activele care fac obiectul evaluarii sunt : *apartamente, case individuale, anexe gospodaresti, spatii comerciale, garaje, hale industriale, depozite, platforme industriale, cladiri declarate monument istoric, terenuri intravilane si extravilane.*

Evaluarea obiectivelor a fost solicitata de **Camera Notarilor Publici Timisoara**, pentru a cunoaste valoarea **medie de circulatie** a imobilelor **in vederea calcularii taxelor notariale** percepute la tranzactii comerciale ce se efectueaza pentru acestea, in conformitate cu dispozitiile art.77, alin.5, din codul fiscal (2011), pentru anul 2012.

Raportul de evaluare se adreseaza Camerei Notarilor Publici Timisoara in calitate de destinatar si birourilor notariale **din zona de Vest a judetului Caras-Severin, cuprinzind orasele Resita, Bocsă, Oravita, Anina, Moldova Noua si zonele adiacente rurale.**

Avind in vedere Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, acesta nu-si asuma raspunderea decit fata de destinatarul lucrarii.

1.2. Ipoteze si conditii limitative.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele :

Ipoteze :

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate din : presa locala, firme de tranzactii imobiliare, informatii de pe piata imobiliara, informatii de la primariile locale si administratiile financiare din teritoriu, birourile notariale locale.
- Proprietatile sunt evaluate ca fiind libere de orice alte sarcini.
- Se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a proprietatii.
- Nu s-au luat in considerare implicatiile pe care le poate avea schimbarea destinatiei activului inainte sau dupa cumparare.
- Se presupune ca proprietatile se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice de zonare si utilizare impuse in zona.

- Se presupune ca proprietatile sunt in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, in afara cazurilor cind neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare intr-un raport de evaluare distinct.
- Valoarea estimata in prezentul raport este bazata pe ipoteza ca nu exista materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietatii.
- Valoarea estimata se refera la o stare normala a imobilului de tip constructii, cu un grad de uzura fizica si morala perceptut in normele in vigoare, conforma cu vechimea, finisaje obisnuite.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina datelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- **Metoda comparatiilor de piata** a putut fi aplicata datorita informatiilor privind tranzactiile de proprietati similare din zona, aceste fiind luate din presa locala, agentiile imobiliare si piata libera. Informatiile pe care le detinem in zona sunt suficiente pentru a aplica o astfel de metoda.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie provenite de la firmele imobiliare si din anunturile din presa judeteana, in ultimile trei luni ale anului 2011: PRISMA, JURNALUL CARAS-SEVERIN, BAZAR-CARASEAN.
- Evaluarea fiind cu caracter general de perceptie asupra valorii diverselor tipuri de imobile, metoda comparatiilor de piata este singura metoda ce poate fi aplicata stabilind un pret aproximativ apropiat de pretul ce poate fi obtinut pe un anumit tip de imobil, pornind de la pretul de inlocuire a acestuia.
- Pentru imobile ce nu se regasesc in prezentul raport se vor intocmi rapoarte de evaluare distincte cu referire directa la tipul si caracteristicile imobilelor respective. Raportul va fi intocmit numai de evaluator din cadrul ANEVAR.

Conditii limitative

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatile supuse evaluarii.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori si identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil, scris al evaluatorului.

1.3. Valoarea estimata

Evaluarea conforma prezentului raport reprezinta o estimare a **valorii medii de piata imobiliara** a proprietatilor, acestea fiind valori generice ce se pot folosi numai pentru stabilirea taxelor notariale.

Aceste valori se aplica proprietatii imobiliare si elementelor conexe.

Conform standardelor in evaluare, definitia valorii de piata este urmatoarea :

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

Avind in vedere ca piata imobiliara in zona se raporteaza la valoarea monedei europene (euro), evaluarile in prezentul raport au luat ca raportare valoarea :

1 euro = 4,323 lei

1.4. Data evaluarii

La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la imobile, corespunzatoare ultimului trimestru a anului **2011**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de evaluator. Evaluarea a fost realizata de evaluator in perioada **septembrie – decembrie 2011**.

1.5. Responsabilitatea fata de terti

Conform uzantelor din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp (aproximativ un an) limitat dupa aceasta data, in care conditiile specifice ale pietei imobiliare nu sufera modificari semnificative care sa afecteze opiniile exprimate si nici raportul intre moneda europeana (euro) si leu nu isi modifica valoarea.

Acest raport de evaluare *este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat la pct.1.1.*

Raportul este confidential, *strict pentru solicitantul evaluarii Camera Notarilor Publici Timisoara* si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nici o circumstanta.

1.6. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decit cele de la pct.1.1. atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

1.7. Surse de informare

Pentru elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate sursele de informare :

- Informatii furnizate de firmele imobiliare.
- Informatii de la Primariile locale privind :
 - *planul de urbanism aprobat si zonarea localitatilor (PUG)
 - *valoarea de circulatie in zona a imobilelor
 - *zonarea locala aprobata de Consiliul Local
 - *modul de intocmire a certificatelor fiscale
- Informatii de pe piata imobiliara locala :
 - *aparute in presa scrisa locala - PRISMA, JURNALUL CARAS-SEVERIN, BAZAR-CARASEAN.
- Informatii de la societatile imobiliare din orase cu privire la preturile practicate pe tipuri de apartamente, case, spatii comerciale, hale industriale si terenuri :S.C. Trio M ; S.C. Magister Imobiliare.
- Informatii primite de la persoane ce au tranzactionat in timpul anului valori imobiliare cit si de la notariatele publice
- Informatii primite de la notariatele locale cu privire la numarul tranzactiilor efectuate pe perioada unui an, precum si tipul de imobile tranzactionate.

Surse bibliografice :

- CODUL DEONTOLOGIC AL PROFESIUNII DE EVALUATOR
 - ANEVAR – 1994
- LEGEA 61/1990 ; Ordonanta Guvernului nr.62/1998
- Catalogul «Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire » *editat de IROVAL*
- Cataloage MATRIX ROM
- H.G. 834/1991 „Evaluarea terenurilor”

2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE

2.1. Definirea pietei

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriasilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vinzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor eficiente (este foarte sensibila la situatia pietei de munca si stabilitatea veniturilor, deciziile de cumparare sunt influentate de tipul de finantare, durata rambursarii si rata dobinzii, este o piata care nu se autoregleaza ci este afectata de multe reglementari guvernamentale si locale, informatiile despre tranzactii similare nu sunt imediat disponibile, exista decalaj intre cerere si oferta, cererea

poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

2.2. Analiza cererii

Ca și alte zone ale țării, județul Caras-Severin a fost afectat de schimbările economice și marcat de declinul economic, acesta resimțindu-se în scăderea puternică a construcțiilor și investițiilor aproximativ până în anul 2000. Ulterior veniturile populației crescând, inflația având în continuu o curbă descendentă ajungând până la o mică oscilație, bancile reușind să scadă dobânzile și să aplice dobânzi acceptabile pentru credite imobiliare, cererea pe piața liberă a crescut iar oferta imobiliară a început să scadă.

Deși nu sunt condiții de creștere a prețurilor în piața imobiliară, datorită crizei economice din România, aceasta are o creștere mică la case, apartamente, spații comerciale și chiar este în stagnare sau scădere la unele produse imobiliare cum ar fi hale industriale, terenuri agricole și din unele zone de agrement colinare.

Investitorii străini și autohtoni existenți în zona și-au restructurat activitatea, unii chiar au renunțat la activitățile avute în anul precedent. O dată cu restringerea activității economice a acestor investitori, se simte o scădere a potențialului economic și puterii de cumpărare a populației. Recesiunea economică în țară a influențat și recesiunea economică a județului și implicit și scăderea puterii de cumpărare a populației, ceea ce afectează în mod negativ implicit și piața proprietăților imobiliare de tip comercial, locuințe, terenuri, industriale, turism, etc.

Activele analizate în cadrul prezentului raport de evaluare sunt amplasate în zona de Vest a județului Caras-Severin, cuprinzând orasele Resita, Bocsa, Oravita, Anina, Moldova Noua și zonele adiacente rurale.

Cererea la nivelul zonei pentru proprietăți imobiliare cu destinația de locuințe sau terenuri, este într-o mică creștere față de anul 2010 și nu se întrevide o perspectivă de creștere în următorul an, asta ducând și la o stagnare a prețurilor imobiliare. Aceasta se datorează și dificultății de aprobare a creditelor bancare, precum și a posibilității de achitare a acestora de către solicitanți.

Pe termen scurt și mediu, în conjunctura economică actuală, se prefigurează o menținere actuală a prețurilor la unele produse imobiliare de natură spații comerciale, spații de birouri, hale. Au scăzut prețurile la terenuri arabile, la terenurile din zona colinară și mal Dunare, ce aveau tendința de a deveni zone turistice, în ipoteza unei dezvoltări economice ascendente a economiei. Aceste terenuri se comercializează dar nu sunt exploatate la potențialul oferit de zona.

Pe termen lung perspectivele sunt în acest moment incerte depinzând de prelungirea perioadei de recesiune economică a țării. Nu se întrevide o creștere a potențialului financiar al populației, doar numai în ipoteza că se vor dezvolta

sectoarele industrial, de prestari servicii, agricol si de crestere a animalelor. Totodata pentru o buna functionare a pietii imobiliare, este necesar ca si in judetul Caras-Severin, activitatile economice sa se dezvolte progresiv si sa se creeze locuri de munca, iar in agricultura sa creasca productia si calitatea acesteia.

3.EVALUAREA IMOBILIARA

3.1. Valoare de circulatie pe mp inscrisa in cartea funciara a apartamentelor.

Analizind piata imobiliara a apartamentelor, atit din punct de vedere al cererii cit si al ofertei se pot concluziona urmatoarele :

- piata imobiliara a acceptat zonarea intravilana a localitatilor aprobata de Consiliile Locale
- in zona analizata puterea de cumparare imobiliara este scazuta, fiind direct proportionala cu stare economica a zonei
- piata imobiliara este perceputa ca fiind in stagnare – oferta mai mare decit cererea
- desi recesiunea economica este perceputa la nivel de judet, pe piata imobiliara preturile au crescut la unele produse foarte putin circa 5-15 % , iar altele au stagnat

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita si data de cerere si oferta.

Pentru determinare acestei valori au fost luat in considerare metodele :

- **metoda costurilor**
- **metoda comparatiilor**

Metoda costurilor a fost utilizata pentru determinarea valorii actuale a imobilului in stadiul la care se afla in general la data evaluarii. Valorile de reconstruire a apartamentelor sunt conforme cu Catalogul « **Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire** » emis de IROVAL in anul 2009. Fata de preturile prevazute in acest catalog, valorile pe ansamblu nu s-au modificat. Au fost modificati coeficientii de circulatie pe zone si orase.

3.1.1. Apartamente in zona urbana

Analizind piata imobiliara a apartamentelor in mediu urban in zona de vest a judetului rezulta urmatoarele :

-orasele pentru care s-a studiat piata imobiliara de natura apartamente in locuinte colective tip bloc sunt : Resita, Bocsa, Oravita, Moldova Noua, Anina.

-blocurile de locuinte fiind construite in ultimii 30 de ani se poate uniformiza gradul de uzura de circa 30%.

-indicii de zona s-au aproximat functie de preturile cerute pe apartamente in publicatiile imobiliare din zona.

-zonarea functie de amplasarea blocurilor de locuinte s-a facut numai pentru Resita, deoarece in celelalte orase cartierele de blocuri au fost construite pe un singur amplasament compact, formind cite un cartier in fiecare oras

In toata aceasta zona de vest a judetului, piata imobiliara a devenit relativ stabila si constanta in ultima perioada, oscilatiile valorice la vnzare fiind minore.

Valoare tehnica de reconstructie (lei/mp)	Coeficient de uzura, confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
2300	0,70	1610

Valori medii de circulatie pe mp a apartamentelor in zona urbana

Nr. crt.	Oras - zona -	Coeficient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Cartea Funciara (lei/mp)
1	RESITA		
	-Zona A	1,30	2100
	-Zona B	1,00	1600
	-Zona C	0,90	1450
2	BOCSA	1,00	1600
3	ORAVITA	0,90	1450
4	MOLDOVA NOUA -Orasul Nou -blocul de langa primarie(orasul vechi)	0,80	1300
5	ANINA	0,65	1050

- Suprafata de calcul va fi considerata **suprafata construita inregistrata in Cartea funciara pentru fiecare apartament**
- Pentru Resita cele patru zone stabilite de primarie pentru plata impozitelor pot fi luate in calcul si pentru valoarea apartamentelor sau caselor si cuprind urmatoarele strazi:

ZONA A:

Strazi: p-ta 1 Decembrie 1918, 1950, Pictor Andreescu, N.Balcescu, L Blaga, D.Bojinca, Bielefeld, Bega, I.L.Caragiale, Ceahlau, Cerna, Closca, G.Cosbuc, Corbului, Colonia

Oltului, I. Corvin, I. Creanga, A.I. Cuza, Crisan, Domanului, M. Eminescu, Fintinilor, D. Ghera, O. Goga, Golului, Gratz, M. Groza, Horea, Independentei, Lalelelor, Libertatii, Marasesti, Molizilor, Ef. Murgu, Panselutei, Paring, Pinilor, Pomostului, G.A. Petculescu, Pacii, Retezat, Romanilor, Rosiorilor, M. Sadoveanu, Salcimilor, Sarminsegetuza, Spitalului, M. Stanescu, Stincilor, N. Titulescu, Toamnei, Unirii, Tr. Vuia, Victorie, Zadei.

ZONA B:

Strazi: Almajului, Ateneului, Aviatorilor, Baraolt, Bazna, Birzavitei, Breazova, Buhui, Buzias, Begoniilor, Budinic, Bujorilor, Caen, Calimanilor, Caransebesului, Calarasilor, Cibirului, Ciucasului, Codrului, Crizantemei, Cerbului, P. Chinezu, Dacia, Daliilor, C. Daicoviciu, B. Delavrancea, Domogled, Fagarasului, Fagului, Felix, Furnalelor, Galati, Gladiolelor, Gloria, Godeanu, Gugu, Gurghiului, Gutai, Herculane, Hunedoarei, Paul Iorgovici, Ineu, T. Lalescu, Liliacului, Lipova, Laminoarelor, Macilor, Macinului, P. Maior, Muzicescu, Marasti, Marghitas, Moroasa, Muncii, Narcisei, Nalbelor, Nuferilor, Otelului, Odobescu, A.C. Popovici, Pades, Peleaga, Piatra Craiului, Cpt. I. Poptelecan, Progresului, Rarau, Bd. Republicii, P-ta Republicii, Revolutia din Decembrie, Rodnei, Roman, Romanitei, Petoffi Sandor, Ghe. Sincai, Somes, Sportului, Stefan cel Mare, Stanisoarei, Surianu, Tarcului, Tiblesului, Timis, Timisorii, Tineretului, Trandafirilor, Trei Ape, Tusnad, Viorelelor, M. Viteazu, Vladeasa, Zambilelor, Zarandului.

ZONA C:

Strazi: Albastrelor, 24 Ianuarie, Grigore Alexandrescu, Caminelor, Cilnicelului, Constructorilor, Gradiste, I. Velceanu, I. Vidu, Afinilor, Avram, Iancu, Badea Cirtan, Basovat, I si II, Barajului, Barbu Lutaru, Beethoven, Berzavei, Bistra, Bradet, Bucegi, Butovat, Calugareni, Canalului, Caraiman, Carasului, Carpati, Cascadelor, Ceretului, Ciocirlii, Ciresului, Colinei, Comarnic, Cozia, Digului, Feroviarului, Fragilor, Funicularului, Ghiocelului, Gozna, N. Grigorescu, Izlazului, Izvorului, M. Kogalniceanu, Romul Ladea, Lend, Livezilor, Marginea, Marului, Minda, Minis, Mozart, Mociur, Murelor, Mureseni, Nedeia, Nerganita, Oituz, Pantei, Pandurilor, Parcului, V. Pirvan, Poneasca, Ponor, C. Porumbescu, Primaverii, Prislop, Prunilor, Razboieni I, Randunica, Raului, Rozelor, Scantei, Scorusului, Semenice, Siret, Soarelui, Sodalului, Strandului, Teilor I, Teilor II, Tiglariei, Tirnovei, Toplita, Treptelor, Valisoara, Valiugului, Paralela Valiugului, Verdi, Vanatorilor, Visunului, Vlad Tepes, Al. Vlahuta, Aurel Vlaicu, Zimbrului, Zorilor.

ZONA D:

Strazi: Alunilor, Banaduc, Bolnovat, Caprioarei, Dealu Mare, Dorna, Driglovat, Frunzei, N. Lenau, Simion Mangiuca, Mierlei, Padurii, Poiana Golului, Rindul I, Rindul II, Rindul III, Rindul IV, Terovei, Turturelelor, Vintului, Virfului, Vulturilor.
Cartierele: Secu, Cuptoare, Doman, Terova (str. I Mai, Apei, Bratovei, Arinilor, Banatului, Traian Doda, Mures, Luncii, Pogonis, Salciilor, Tarinei, Vai, Viitorulu), localitatea apartinatoare Moniom.

3.1.2. In zona rurala

Analizind piata imobiliara a apartamentelor in mediu rural in zona de vest a judetului rezulta urmatoarele :

- cererea pe piata locala pentru acest gen de locuinte este foarte mica, prioritară fiind piata de case unifamiliale
- blocurile de locuinte fiind construite între ani 1975-1989, cu dotari putine, finisaje inferioare, se poate uniformiza gradul de uzura de circa 40%.

-indicii de zona s-au aproximat functie de preturile cerute pe apartamente in publicatiile imobiliare din zona.

In toata aceasta zona de vest a judetului, piata imobiliara a devenit relativ stabila si constanta in ultima perioada, oscilatiile valorice la vnzare fiind minore.

Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coeficient de uzura, confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
2150	0,6	1290

Valori medii de circulatie a apartamentelor in zona rurala :

Nr. crt.	Localitate	Coeficient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Cartea funciara (lei/mp)
1	Resedinta de comuna	0,70	900
2	Sate	0,50	650

- Suprafata de calcul va fi considerata ***suprafata construita inregistrata in Cartea funciara pentru fiecare apartament.***

3.2. Valoarea de circulatie pe mp a caselor individuale in mediu urban, rural, zone turistice.

Analizand piata imobiliara a **caselor individuale**, atit din punct de vedere al cererii cit si al ofertei se pot concluziona urmatoarele :

- piata imobiliara a acceptat zonarea intravilana a localitatilor aprobata de Consiliile Locale
- in zona analizata puterea de cumparare imobiliara este scazuta, fiind direct proportionala cu starea economica a zonei
- piata imobiliara este perceptut ca fiind in crestere mica fata de anii anteriori
- desi recesiunea economica este perceptuta la nivel de judet, pe piata imobiliara, preturile au crescut foarte putin circa 5-15 % fata de anii anteriori 2007-2009, casele fiind un bun imobiliar solicitat de cumparatori, comparativ cu apartamentele din blocurile de locuinte colective

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum a fost ea definita.

Pentru determinare acestei valori au fost luat in considerare metoda :

- **metoda costurilor**

Metoda costurilor a fost utilizata pentru determinarea valorii actuale a imobilului in stadiul la care se afla in general la data evaluarii. Valorile de reconstruire a imobilelor sunt conforme cu Catalogul « Costuri de reconstructie- Costuri de inlocuire » emis de IROVAL in anul 2009.

3.2.1. Case in zona urbana

Analizind piata imobiliara a constructiilor individuale in mediu urban in zona de vest a judetului rezulta urmatoarele :

-la acest tip de case se poate generaliza gradul de uzura si confort intre 15 – 40%, functie de sistemul constructiv si tinind seama de faptul ca aceste imobile sunt intretinute si respecta un anumit standard de dotare si confort

-indicii de zona s-au aproximat functie de preturile cerute in publicatiile imobiliare din zona

-constructiile in mediul urban, in aceasta zona sunt executate din zidarie (caramida, boltari, bca, zidarie de piatra), lemn sau zidarie de caramida cruda

-pretul terenului ocupat de constructii fiind foarte mic, in valoarea caselor s-a introdus si o cota de ciraca 5% pentru valoarea acestuia.

In toata aceasta zona de vest a judetului, piata imobiliara a devenit relativ stabila si constanta in ultima perioada, oscilatiile valorice la vinzare fiind minore.

Nr.crt.	Sistemul constructiv	Valoare de reconstrucie (lei/mp)	Coeficient de uzura confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
1	Zidarie de:caramida, boltari, bca, zidarie de piatra	1980	0,90	1780
2	Lemn, zidarie de caramida cruda	1290	0,60	775

Valori medii de circulatie pe mp a caselor in zona urbana :

Nr. crt.	Oras - zona -	Coeficient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Certificatul fiscal, cu structura din : (lei/mp)	
			Zidarie de: caramida, boltari, bca, zidarie de piatra (lei/mp)	Lemn, zidarie de caramida cruda (lei/mp)
1	RESITA -Zona A	1,30	2320	1000
	-Zona B	1,20	2140	930
	-Zona C	1,10	1960	850
	-Zona D	1,00	1780	775
2	BOCSA -Zona I	1,10	1960	850
	-Zona II	0,90	1600	700
3	ORAVITA	1,00	1780	775
4	MOLDOVA NOUA -imobile de pe malul Dunarii	1,15	2050	890
	-Moldova Noua, Moldova Veche	1,00	1780	775
	-Macesti	0,80	1420	620
	-Moldovita	0,40	720	310
5	ANINA	0,40	720	310

- Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inregistrata in Certificatul fiscal* pentru fiecare casa.
- Valorile din tabel **includ si valoarea terenului.**
- Zonarea pentru Resita de la pct.3.1.1. se mentine
- Pentru casele neterminate (la rosu), valoarea se va obtine prin inmultirea valorii din tabelul de mai sus cu **0,60**

Zonarea pentru Bocsa :

-zona I : str.1Decembrie 1918, str. Mihail Gaspar, str.Republicii

-zona II: toate celelalte zone ale orasului

3.2.2. Case in zona rurala si sate turistice

Analizind piata imobiliara a constructiilor individuale in mediu rural in zona de vest a judetului rezulta urmatoarele :

-la acest tip de case gradul de uzura si confort este cuprinsa intre 10 - 40%, tinind seama de faptul ca aceste imobile in general nu sunt intretinute la un nivel superior si nu dispun de dotarile edilitare necesare

-indicii pentru localitati s-au aproximat functie de preturile cerute in publicatiile imobiliare din zona

-constructiile in mediul rural, in aceasta zona sunt executate din zidarie (caramida, boltari, bca, zidarie de piatra), lemn sau zidarie de caramida cruda

-pretul terenului fiind foarte mic, in valoarea caselor s-a introdus si o cota de ciraca 3% pentru valoarea acestuia.

In toata aceasta zona de vest a judetului, piata imobiliara a devenit relativ stabila si constanta in ultima perioada, oscilatiile valorice la vinzare fiind relativ minore.

Nr.crt.	Sistemul constructiv	Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coeficient de uzura confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
1	Zidarie de:caramida, boltari, bca, zidarie de piatra	1500	0,85	1275
2	Lemn, zidarie de caramida cruda	900	0,60	540

Valori medii de circulatie pe mp a caselor in zona rurala si sate turistice :

Nr. crt.	Localitate rurala	Coefi cident de piata k =	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Certificatul fiscal , cu structura din :	
			Zidarie de:caramida, boltari, bca, zidarie de piatra (lei/mp)	Lemn, zidarie de caramida cruda (lei/mp)
1	Resedinta de comuna	0,70	890	380
2	Sate	0,60	770	320
3	Case izolate (salase)	0,25	320	135
4	Sate turistice :			
	-Garina, Brebu Nou	1,60	2040	860
	-Valiug, Dognecea	1,25	1600	680

- Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inscrisa in certificatul fiscal*, pentru fiecare casa.
- Valorile din tabel **includ si valoarea terenului**.
- Pentru casele neterminatare (**la rosu**), valoarea se va obtine prin inmultirea valorii din tabelul de mai sus cu **0,60**

3.3. Valoarea de circulatie pe mp a anexelor gospodaresti.

Din informatiile imobiliare reiese ca valoarea de circulatie a anexelor gospodaresti in zona studiata este cuprinsa intre urmatoarele valori :

Localitati	Vmin (lei/mp)
Urbane	100
Rurale	70

- Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inscrisa in certificatul fiscal*, pentru anexe.

3.4. Valoarea aproximativa de inlocuire pe mp a cladirilor declarate monument istoric

Tinind seama de faptul ca pe raza judetului se afla si cladiri declarate monumente istorice, se impune calcularea valorii de inlocuire a acestora. Metoda de calcul folosita pentru valoarea de inlocuire este **metoda costurilor**.

Acest tip de cladiri fiind in general cladiri cu durata lunga de functionare si ne fiind intretinute in timp, se poate uniformiza gradul de uzura de 60%. Nu se poate stabili o valoare de circulatie deoarece in zona nu s-au tranzactionat asemenea cladiri, fiind si diferite ca destinatie, sistem constructiv, importanta, etc.

Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coefficient de uzura confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
10535	0,4	4200

- Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inscrisa in certificatul fiscal*, pentru fiecare cladire.
- Valoarea din tabel **include si valoarea terenului**.
- Pentru acest tip de constructii **se recomanda intocmirea unui raport de evaluare individual** pentru fiecare cladire.

3.5. Valoarea de circulatie pe mp a garajelor.

Garajele tranzitate intre proprietari prin contracte de vnzare cumparare se afla amplasate in general in cartierele de blocuri, fiind construite sub forma de

cladiri independente sau in baterii de cladiri insiruite sau etajate. La baza evaluarii pentru acest gen de spatii au stat devizele intocmite pentru acest gen de constructii de subsemnata. S-au luat in calcul valorile pentru spatii construite pe sistem din zidarie sau diafragme de beton prefabricate (prefabricate b.a. rebut ale liniei de turnare), cu finisaj inferior si o uzura aproximativa de 30% deoarece acest gen de imobile sunt construite in anii 1970-1995 si au fost in majoritate intretinute de proprietari. Majoritatea sunt dotate doar cu instalatie de curent electric pentru iluminat. Toate aceste date au fost stabilite cunoscind amplasamentul in care se afla acestea pe raza judetului.

Valoare tehnica de reconstructie (lei/mp)	Coeficient de uzura, finisaje, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
1200	0,70	840

Valori medii de circulatie pe mp a garajelor in zona urbana

Nr. crt.	Oras - zona -	Coeficient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Certificatul fiscal (lei/mp)
1	RESITA -Zona A	1,30	1090
	-Zona B	1,00	840
	-Zona C	0,90	760
2	BOCSA	1,00	840
3	ORAVITA	0,90	760
4	MOLDOVA NOUA -Orasul Nou -blocul de langa primarie	0,80	670
5	ANINA	0,65	550

- Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inregistrata in certificatul fiscal*.
- Valoarea din tabel **include si valoarea terenului**.
- Zonarea de la punctul **3.1.1.** se mentine.

3.6. Valoarea de circulatie pe mp a spatiilor comerciale.

Spatiile comerciale tranzitate intre proprietari prin contracte de vanzare cumparare se afla amplasate in general la parter de bloc sau in cladiri

independente. La baza evaluării pentru acest gen de spații au stat cataloagele MATRIX ROM și readuse la valorile de înlocuire actuale cu coeficienții de majorare. S-au luat în calcul valorile pentru spații construite pe sistem mixt din zidărie și beton, cu finisaj mediu și o uzură aproximativă de 30% deoarece acest gen de imobile sunt construite în anii 1970-1990, fiind renovate și întreținute de noii proprietari. Toate aceste date au fost stabilite cunoscând stadiul în care se aflau acestea pe raza județului.

Evaluarea s-a făcut în ipoteza ca valoarea : 1 euro = 4,323 euro

Înălțimea acestor spații fiind cuprinsă între 3,5-4,5 m, finisaje medii, instalații de aer condiționat, instalații de încălzire, instalații sanitare, se poate lua o valoare medie pe unitate de suprafață defășurată conform cataloagelor, la care aplicând o uzură fizică și morală de maxim 30%, rezultă o valoare de înlocuire.

Nu fac parte din această categorie de spații, apartamentele de la parterul blocului transformate în spații comerciale, acestea încadrându-se la apartamente de bloc.

Valoare de reconstrucție (lei/mp)	Coeficient de uzură, confort, dotări, lucrări de modernizare, etc.	Coeficient de reactualizare k	Valoarea de înlocuire (lei/mp)
1700	0,7	2,45	2900

Valoarea de circulație a spațiilor comerciale pe zone pentru fiecare localitate se află în prezent sub valoarea tehnică de înlocuire, după cum urmează :

Nr.crt.	Localitate	Coeficient de piață k =	Valoare unitară pe suprafață înscrisă în Cartea funciara (lei/mp)	
1	RESITA	zona I	0,90	2610
		zona II	0,80	2320
		zona III	0,35	1020
2	ANINA	0,40	1160	
3	BOCSA	zona I	0,65	1890
		zona II	0,50	1450
4	MOLDOVA N.	0,50	1450	
5	ORAVITA	zona I	0,50	1450
		zona II	0,40	1160
6	SATE	- reședința comuna	0,40	1160
		- sat	0,20	580

- Suprafata de calcul va fi considerata ***suprafata inscrisa in cartea funciara***
- Valorile din tabel includ si valorile terenului.
- ***Nu fac parte din aceasta categorie de spatii, apartamentele de la parterul blocurilor transformate in spatii comerciale, acestea incadrindu-se la apartamente de bloc.***

Zonarea oraselor pentru spatiile comerciale:

- **RESITA:**
 - zona I : centru civic (teatru- str.Cilnicului- facultate- str.I.L.Caragiale, str.Pandurilor), valea Domanului
 - zona II: cartier Lunca, cartier Govindari, zona de la teatru pina la Muncitoresc, cartier Moroasa, zona Triaj, str.Timisorii, cartier Cilnic, sat Moniom
 - zona III: restul zonelor, dealul Golului, Rindurile, Terova, Doman, Cuptoare, Secu
- **BOCSA:**
 - zona I : str.1Decembrie 1918, str. Mihail Gaspar, str.Republicii
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului
- **ORAVITA:**
 - zona I : centru civic (str.1Decembrie 1918 de la Judecatorie pina la bifurcatia celor doua strazi cu sens unic)
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului, zona Garii

3.7. Valoarea de circulatie pe mp a spatiilor de birouri

Spatiile de birouri tranzitate intre proprietari prin contracte de vnzare cumparare se afla amplasate in cladiri independente, mezaninul blocurilor cu spatii comerciale la parter, sau in apartamente la parterul blocurilor de locuinte, prin reorganizarea acestora si eventual extinderea lor. Pentru ambele tipuri de spatii dupa amenajare si finisare s-a obtinut functionalitatea necesara unor birouri pentru diverse tipuri de activitati.

In general spatiile pentru birouri sunt finisate la nivel mediu, dotate cu instalatii sanitare, de incalzire si aer conditionat.

Firmele de proiectare si executie, executa acest gen de constructii la un pret mediu de circa 3000 lei/mp. Acest gen de spatii avind o vechime medie de circa 15 ani, de la transformarea lor in spatii de birouri, uzura fizica luata in calcul este de circa 30%. Tinind seama si de faptul ca la pretul de vnzare nu are o pondere mare zona de amplasare valoarea de inlocuire poate fi luata :

Valoare de reconstrucie (lei/mp)	Coeficient de uzura confort, dotari, lucrari de modernizare,etc.	Valoarea de inlocuire (lei/mp)
3000	0,7	2100

Valoarea de circulatie medie a spatiilor de birouri pe zone pentru fiecare localitate este dupa cum urmeaza :

Nr.crt.	Localitate	Coeficient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Cartea funciara (lei/mp)
1	RESITA zona I	1,20	2520
	RESITA zona II	1,05	2200
	RESITA zona III	0,45	950
2	ANINA	0,40	840
3	BOCSA zona I	0,65	1370
	BOCSA zona II	0,50	1050
4	MOLDOVA N.	0,50	1050
5	ORAVITA zona I	0,50	1050
	ORAVITA zona II	0,40	840

- Suprafata de calcul va fi considerata **suprafata inregistrata in cartea funciara**
- Valorile din tabel includ si valorile terenului.

Zonarea oraselor pentru spatiile comerciale:

- **RESITA:**
 - zona I : centru civic (teatru- str.Cilnicului- facultate- str.I.L.Caragiale, str.Pandurilor), valea Domanului
 - zona II: cartier Lunca, cartier Govindari, zona de la teatru pina la Muncitoresc, str.Stefan cel Mare, cartier Moroasa, Triaj, str.Timisorii, cartier Cilnic, sat Moniom
 - zona III: restul zonelor, dealul Golului, Rindurile, Terova, Doman, Cuptoare, Secu
- **BOCSA:**
 - zona I : str.1Decembrie 1918, str. Mihail Gaspar, str.Republicii
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului
- **ORAVITA:**
 - zona I : centru civic (str.1Decembrie 1918 de la Judecatorie pina la bifurcatia celor doua strazi cu sens unic)
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului, zona Garii

3.8. Valoarea de circulatie a halelor industriale, depozite, platforme industriale

Piata imobiliara ce include constructiile de tipul halelor industriale, depozitelor, platformelor industriale ne fiind activa decit in mica proportie, pentru calculul valorii de circulatie pornim de la pretul acestora de reconstructie pe unitate de masura. Calculul valoric s-a bazat pe cataloagele MATRIX ROM, luind in considerare structura acestor tipuri de constructii precum si dotarea dupa caz cu cale de rulare. Am luat in general o uzura morala si fizica de circa 50%-75%. Aplicind acest tip de calcul rezulta :

Tipul constructiei	Structura hala	Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coeficient de uzura, dotari, etc.	Coeficient de piata k =	Valoarea de inlocuire (lei/mp)
Hale industriale	Zidarie	600	0,5	1,00	300
	Beton	1085			540
	Metal	1800			900
Depozite		865	0,4	0,80	277
Platforme industriale		600	0,25	0,60	90

- Pentru existenta **caili de rulare se adauga 100 lei/mp.**
- **Suprafata construita a halelor, depozitelor, platformelor se considera cea inscrisa in Cartea funciara sau Certificatul fiscal.**
- **Valorile din tabel includ si valorile terenului.**

3.9. Valoarea de circulatie a terenurilor intravilane libere (fara constructii)

Precizam ca acest gen de terenuri libere fara constructii ce sunt amplasate in intravilanul localitatilor sunt terenuri care deveni terenuri construibile, fapt prevazut in fiecare plan urbanistic (PUG) aprobat al localitatilor. Precizarile din PUG-uri sunt obligatoriu de respectat de autoritatile locale si stau la baza dezvoltarii unei localitati pe o perioada mai lunga de timp (circa 10 ani).

Pentru stabilirea valorii de circulatie a terenurilor libere *intravilane in mediul urban sau rural*, s-a pornit de la formularistica data prin legislatia in vigoare pentru stabilirea valorii de patrimoniu a terenurilor aflate in proprietatea firmelor:

-H.G. 834/1991

-Criteriile aprobate de M.E.F. nr.2665/1992 si M.L.P.A.T. nr.1C/311/1992

-Valorile de circulatie in zona

Formula de calcul data pentru unitatea de suprafata teren este:

$$V_{\text{teren/mp}} = V_{\text{baza}} \times (1 + N) \times K_1 \times K_2 \times K_3$$

$$V_{\text{baza}} = 495 \text{ lei/mp}$$

$K_1 = 0.5 - 1.5$ coeficient de diferentiere privind dezvoltarea urbanistica a localitatii

$K_2 = 0.5 - 1.5$ coeficient de diferentiere privind nivelul de dezvoltare economica a localitatii

$K_3 = 0.5 - 1.5$ coeficient de actualizare privind raportul leu/euro in perioada 2005-2009 ($2,9/3,5 = 0,83$)

$N =$ coeficient de corectie conform "Criteriilor privind stabilirea si evaluarea terenurilor" aprobate de M.E.F. nr.2665/28.02.1992 si M.L.P.A.T. nr.1C/311/28.02.1992:

Criterii	N
a) Categoria localitatii:	
-sat	0,10
-resedinta de comuna	0,20
-orase	0,40
-municipiu resedinta de judet	1,00
-zone cu potential turistic	1,50
b) Amplasarea terenului:	
-in zona centrala	1,00
-in restul zonelor	0,60
c) Functiuni economice:	
-localitate agricola	0,50
-localitate cu industrie si prestari servicii	0,80
-localitate cu functii economice complexe	1,00
d) Pozitia terenului fata de retelele de transport:	
-rutier	0,20
-feroviar	0,30
-fluvial	0,50
-aerian	0,50
e) Echipare edilitara a zonei:	
-apa-canal	0,50
-electrice	0,50
-termice	0,50
-telefonie	0,50
-gaz metan	0,50
-transport urban	0,50
f) Caracteristici geotehnice ale	

terenurilor:	
-terenuri normale	1,00
-terenuri dificile de fundare	-0,20
-terenuri inundabile	-0,40
-terenuri alunecatoare	-0,70
g)Terenuri poluate cu reziduri:	
-gazoase	-0,30
-solide	-0,50
-lichide	-0,70

Aplicind toate aceste criterii si tinind seama si de valoarea de circulatie a **terenurilor intravilane** delimitate de planul urbanistic general (PUG) aprobat in localitatile judetului (urbane, rurale) putem stabili valori de circulatie distincte pentru terenuri ce cuprind in **general gradini (cuprinse in PUG-uri ca terenuri pentru constructii)**, dupa cum urmeaza in tabelele urmatoare. Valorile obtinute pot constitui baza de calcul pentru taxele notariale.

3.9.1.Valori de circulatie a terenurilor intravilane libere (fara constructii) in mediul urban

Municipiul sau orasul	Valoare de circulatie teren (lei/mp)	
RESITA	zona I	650
	zona II	345
	zona III	45
	zona IV	22
ANINA	7	
BOCSA	zona I	43
	zona II	17
MOLDOVA N.	50	
MOLDOVA N. –mal Dunare	200	
ORAVITA	zona I	50
	zona II	30

Zonarea oraselor:

- **RESITA:**

- zona I : centru civic(teatru- str.Cilnicului- facultate- str.I.L.Caragiale, str.Pandurilor), valea Domanului
- zona II: cartier Lunca, zona de la teatru pina la Muncitoresc, cartier Moroasa
- zona III: cartier Govindari, cartier Cilnic, calea Timisorii, al.Gugu-Vila Renk, Micro IV(zona cimitir), zona Triaj
- zona IV: restul zonelor, dealul Golului, Rindurile,

satele Terova, Doman, Cuptoare, Secu, Moniom

- **BOCSA:**
 - zona I : str.1Decembrie 1918, str. Mihail Gaspar, str.Republicii
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului
- **ORAVITA:**
 - zona I : centru civic (str.1Decembrie 1918 de la Judecatorie pina la bifurcatia celor doua strazi cu sens unic)
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului, zona Garii

3.9.2.Valori de circulatie a terenurilor intravilane libere (fara constructii) in mediul rural, zone turistice

Localitatea	Valoare de circulatie teren (lei/mp)
Resedinta de comuna	11
Sat	7
Valiug, Terova, Doman, drumul DN58 Resita – Caransebes (zona in care se construiește km 5-8)	43
Brebu Nou, Garina, Crivaia	86
Muntele Semenic (zona turistica)	17
Mal Dunare (perimetru intravilan)	110

3.10. Evaluarea terenurilor agricole din extravilanul localitatilor

Pentru stabilirea valorii de circulatie a terenurilor agricole extravilane s-a pornit de la valoarea de patrimoniu a terenurilor agricole corectata cu coeficienti de corectie zonali. Valoarea de circulatie a terenurilor agricole extravilane se stabileste in conformitate cu:

- Legea nr.18/1991 – fondul funciar
- H.G. nr.59/1994
- H.G. 1546/2004 – norme metodologice privind modul de stabilire a valorii terenurilor arabile si forestiere
- Hotarirea Consiliului Judetean Caras-Severin, nr.6/1994 privind calitatea terenului (fertilitatea solului); clasele stabilite sunt cuprinse de la 3 la 5.

Valoarea de circulatie a terenurilor extravilane functie de clasele de fertilitate si de dezvoltarea economica a zonelor este clasificata in urmatorul tabel, conforma cu piata in aceasta zona.

Valori de circulatie a terenurilor agricole din extravilanul localitatilor
lei/ha

Zona	Arabil	Finete	Vii, livezi	Paduri
Urban	11.000	4.000	5.000	10.000
Rural	4.500	3.000	4.500	8.000
Resita	13.000	4.000	5.000	7.000
Valiug, Brebu Nou, Garina	20.000	9.000	9.000	26.000
Mal Dunare(in zona DN57)				
-teren cu iesire directa la Dunare si in DN57	170.000			
-teren fara iesire la Dunare cu iesire directa in DN 57	35.000			

Evaluator titular
ANEVAR
ing. constructor Borchescu Elena

3.11. CONCLUZII

1) Valoarea medie de circulatie pe mp a apartamentelor din zona urbana

Nr. crt.	Oras - zona -	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Cartea Funciara (lei/mp)
1	RESITA	
	-Zona A	2100
	-Zona B	1600
	-Zona C	1450
2	BOCSA	1600
3	ORAVITA	1450
4	MOLDOVA NOUA -Orasul Nou -blocul de langa primarie	1300
5	ANINA	1050

- Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata construita inregistrata in Cartea funciara pentru fiecare apartament. (S apartament)*

Nota: Pentru Resita cele patru zone stabilite de primarie pentru plata impozitelor pot fi luate in calcul si pentru valoarea apartamentelor sau caselor si cuprind urmatoarele strazi:

ZONA A:

Strazi: p-ta 1 Decembrie 1918, 1950, Pictor Andreescu, N.Balcescu, L Blaga, D.Bojinca, Bielefeld, Bega, I.L.Caragiale, Ceahlau, Cerna, Closca, G.Cosbuc, Corbului, Colonia Oltului, I.Corvin, I.Creanga, A.I.Cuza, Crisan, Domanului, M.Eminescu, Fintinilor, D.Ghera, O.Goga, Golului, Gratz, M.Groza, Horea, Independentei, Lalelelor, Libertatii, Marasesti, Molizilor, Ef.Murgu, Panselutei, Paring, Pinilor, Pomostului, G.A.Petculescu, Pacii, Retezat, Romanilor, Rosiorilor, M.Sadoveanu, Salcimilor, Sarminsegetuza, Spitalului, M.Stanescu, Stincilor, N. Titulescu, Toamnei, Unirii, Tr.Vuia, Victorie, Zadei.

ZONA B:

Strazi: Almajului, Ateneului, Aviatorilor, Baraolt, Bazna, Birzavitei, Breazova, Buhui, Buzias, Begoniilor, Budinic, Bujorilor, Caen, Calimanilor, Caransebesului, Calarasilor, Cibirului, Ciucasului, Codrului, Crizantemei, Cerbului, P.Chinezu, Dacia, Daliilor, C.Daicoviciu, B.Delavrancea, Domogled, Fagarasului, Fagului, Felix, Furnalelor, Galati, Gladiolelor, Gloria, Godeanu, Gugu, Gurghiului, Gutai, Herculane, Hunedoarei, Paul Iorgovici, Ineu, T.Lalescu, Liliacului, Lipova, Laminoarelor, Macilor, Macinului, P.Maior, Muzicescu, Marasti, Marghitas, Moroasa, Muncii, Narcisei, Nalbelor, Nuferilor, Otelului, Odobescu, A.C.Popovici, Pades, Peleaga, Piatra Craiului, Cpt.I.Poptelecan, Progresului, Rarau, Bd.Republicii, P-ta.Republicii, Revolutia din Decembrie, Rodnei, Roman, Romanitei, Petoffi

Sandor, Ghe.Sincai, Somes, Sportului, Stefan cel Mare, Stanisoarei, Surianu, Tarcului, Tiblesului, Timis, Timisorii, Tineretului, Trandafirilor, Trei Ape, Tusnad, Viorelelor, M.Viteazu, Vladeasa, Zambilelor, Zarandului.

ZONA C:

Strazi: Albastrelor, 24Ianuarie, Grigore Alexandrescu, Caminelor, Cilnicelului, Constructorilor, Gradiste, I.Velceanu, I.Vidu, Afinilor, Avram, Iancu, Badea Cirtan, Basovat, I si II, Barajului, Barbu Lutaru, Beethoven, Berzavei, Bistra, Bradet, Bucegi, Butovat, Calugareni, Canalului, Caraiman, Carasului, Carpati, Cascadelor, Ceretului, Ciocirliei, Ciresului, Colinei, Comarnic, Cozia, Digului, Feroviarului, Fragilor, Funicularului, Ghiocelului, Gozna, N.Grigorescu, Izlazului, Izvorului, M.Kogalniceanu, Romul Ladea, Lend, Livezilor, Marginea, Marului, Minda, Minis, Mozart, Mociur, Murelor, Mureseni, Nedeia, Nerganita, Oituz, Pantei, Pandurilor, Parcului, V.Pirvan, Poneasca, Ponor, C.Porumbescu, Primaverii, Prislop, Prunilor, Razboieni I, Randunica, Raului, Rozelor, Scantei, Scorusului, Semenice, Siret, Soarelui, Sodalului, Strandului, Teilor I, Teilor II, Tiglariei, Tirnovei, Toplita, Treptelor, Valisoara, Valiugului, Paralela Valiugului, Verdi, Vanatorilor, Visunului, Vlad Tepes, Al.Vlahuta, Aurel Vlaicu, Zimbrului, Zorilor.

ZONA D:

Strazi: Alunilor, Banaduc, Bolnovat, Caprioarei, Dealu Mare, Dorna, Driglovat, Frunzei, N.Lenau, Simion Manguuca, Mierlei, Padurii, Poiana Golului, Rindul I, Rindul II, Rindul III, Rindul IV, Terovei, Turturelelor, Vintului, Virfului, Vulturilor.

Cartierele: Secu, Cuptoare, Doman, Terova (str.IMai, Apei, Bratovei, Arinilor, Banatului, Traian Doda, Mures, Luncii, Poganis, Salciilor, Tarinei, Vai, Viitorulu), localitatea apartinatoare Moniom.

2) Valoarea medie de circulatie pe mp a apartamentelor in zona rurala

Nr. crt.	Localitate	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Cartea funciara (lei/mp)
1	Resedinta de comuna	900
2	Sate	650

- Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata construita inregistrata in Cartea funciara pentru fiecare apartament.*

3) Valori medii de circulatie pe mp a caselor in zona urbana :

Nr. crt.	Oras - zona -	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Certificatul fiscal , cu structura din : (lei/mp)	
		Zidarie de: caramida, boltari, bca	Lemn, zidarie de caramida cruda
1	RESITA Zona A	2320	1000
	Zona B	2140	930
	Zona C	1960	850
	Zona D	1780	775
2	BOCSA Zona A	1960	850
	Zona B	1600	700
3	ORAVITA	1780	775
4	MOLDOVA NOUA -imobile de pe malul Dunarii	2050	890
	-Moldova Noua, Moldova Veche	1780	775
	-Macesti	1420	620
	-Moldovita	720	310
5	ANINA	720	310

- Suprafata de calcul va fi considerata suprafata inregistrata in Certificatul fiscal.
- Valorile din tabel includ si valoarea terenului.
- Pentru casele neterminate (la rosu) valoarea de circulatie se va obtine prin inmultirea valorii din tabelul de mai sus cu 0,60.

Nota: Pentru Resita cele patru zone stabilite de primarie pentru plata impozitelor pot fi luate in calcul si pentru valoarea apartamentelor sau caselor si cuprind urmatoarele strazi:

ZONA A:

Strazi: p-ta 1 Decembrie 1918, 1950, Pictor Andreescu, N.Balcescu, L Blaga, D.Bojinca, Bielefeld, Bega, I.L.Caragiale, Ceahlau, Cerna, Closca, G.Cosbuc, Corbului, Colonia Oltului, I.Corvin, I.Creanga, A.I.Cuza, Crisan, Domanului, M.Eminescu, Fintinilor, D.Ghera, O.Goga, Golului, Gratz, M.Groza, Horea, Independentei, Lalelelor, Libertatii, Marasesti, Molizilor, Ef.Murgu, Panselutei, Paring, Pinilor, Pomostului, G.A.Petculescu, Pacii, Retezat, Romanilor, Rosiorilor, M.Sadoveanu, Salcimilor, Sarminsegetuza, Spitalului, M.Stanescu, Stincilor, N. Titulescu, Toamnei, Unirii, Tr.Vuia, Victorie, Zadei.

ZONA B:

Strazi: Almajului, Ateneului, Aviatorilor, Baraolt, Bazna, Birzavitei, Breazova, Buhui, Buzias, Begoniilor, Budinic, Bujorilor, Caen, Calimanilor, Caransebesului, Calarasilor, Cibirului, Ciucasului, Codrului, Crizantemei, Cerbului, P.Chinezu, Dacia, Daliilor, C.Daicoviciu, B.Delavrancea, Domogled, Fagarasului, Fagului, Felix, Furnalelor, Galati, Gladiolelor, Gloria, Godeanu, Gugu, Gurghiului, Gutai, Herculane, Hunedoarei, Paul Iorgovici, Ineu, T.Lalescu, Liliacului, Lipova, Laminoarelor, Macilor, Macinului, P.Maior, Muzicescu, Marasti, Marghitas, Moroasa, Muncii, Narcisei, Nalbelor, Nuferilor, Otelului, Odobescu, A.C.Popovici, Pades, Peleaga, Piatra Craiului, Cpt.I.Poptelecan, Progresului, Rarau, Bd.Republicii, P-ta.Republicii, Revolutia din Decembrie, Rodnei, Roman, Romanitei, Petoffi Sandor, Ghe.Sincai, Somes, Sportului, Stefan cel Mare, Stanisoarei, Surianu, Tarcului, Tiblesului, Timis, Timisorii, Tineretului, Trandafirilor, Trei Ape, Tusnad, Viorelelor, M.Viteazu, Vladeasa, Zambilelor, Zarandului.

ZONA C:

Strazi: Albastrelelor, 24Ianuarie, Grigore Alexandrescu, Caminelor, Cilnicelului, Constructorilor, Gradiste, I.Velceanu, I.Vidu, Afinilor, Avram, Iancu, Badea Cirtan, Basovat, I si II, Barajului, Barbu Lutaru, Beethoven, Berzavei, Bistra, Bradet, Bucegi, Butovat, Calugareni, Canalului, Caraiman, Carasului, Carpati, Cascadelor, Ceretului, Ciocirliei, Ciresului, Colinei, Comarnic, Cozia, Digului, Feroviarului, Fragilor, Funicularului, Ghiocelului, Gozna, N.Grigorescu, Izlazului, Izvorului, M.Kogalniceanu, Romul Ladea, Lend, Livezilor, Marginea, Marului, Minda, Minis, Mozart, Mociur, Murelor, Mureseni, Nedeia, Nerganita, Oituz, Pantei, Pandurilor, Parcului, V.Pirvan, Poneasca, Ponor, C.Porumbescu, Primaverii, Prislop, Prunilor, Razboieni I, Randunica, Raului, Rozelor, Scantei, Scorusului, Semenice, Siret, Soarelui, Sodolului, Strandului, Teilor I, Teilor II, Tiglariei, Tirnovei, Toplita, Treptelor, Valisoara, Valiugului, Paralela Valiugului, Verdi, Vanatorilor, Visunului, Vlad Tepes, Al.Vlahuta, Aurel Vlaicu, Zimbrului, Zorilor.

ZONA D:

Strazi: Alunilor, Banaduc, Bolnovat, Caprioarei, Dealu Mare, Dorna, Driglovat, Frunzei, N.Lenau, Simion Manguica, Mierlei, Padurii, Poiana Golului, Rindul I, Rindul II, Rindul III, Rindul IV, Terovei, Turturelelor, Vintului, Virfului, Vulturilor.

Cartierele: Secu, Cuptoare, Doman, Terova (str. IMai, Apei, Bratovei, Arinilor, Banatului, Traian Doda, Mures, Luncii, Pogonis, Salciilor, Tarinei, Vai, Viitorulu), localitatea apartinatoare Moniom.

Pentru Bocsa cele doua zone sunt:ZONA A:

Strazi: str. 1 Decembrie 1918, str. Mihail Gaspar, str.Republicii.

ZONA B:

Strazi: toate celelalte zone ale orasului.

4) Valori medii de circulatie pe mp a caselor in zona rurala, sate turistice :

Nr. crt.	Localitate rurala	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Certificatul fiscal , cu structura din :	
		(lei/mp)	
		Zidarie de:caramida, boltari, bca, zidarie de piatra	Lemn, zidarie de caramida cruda
1	Resedinta de comuna	890	380
2	Sate	770	320
3	Case izolate (salase)	320	135
4	Sate turistice : -Garina, Brebu Nou -Valiug, Dognecea	2040 1600	860 680

- Suprafata de calcul va fi considerata suprafata inregistrata in Certificatul fiscal.
- Valorile din tabel includ si valoarea terenului.
- Pentru casele neterminate (la rosu), valoarea se va obtine prin inmultirea valorii din tabelul de mai sus cu 0,60.

5) Valoarea de inlocuire anexe gospodaresti

Localitati	Vmin (lei/mp)
Urbane	100
Rurale	70

- Suprafata de calcul va fi considerata suprafata inregistrata in Certificatul fiscal pentru anexe.

6) Valoarea aproximativa de inlocuire a cladirilor declarate monument istoric

Valoare unitara pe suprafata desfasurata (lei/mp)
4200

- Suprafata de calcul va fi considerata suprafata inscrisa in Certificatul fiscal.
- Valorile din tabel includ si valoarea terenului.
- Pentru acest tip de constructii se recomanda intocmirea unui raport de evaluare individual pentru fiecare cladire.

7) Garaje

Nr. crt.	Oras <i>- zona -</i>	Valoare unitara pe suprafata inscrisa in Certificatul fiscal (lei/mp)
1	RESITA	
	<i>-Zona A</i>	1090
	<i>-Zona B</i>	840
	<i>-Zona C</i>	760
2	BOCSA	840
3	ORAVITA	760
4	MOLDOVA NOUA <i>-Orasul Nou</i> <i>-blocul de linga primarie</i>	670
5	ANINA	550

- Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inscrisa in certificatul fiscal*.
- Valoarea din tabel include si valoarea terenului.
- Zonarea pentru Resita se mentine cea de la punctul 1.

8) Valoarea medie de circulatie a spatiilor comerciale.

Nr.crt.	Localitate	Valoare unitara pe suprafata construita inregistrata in Cartea funciara (lei/mp)
1	zona I	2610
	RESITA zona II	2320
	zona III	1020
2	ANINA	1160
3	BOCSA zona I	1890
	zona II	1450
4	MOLDOVA N.	1450
5	ORAVITA zona I	1450
	zona II	1160
6	SATE	
	resedinta comuna sat	1160 580

- Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inregistrata in cartea funciara*
- Valorile din tabel includ si valorile terenului
- *Nu fac parte din aceasta categorie de spatii, apartamentele de la parterul blocului transformate in spatii comerciale, acestea incadrindu-se la apartamente de bloc.*

Zonarea oraselor:

- **RESITA:**
 - zona I : centru civic (teatru- str.Cilnicului- facultate- str.I.L.Caragiale, str.Pandurilor), valea Domanului
 - zona II: cartier Lunca, cartier Govindari, zona de la teatru pina la Muncitoresc, cartier Cilnic, cartier Moroasa, zona Triaj, str.Timisorii, sat Moniom
 - zona III: restul zonelor, dealul Golului, Rindurile, Terova, Doman, Cuptoare, Secu
- **BOCSA:**
 - zona I: str. 1 Decembrie 1918, str. Mihail Gaspar, str.Republicii.
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului.
- **ORAVITA:**
 - zona I : centru civic (str.1Decembrie 1918 de la Judecatorie pina la bifurcatia celor doua strazi cu sens unic) nu
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului, zona Garii

9) Valoarea medie de circulatie a spatiilor de birouri.

Nr.crt.	Localitate	Valoare unitara pe suprafata inscrisa in Cartea funciara (lei/mp)
1	zona I	2520
	RESITA zona II	2200
	zona III	950
2	ANINA	840
3	BOCSA zona I	1370
	zona II	1050
4	MOLDOVA N.	1050
5	ORAVITA zona I	1050
	zona II	840

- Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inscrisa in cartea funciara*
- Valorile din tabel includ si valorile terenului
- *Nu fac parte din aceasta categorie de spatii, apartamentele de la parterul blocului transformate in spatii de birouri, acestea incadrindu-se la apartamente de bloc.*

Zonarea oraselor:

- **RESITA:**
 - zona I : centru civic(teatru- str.Cilnicului- facultate- str.I.L.Caragiale, str.Pandurilor), valea Domanului
 - zona II: cartier Lunca, cartier Govindari, zona de la teatru pina la Muncitoresc, str.Stefan cel Mare, cartier Moroasa,Triaj, str.Timisorii, cartier Cilnic, sat Moniom
 - zona III: restul zonelor, dealul Golului, Rindurile, Terova, Doman, Cuptoare, Secu
- **BOCSA:**
 - zona I : str. 1 Decembrie 1918, str. Mihail Gaspar, str.Republicii.
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului
- **ORAVITA:**
 - zona I : centru civic (str.1Decembrie 1918 de la Judecatorie pina la bifurcatia celor doua strazi cu sens unic) nu
 - zona II: toate celelalte zone ale orasului, zona Garii

10) Valoarea medie de circulatie a halelor industriale, depozite, platforme industriale.

Tipul constructiei	Structura hala	Valoarea de inlocuire inregistrata in Cartea funciara sau Certificatul fiscal (lei/mp)
Hale industriale	Zidarie	300
	Beton	540
	Metal	900
Depozite		277
Platforme industriale		90

- Pentru existenta **caii de rulare se adauga 100 lei/mp.**
- **Suprafata construita a halelor, depozitelor, platformelor se considera cea inregistrata in Cartea funciara sau Certificatul fiscal.**
- Valorile din tabel includ si valorile terenului

11) Valori de circulatie a terenurilor intravilane libere (fara constructii) in mediul urban

Municipiul sau orasul	Valoare de circulatie teren (lei/mp)	
RESITA	zona I	650
	zona II	345
	zona III	45
	zona IV	22
ANINA	7	
BOCSA	zona I	43
	zona II	17
MOLDOVA N.	50	
MOLDOVA N –mal Dunare	200	
ORAVITA	zona I	50
	zona II	30

- **RESITA**

-zona I : centru civic (teatru- str. Cilnicului- facultate- str. I.L. Caragiale, str. Pandurilor), valea Domanului

-zona II: cartier Lunca, zona de la teatru pina la Muncitoresc, cartier Moroasa

-zona III: cartier Govindari, cartier Cilnic, calea Timisorii, al. Gugu-Vila Renk,

Micro IV (zona cimitir), zona Triaj.

-zona IV: restul zonelor, dealul Golului, Rindurile, satele Terova, Doman, Cuptoare, Secu, Moniom.

- **BOCSA:**

-zona I : str. 1 Decembrie 1918, str. Mihail Gaspar, str.Republicii.

-zona II: toate celelalte zone ale orasului

- **ORAVITA:**

-zona I : centru civic, (str.1Decembrie 1918 de la Judecatorie pina la bifurcatia celor doua strazi cu sens unic)

-zona II: toate celelalte zone ale orasului, zona Garii

12) Valori de circulatie a terenurilor intravilane libere (fara constructii) in mediul rural, zone turistice

Localitatea	Valoare de circulatie teren (lei/mp)
Resedinta de comuna	11
Sat	7
Valiug, Terova, Doman, drumul DN58 Resita – Caransebes (zona in care se construieste km 5-8)	43
Brebu Nou, Garina, Crivaia	86
Muntele Semenic (zona turistica)	17
Mal Dunare (perimetru intravilan)	110

13) Valori de circulatie a terenurilor agricole din extravilanul localitatilor

lei/ha

Zona	Arabil	Finete	Vii, livezi	Paduri
Urban	11.000	4.000	5.000	10.000
Rural	4.500	3.000	4.500	8.000
Resita	13.000	4.000	5.000	7.000
Valiug, Brebu Nou, Garina	20.000	9.000	9.000	26.000
Mal Dunare(in zona DN57)				
-teren cu iesire directa la Dunare si DN57	170.000			
-teren fara iesire la Dunare cu iesire directa in DN 57	35.000			

NOTA: valorile s-au calculat la echivalentul **1 euro = 4,323 lei**

Evaluator atestat A.N.E.V.A.R.
Ing.Borchescu Elena