

**Camera Notarilor Publici Timisoara  
Str. Constantin Brancoveanu nr. 44  
300216 Timisoara  
Romania**

# CAMERA NOTARILOR PUBLICI

## TIMISOARA

## JUDETUL TMIS

## 2012

## OCTOMBRIE

# GHID AL VALORILOR DE PIAȚĂ-ORIENTATIVE ACTIVE CORPORALE IMOBILIARE APARTAMENTE, CASE, GARAJE, SPAȚII COMERCIALE, HALE TERENURI - ,

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

## CUPRINS

<b>Certificare</b>	<b>pag.4</b>
<b>Clauza de nepublicare</b>	<b>pag.4</b>
<b>Sinteza raportului de evaluare</b>	<b>pag.5</b>
<b>Cap.I Informatii generale</b>	<b>pag.6</b>
<b>I.1 Beneficiarul lucrarii</b>	<b>pag.6</b>
<b>I.2 Autorul lucrarii</b>	<b>pag.6</b>
<b>I.3 Obiectul evaluarii</b>	<b>pag.6</b>
<b>I.4. Scopul evaluarii</b>	<b>pag.7</b>
<b>I.5.Baza evaluarii</b>	<b>pag.7</b>
<b>I.6.Analiza pietei imobiliare locale</b>	<b>pag.8</b>
<b>I.7. Premisele evaluarii Ipoteze și condiții limitative</b>	<b>pag.11</b>
<b>I.8.Tipul valorii estimate</b>	<b>pag.13</b>
<b>I.9.Responsabilitatea ftata de terti</b>	<b>pag.13</b>
<b>I.10.Analiza multicriteriala</b>	<b>pag.13</b>
<b>I.11.1.Zonarea Mun. Caransebes</b>	<b>pag.18</b>
<b>I.11.2.Zonarea orasului Baile Herculane</b>	<b>pag.23</b>
<b>I.11.3.Zonarea orasului Otelu Rosu</b>	<b>pag.25</b>
<b>I.11.4.Zonarea comunelor</b>	<b>pag.28</b>
<b>I.11.5.Incadrarea loc. pe clase de fertilitate</b>	<b>pag.29</b>
<b>I.12.Metologia evaluarii</b>	<b>pag.30</b>
<b>I.13.Surse de informare</b>	<b>pag.30</b>
<b>Cap. II .Metodologia de calcul</b>	<b>pag.31</b>
<b>II.1.Stabilirea val. de piata- orientative apart.</b>	<b>pag.31</b>
<b>II.2.Stabilirea val. de piata- orientative case</b>	<b>pag.33</b>
<b>II.3.Stabilirea val. de piata- orientative terenuri</b>	<b>pag.39</b>
<b>CAP. III</b>	
<b>ANEXA 1 - APARTAMENTE</b>	<b>pag.51</b>
<b>ANEXA 2 - CASE</b>	<b>pag.61</b>
<b>ANEXA 3- TERENURI</b>	<b>pag.69</b>

## **CERTIFICARE**

- ❖ Ghidul valorilor de piata-orientative respectă Standardele, Recomandările si Notele Corpului Expertilor Tehnici din Romania si ale Uniunii Naționale a Evaluatorilor din Romania, precum si materialul bibliografic de specialitate.
- ❖ Rezultatele si informațiile cuprinse in interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, intotdeauna si integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.
- ❖ In vederea efectuării evaluării au fost luați in considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării si nu au fost omise in mod deliberat informații care, după cunostința expertului, sunt corecte si rezonabile pentru intocmirea prezentului raport.
- ❖ Metodologic, in 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 si pe continutul legislației actuale conformă UNEVAR, în domeniu, valabilă la data evaluării.
- ❖ Ghidul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative, prezentate în lucrare 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, in legătură cu obiectul si scopul evaluării sau cu persoanele fizice / juridice implicate.
- ❖ **În aceste condiții, subsemnata, expert evaluator UNEVAR Inginer economist OLARIU FIRA, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul ghid al valorilor de piata-orientative.**

## **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 LUCRARI**

Prezentul ghid al valorilor de piata - orientative 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 UNEVAR:

- 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 acestei lucrări 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 ghid al valorilor de piata - orientative să fie inclusă o motivare rațională a acestei devieri.

## CAP.I

### INFORMAȚII GENERALE

#### I.1. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării este *Camera Notarilor Publici Timisoara* , cu sediul **Str. Constantin Brancoveanu nr. 44, 300216 Timisoara, Romania**

#### I.2. AUTORUL LUCRĂRII

**PFA OLARIU FIRA**, reprezentat de EXPERT EVALUATOR UNEVAR, Inginer economist OLARIU FIRA, Cod fiscal: 19888988 Nr. legitimație: 14808 specializare: EI, EPI, EBM, Str. Episcop Nicolae Popeea, nr. 35B, CARANSEBES; Cod 325400 , Tel.: 0723058402

#### I.3 OBIECTUL EVALUĂRII

Prezentul ghid are ca obiect următoarele obiective :

- 1.Apartamente in blocuri de locuință, camine de nefamiliști, garaje;**
- 2.Case,alte constructii - cu teren aferent;**
- 3.Spații comerciale, hale industriale, depozite – cu teren aferent;**
- 3.Terenuri :**
  - Intravilan,de constructii ( fără construcții ), zona I, II, III;**
  - Intravilan agricole ( arabil, pașuni și fanețe ), zona I, II, III;**
  - extravilan arabil;**
  - extravilan pașuni și fanețe;**
  - extravilan vii și plantații;**
  - extravilan păduri;**
  - vegetație forestieră;**

-pășuni alpine;

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

#### I.4. SCOPUL EVALUARII

Ghidul valorilor de piata – orientative, prezentat în această lucrare, a fost întocmit **pentru uzul Birourilor Notariale și pentru celelalte cazuri stabilite de lege.**

Utilizarea valorilor cuprinse în ghid ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat nu se recomandă, deoarece abaterile pot fi semnificative, având în vedere că evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, presupune identificarea proprietății imobiliare și efectuarea inspecției tehnice a acesteia.

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 ghid al valorilor de piata - orientative.

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 - orientative* 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 - orientativa* este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu aceste Standarde.

#### I.5. BAZA LEGALA

Codul Fiscal, care prevede obligativitatea Camerelor Notarilor Publici de a actualiza cel puțin odată pe an expertizele privind valoarea de piata-orientativa a bunurilor imobile;•

Acte normative si de reglementare in domeniul proprietatilor imobiliare din Romania;•

Standardele Internationale de Evaluare – Ed. a IX-a 2011, care reglementeaza metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare;

## **I.6. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE LOCALE**

### **Precizari ale Uniunii Notarilor Publici referitor la Ghidul valorilor orientative ale proprietatilor imobiliare destinat birourilor notariale**

Potrivit unui comunicat al Uniunii Nationale a Notarilor Publici, “aplicarea noului **Ghid al valorilor orientative ale proprietăților imobiliare destinat birourilor notariale** a suscitat controverse în presă și în mediul agenților imobiliari.

Deosebirea este că dacă în anul trecut criticile vizau faptul că valorile orientative **ar fi mai mici** decât prețul real și, prin aceasta, ar bloca piața imobiliară (?), în acest an criticile privesc faptul că valorile orientative **ar fi mai mari** decât prețul de tranzacționare, și în acest caz ducând la blocarea pieței imobiliare.

Pentru corecta informare a opiniei publice, ne vedem nevoiți să reiterăm precizările făcute și în anii anteriori:

**1.** Ghidul privind valorile orientative ale proprietăților imobiliare este întocmit de către **experți evaluatori**, în baza Standardelor Internaționale de Evaluare, adoptate de UNEVAR drept standarde naționale de evaluare.

**2.** Pentru **notarii publici**, acest Ghid constituie doar un instrument de lucru, numai pentru stabilirea taxelor aferente înstrăinărilor imobiliare atunci când **prețul declarat de părți nu depășește valorile orientative**, cât și pentru alte proceduri notariale.

Este adevărat că lipsa unor informații privind valorile reale de tranzacționare pe piața imobiliară face ca acest Ghid să fie utilizat, tot mai mult, de instanțele de judecată, organele fiscale, organele de cercetare penală, CEDO, cât și în materia exproprierilor, lucru care conferă acestui Ghid o amploare mai mare decât cea prevăzută de Codul fiscal.

**3.** Notarii publici nu pot influența concluziile acestor lucrări de evaluare, iar autorii Ghidului subliniază că acesta nu se poate folosi ca referință în rapoartele de evaluare sau ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare.

**4.** Ghidul cuprinde **valori orientative**, stabilite de experți potrivit principiul anticipării, **previzionate pentru întreg anul 2012**, dar, din experiența anilor anteriori, când evoluția atipică a pieței imobiliare a determinat corecții pozitive sau negative ale acestor valori în timpul anului, este posibil ca și în anul 2013 să intervină astfel de actualizări, în conformitate cu prevederile Codului Fiscal.

Mai mult, în dorința ca expertizele (numite impropriu „notariale”) să fie un instrument de lucru fără ambiguități, ne exprimăm încă o dată public dorința ca acest Ghid privind



valorile orientative ale proprietăților imobiliare sa fie comandat, realizat și plătit de orice altă instituție a statului sau de orice altă entitate interesată, notarii publici obligându-se, ca și până acum, să respecte valorile stabilite potrivit Codului fiscal.”, se arata in comunicat.

### **1.6.1. 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 aceasta 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 unica 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.. In 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 piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de alta 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.

### **1.6.2. 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 carei **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 construirea sau achiziționarea altei proprietăți, pe lângă cea pe care o dețin
- Persoane fizice în căutare de locuințe și care nu dețin alte proprietăți
- Societăți de anteprixa 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.6.3. Prognoza evoluției pieței imobiliare 2012 -2013**

Asa cum se arată în studiul “DTZ Residential Market Overview **În ceea ce privește evoluția pentru următoarele luni, specialiștii nu văd schimbări semnificative până la sfârșitul anului.** Ca și până acum, activitatea pe piața rezidențială este în strânsă legătură cu încrederea clienților, care depinde de măsurile luate de guvern, ca de altfel și de întregul cadru economic.

„Potrivit experienței noastre pe piața imobiliară din România, coroborată cu studiile de piață efectuate până acum, putem spune că sectorul rezidențial se află în acest moment, din punct de vedere al prețului, la nivelul cel mai de jos” afirmă Bogdan Sergentu, Head of Valuations and Consulting, DTZ Echinox.

#### **În 2013-2014 oferta de apartamente noi ar putea scădea drastic**

În opinia specialiștilor DTZ Echinox, variațiile de preț pot fi determinate de trei elemente:

- disponibilitatea bancilor pentru lichidități;
- felul în care vor depăși situația actuală o parte din dezvoltatorii imobiliari;
- posibilitatea unei creșteri economice a României care să atragă noi investiții.

În funcție de aceste trei elemente, aceștia spun **că lichiditățile vor cunoaște o îmbunătățire începând cu 2013**, când piața finanțării pentru proiectele private ar trebui să se deschidă,

iar investitiile sa aiba un trend pozitiv si constant. Oferta rezultata in acest an ar trebui sa aduca un plus de unitati pe piata, insa nu atat de semnificativ incat sa creeze fluctuatii de pret.

In plus, specialistii cred ca trendul descendet al unitatilor noi finalizate va continua si in 2013, iar **minimul in ceea ce priveste oferta va fi atins in perioada 2013-2014**, ca o consecinta a faptului ca in ultima perioada nu fost lansate noi proiecte rezidentiale. Abia in 2015 se asteapta o usoara crestere in acest sens. Totdata, autoritatile financiare din Romania, prevad o crestere economica moderata pentru urmatorii doi ani, situatie care ar putea avea un efect pozitiv in ceea ce priveste cererea.

*Conforma paramentilor analizati mai sus, analistii DTZ considera ca urmatorul interval de patru ani (2011-2014) va reprezenta o perioada volatila si sensibila la orice schimbare adusa pe plan economic. „Daca ar fi sa luam in calcul un scenariu pesimist, poate fi luata in calcul o scadere a pietei catre sfarsitul anului 2011, urmata apoi de o perioada de stabilitate in 2012 si de o crestere a pretului in 2013-2014, iar 2015 ar putea fi un an de asezare a pietei.”, declara Bogdan Sergentu*

## **I.7. 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 bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de catre client și au fost prezentate fara a întreprinde verificari sau investigații suplimentare. Se presupune ca dreptul de proprietate este valabil și marketabil;
- ❖ proprietatea este evaluata ca fiind libera de orice sarcini, deoarece s-a specificat astfel;
- ❖ se presupune o stapanire responsabila și o administrare competenta a proprietății;
- ❖ informația furnizata de catre terți este considerata de incredere, dar nu i se acorda garanții pentru acuratețe;
- ❖ toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; fisa bunului imobil este intocmita. 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 Fisa corpului de proprietate, relevee ce se considera 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 ca nu exista contaminanți si costul activității de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informați despre nici o inspecție sau raport care sa indice prezența contaminanților si materialelor periculoase;
- ❖ se presupune ca nu exista condiții ascunse sau neaparențe ale solului sau structurii care sa influențeze valoarea. Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ❖ se presupune ca proprietatea evaluata se conformeaza tuturor reglementarilor si restricțiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o nonconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;
- ❖ se presupune ca toate autorizațiile, certificatele de funcționare si alte documente solicitate de autoritațile legale sau administrative locale sau republicane sau de catre organizații sau instituții private au fost sau pot fi obținute sau reinnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazeaza estimările valorii din cadrul raportului;
- ❖ se presupune ca utilizarea terenului si a construcțiilor corespunde cu granițele proprietatii descrise si nu exista nici o servitute in afara celor ce ar fi
- ❖ descrise explicit in ghid;
- ❖ metodele de evaluare aplicate se considera suficiente si adecvate pentru tipul valorii estimate si scopul prezenței prezentei evaluari; metoda de randament nu a putut să fie aplicata ținand cont de condițiile specifice pieței imobiliare privind nivelul chiriilor obtenabile si ratele de capitalizare practicate pentru că nu există date suficiente;
- ❖ rezultatele si informatiile care stau la baza evaluarii se considera a fi corecte, chiar daca redactarea nu a reținut intotdeauna si integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate;
- ❖ evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibila existența si a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostința 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 estimările conținute in raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- ❖ evaluarea este facuta in condițiile unei vanzari cu plata integrala, cash;

- ❖ nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris si prealabil al evaluatorului;

## **I.8. TIPUL VALORII EXPRIMATE**

**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 UNEVAR 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 ghid 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.*

## **I.9. RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI**

Ghidul valorilor de piata - orientative 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.10. ANALIZA MULTICRITERIALA**

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

**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.10.1. MUNICIPIUL CARANSEBEȘ

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

#### **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

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

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.10.2. Oraşul Băile Herculane**

<a href="#">Amplasare</a>	 <a href="#">44°52'43"N, 22°24'51"E</a>
<a href="#">Tară</a>	 <a href="#">România</a>
Judeţ	<a href="#">Caras-Severin</a>
Atestare documentară	<a href="#">153</a>
<a href="#">Populaţie</a>	6.051 (2002)
<a href="#">Suprafată</a>	km <sup>2</sup>
<a href="#">Densitatea populaţiei</a>	loc./km <sup>2</sup>
<a href="#">Altitudinea medie</a>	168 m <a href="#">n.m.</a>
Localităţi componente	<a href="#">Pecinişca</a>

**Amplasament geografic:** Statiunea este situata în judetul Caras-Severin, în zona de sud-vest a României, pe Valea Cernei, la 5 km de principala artera rutiera care leaga vestul tarii de Bucuresti. Statiunea face parte din Parcul National Valea Cernei-Domogled. Apele termale si minerale ale Bailor Herculane au fost descoperite si exploatate de soldatii legiunilor romane care au cucerit vechea Dacie. Datorita proprietatilor curative ale apelor, romanii au numit localitatea "Ad aquas Herculi Sacras". Statiunea a cunoscut o mare prosperitate în sec. al XIX-lea în timpul perioadei de ocupatie a Imperiului Austro-Ungar când a devenit o statiune mondена vizitata de împaratul Franz Iosif si de Împarateasa Elizabeta, care aveau fiecare câte un pavilion în statiune. Localitate perimontana, s-a dezvoltat pe valea fluviului Cerna, între pereti înalti de calcar, la 19km de lacul de acumulare de pe Dunare (Orsova) si la 40km de orasul Drobeta Turnu Severin.

**Cai de acces:** Rutier: 5 km fata de D.N. 6 (E 70) ce leaga vestul tarii de Bucuresti; Feroviar: Calea ferata internationala Bucuresti -Timisoara –Budapesta, Gara Herculane.

Feroviar: În statiunea Herculane se opresc toate trenurile accelerate pe traseul Bucuresti - Timisoara (puncte de frontiera: Jimbolia sau Moravita).

Aerian: Timisoara (170 km, aeroport international). Cel mai apropiat oras important este Drobeta-

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

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.10.3. ORAȘUL OȚELU ROȘU**

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

**Oțelu Roșu** (1924: *Ferdinandsberg*) este un oraș din **Județul Caras-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 Caras-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 neluat în seamă, 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%



**Ghid al valorilor de piata - orientative**

-Germani: 6%

- alte nationalitati sau etnii : 3 %

Situat pe drumul national DN 68 Hateg – Caransebes, la 16 km de Caransebes, orasul Otelu Rosu graviteaza in jurul activitatii- in ultimul timp din ce in ce mai scazuta – a combinatului siderurgic SC Ductil Steel SA, a activitatilor comerciale locale, dar si a exploatarilor de marmora din zona ( Ruschita ).

Analiza pietei imobiliare locale este una defavorabila, datorita ratei somajului, in crestere, a infuziei de capital scazuta, a nivelului salarial redus. Se constata o mare diferenta dintre cerere si oferta in cazul tranzactiilor imobiliare, ce duce implicit la o scadere a valorii acestora.

Existenta unor valori comparabile se explica prin faptul ca este posibila si eficienta implementarea in zone diferite de activitati identice, generatoare de profit, sau se constata etape de dezvoltare premergatoare de activitati profitabile in zona.

Pentru evaluarea obiectivului, analiza multicriterială va determina urmatoarele 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.11.1. 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		

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

<b>25</b>	<b>Sorin Titel</b>	Integral		
<b>26</b>	<b>Poiana</b>	Integral		

**I.11.1. Zonarea municipiului Caransebeș****- Zona B -**

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

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

**I.11.1. Zonarea municipiului Caransebeș**

PFA OLARIU FIRA  
Ghid al valorilor de piata - orientative

**- 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	Bl.9/A-terminare	Bl.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	Bl.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		
38	Florilor	Integral		

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

<b>39</b>	Gral M. Trapsa		32 – terminare	37 – terminare	
<b>40</b>	Gradinilor		Integral		
<b>41</b>	Garii		Integral		
<b>42</b>	Godeanu		Integral		
<b>43</b>	G.Cosbuc		Integral		
<b>44</b>	G.Enescu		Integral		
<b>45</b>	G. Buitu		Integral		
<b>46</b>	Gavril Ivul		Integral		
<b>47</b>	Hidegului		Integral		
<b>48</b>	I.L.Caragiale		Integral		
<b>49</b>	Jupa	Tibiscum	Integral		
		Pr. Hadrian Daicoviciu			
		Pr. Ctin Daicoviciu			
		Alexandru Capra de Jupa			
		Imparateasa Maria  Tereza			
		Regele Carol I			
		Regina Maria			
<b>50</b>	Luncii		Integral		
<b>51</b>	Luta Iovita		Integral		
<b>52</b>	Magurii		Integral		
<b>53</b>	Morii		Integral		
<b>54</b>	Muntele Mic		11 – terminare	12 – terminare	
<b>55</b>	Muntele Nemanu		Integral		
<b>56</b>	1 Mai		Integral		
<b>57</b>	N. Titulescu		Integral		
<b>58</b>	Nedeia		Integral		
<b>59</b>	N. Balcescu		7 – terminare	10 – terminare	
<b>60</b>	Nerei		Integral		
<b>61</b>	Padesului		Integral		
<b>62</b>	Pajistei		Integral		
<b>63</b>	Pavel Chinezu		Integral		
<b>64</b>	Parangului		Integral		
<b>65</b>	Pogonisului		Integral		
<b>66</b>	Pinilor		Integral		
<b>67</b>	Pipirigul Mare		Integral		
<b>68</b>	Pipirigul Mic		Integral		
<b>69</b>	Plopului		Integral		
<b>70</b>	Racovitei		Bl.8/A-terminare	Bl.1/A-terminare	
<b>71</b>	Raul Alb		Integral		
<b>72</b>	Romanilor		Integral		
<b>73</b>	Rovine		Integral		
<b>74</b>	Simion Barnutiu		Integral		
<b>75</b>	Sarmisegetusa		Integral		
<b>76</b>	Scorilo		Integral		
<b>77</b>	Spitalului		Integral		
<b>78</b>	Splaiul Potocului		Integral		
<b>79</b>	Stefan Velovan		Integral		

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

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

## I.11.2.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	Zavoiiului	Integral		

## I.11.2.Zonarea oraşului Băile Herculane

### - Zona mediană -

Nr.	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
-----	-------------------	------------------	---------------------	-----



**Ghid al valorilor de piata - orientative**

<b>crt</b>				
<b>1</b>	Fabrica de Var	Portiunea drum forestier		
<b>2</b>	Pecinisca	Sat Pecinisca		
<b>3</b>	Siminicea	Integral		
<b>4</b>	Zona Gara CFR	Cu popas "Plopii fara sot "		

**I.11.2.Zonarea oraşului Băile Herculane****- Zona periferică -**

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

**I.11.3.Zonarea oraşului Oţelu Roşu****- Zona centrală -**

PFA OLARIU FIRA  
Ghid al valorilor de piata - orientative

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.11.3.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.11.3.Zonarea oraşului Oţelu Roşu

#### - Zona periferică -

Nr.	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
-----	-------------------	------------------	---------------------	-----

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

crt				
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		

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

48	Unirii	Integral		
49	Tarinei	Integral		
50	Zorilor	Integral		
51	Teilor	Integral		

**I.11.4.Zonarea comunelor arondate localităților Caransebeș,  
Băile Herculane și Oțelu Roșu****- Zona I -**

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

<b>Nr.</b>	<b>Denumirea comunei</b>	<b>Obs.</b>
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 -**

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

**- Zona III -**

<b>Nr. crt</b>	<b>Denumirea comunei</b>	<b>Obs</b>
1	Copacele	
2	Rusca Montana	
3	Cornereva	

**I.11.5. Incadrarea localităților pe clase de fertilitate a terenurilor**

<b>Nr crt</b>	<b>Localitate</b>	<b>Clasa de fertilitate</b>
1	Caransebes	4

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

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.12. METODOLOGIA EVALUARII**

Prezentul ghid al valorilor de piata - orientative este elaborat pe baza *valorii de piață*, careia i-am atribuit notiunea de *valoare de piata orientativa* si am utilizat metode specifice de calcul in deducerea acesteia, functie de specificul fiecarei proprietati 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 ghid al valorilor de piata - orientative 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.

### **I.13. SURSE DE INFORMARE**

#### **Pentru elaborarea ghidului s-au utilizat urmatoarele surse de informare :**

- 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 Judecatoriei Caransebes
- informatii furnizate de OCPI CARAS SEVERIN
- informatii obtinute de pe piata imobiliara
- surse bibliografice**
- Evaluarea si finantarea proprietatilor UNEVAR IROVAL 2012
- Standarde si proceduri de evaluare UNEVAR- 2011 – Editia a IX-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 UNEVAR-2012
- Standarde si proceduri de evaluare UNEVAR 2012

## **CAP.II METODOLOGIA DE CALCUL**

### **II.1. STABILIREA VALORII DE PIAȚĂ -ORIENTATIVE**

## II.1.1. APARTAMENTE ÎN BLOCURI DE LOCUINȚE, CĂMINE DE NEFAMILIȘTI, GARAJE, SPAȚII COMERCIALE, HALE, DEPOZITE

Baza unui **ghid al valorilor de piata - orientative – apartament**, se stabilește prin determinarea valorii de piata– orientative, fara terenul aferent, întrucat vanzatorii nu iau în calcul valoarea acestuia, pe baza datelor din cerere si oferta. In conditiile actuale, valoarea de piata – orientativa este fluctuanta în timp si trebuie reactualizata periodic, diferind de la o localitate la alta, iar in cadrul aceleasi localitati se diferentiaza în functie de amplasament, pozitie si de particularitatile fiecarui apartament evaluat (tip, nivel, orientare, finisaje).

**Metoda utilizata pentru estimarea valorii de piata– orientative a unui apartament** este in general metoda comparatiei directe, de piata.

**Evaluarea apartamentelor** se face pe localitati, pe zone, cartiere, pe numar de camere, nivel de blocuri si apartament.

Principalele repere avute în vedere la stabilirea valorii de piață – orientative pentru apartamente in blocuri de locuinte, cămine de nefamiliști, garaje, spații comerciale hale, depozite, sunt:

- anul punerii în funcțiune ;
- vârsta utilă ramasă estimată (dacă s-au făcut consolidări, reparații capitale, modernizări) ;
- regimul de înălțime ;
- tipul construcției de bază;
- tipul și structura acoperișului ;
- numărul de locuri de parcare ;
- calitatea construcțiilor ;
- rezistența la cutremure ;
- combinația cu spațiile comerciale ;
- tipul încălzirii și șansele contorizării separate a consumurilor ;
- spații de utilizare comună (spălătorie, gunoi, garaj, locuri de joacă, etc.).

Elementele de corecție, funcție de prescripțiile normelor și normativelor in vigoare, au fost considerate:

- suprafața utilă;
- numărul și suprafețele camerelor, incintelor ;
- amplasarea pe etaje;
- existența boxelor, a garajelor proprii, a părților comune indivize ;
- finisajul exterior ;
- balcoane, terase,
- podele, pereți, tavane ;
- izolare termică, tâmplăria interioară și exterioară;
- încălzirea și tipul combustibilului ;
- starea generală (uzura fizică, neadecvări funcționale) ;



Determinarea valorii de piață-orientativă, parcurge etape distincte, necesare și obligatorii, astfel:

1. Aplicarea metodelor de evaluare pentru determinarea valorii de bază pe unitate de suprafață
2. Aplicarea coeficienților de corecție cumulativi determinați prin calcul
3. Reconcilierea rezultatelor obținute prin metodele de evaluare utilizate.

### II.1.1.1. CALCULUL VALORII UNITARE

#### II.1.1.1.a. METODA COMPARATIEI DE PIATA

Abordarea evaluării prin metoda comparației de piață este procesul prin care valoarea evaluată se obține prin analizarea pieței pentru proprietăți similare și prin compararea acestor proprietăți cu proprietatea evaluată.

Parametrii valorici ai elementelor de comparație se determină funcție de specificul limitativ al acestora și determină valorile corecției aplicate la valoarea proprietății evaluate.

**Etapele parcurse în aplicarea metodei comparației de piață sunt :**

**-cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții de proprietăți imobiliare similare.**

**-verificarea veridicității informațiilor**

**-alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu**

**-utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a pretului de tranzacționare a fiecărei proprietăți comparabile ( corecții ).**

**-analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.**

Prospectarea pieței imobiliare, în locațiile în care se încadrează obiectivele ce fac obiectul prezentului ghid al valorilor de piață - orientative, în vederea prezentării valorilor tranzacționate ale proprietăților comparabile, conduce la următoarele rezultate, prezentate tabelar :

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru a identifica procesul ce utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative , procesul analitic având patru etape :

**1.identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată**

**2.compararea atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferentelor pentru fiecare element de comparație**

**3.obținerea corecției nete pentru fiecare tranzacție comparabilă și aplicarea ei asupra valorii.**

**4.efectuarea unei comparații globale a proprietăților comparabile corectate și extragerea unei valori singulare.**

## II.2.STABILIREA VALORILOR DE PIATA – ORIENTATIVE

### – Case, alte construcții și terenuri aferente –

**Evaluare cladiri** cu diferite categorii de folosință: **cladiri de locuit, cladiri comerciale, cladiri de producție, etc.** Valoarea de piață– orientativă a locuințelor **individuale** evaluate prin cost de înlocuire cuprinde :

- determinarea costului unitar brut în care se tine seama de înaltime, uzura, dotare tehnico – edilitara, încălzire, finisaje, structura constructiva, materialele folosite etc.

- utilizarea unor indici de macro-actualizare aplicati costului unitar pentru aducerea acestuia de la data publicarii costurilor unitare de barem la data prezentei evaluari; acesti indici sunt publicati în materialele normative specifice pe paliere de timp, ex.: 1964 – 1984, 1984-1990, 1990-2008 etc.

**Valoarea de piata– orientativa a constructiilor** se poate estima prin deducerea din costul unitar brut a depreciierilor totale ce greveaza proprietatea.

La constructiile edificate în regim de înaltime parter + 1, 2 nivele se ia în calcul aria desfasurata (se însumeaza ariile construite ale nivelelor).În Romania,o mare parte a fondului locativ si în urma evaluarilor a rezultat un numar mare de cladiri care poarta un însemn („bulina rosie“) ce are semnificatia de „grad mare de risc în caz de cutremur”, informatie ce trebuie considerata pe piata imobiliara, în asigurari etc.

Cartierele de locuinte din numeroase localitati nu sunt în întregime racordate la retelele edilitare de apa – canal, gaze naturale, au drumuri neasfaltate etc., aspecte care trebuie considerate corespunzator în evaluarea imobiliara. În aceeasi masura trebuie considerate corespunzator caracteristicile favorabile specifice fondului imobiliar din zonele rezidentiale.

In mediul rural, în marea lor majoritate blocurile de locuinte evaluate nu sunt racordate la retelele edilitare de apa – canal, termoficare si gaze naturale. În stabilirea valorii bunurilor imobile din mediul rural trebuie considerate si alte elemente specifice: unele sate sunt amplasate la distante de peste 5 km sau chiar la 10 -15 km de sediul Primariei si drumurile de acces sunt neasfaltate si greu practicabile. Majoritatea imobilelor din mediul rural au vechime de peste 50 de ani, sunt edificate în regie proprie, fara proiecte de executie si fara autorizatie de construire si din materialele usoare (chirpici, lemn, gradele etc.)

**Pentru stabilirea valorii de piata orientativa a spatiilor comerciale** se foloseste, in general, metoda costului unitar de barem, ce confera metodologia cea mai completa în urmarirea si prinderea în calcul a tuturor aspectelor concrete legate de alcatuirea si conceperea obiectului în exploatare, sau daca exista suficiente informatii in piata ce pot permite aplicarea metodei comparatiei vanzarilor,se poate aplica si aceasta metoda.

În practica economica a evalua un spatiu comercial presupune elaborarea lucrarii prin diferite metode, în functie de specificul spatiului comercial, metode care sa conduca în final la o valoare cat mai apropiata de valoarea de piata; aceasta valoare constituie baza de pornire la analiza ce are loc în cadrul unei banci pentru acordarea unui împrumut bancar, la emiterea unei scrisori de garantie sau la vanzare,etc.

Din multitudinea metodelor de evaluare practicate în prezent cu limitele si avantajele fiecareia, literatura de specialitate si chiar specialistii din UNEVAR recomanda *metoda*

*valorii actualizate*, pentru ca ea este recunoscuta ca fiind cea mai exacta si eficienta în domeniu. Aceasta metoda consta în utilizarea unor costuri pentru cladiri cu aceleasi caracteristici functionale, tehnico-structurale si de finisare, avand posibilitatea de a opta între diferite surse pentru stabilirea cat mai corecta a costurilor.

În cazul de fata, la metoda propusa pentru calcularea valorii spatiilor comerciale se porneste de la preturile unitare stabilite de cataloagele întocmite de ISCAS Bucuresti în anul 1964 pe tipuri de constructii. Cataloagele mentionate sunt cele aprobate de comisia centrala pentru inventarierea si reevaluarea fondurilor fixe, costurile fiind valabile la data de 01.01.1965.

Aceste documente cuprind costuri pe mp de arie desfasurata (AD) pentru cladiri cu caracteristici constructive similare, indicii de cost fiind stabiliti prin comparatia costurilor unor obiective realizate în decursul a 2 – 3 ani premergatori întocmirii cataloagelor.

Costurile de constructie pe mp utilizate se aleg conform catalogului nr. 120 – Spatii comerciale si anexe ale acestora, la care se aplica corectiile necesare în functie de caz. Preturile pe metru patrat se aleg pentru cladiri cu caracteristici similare în functie de utilizarea constructiilor, de tipul si materialele de constructie utilizate, de finisaje, dotari, instalatii etc.

Pentru evaluare orice bun se considera complet terminat , cu toate finisajele necesare inclusiv trotuarul înconjurator, precum si instalatiile functionale de deservire a cladirii pana la bransament. Pentru lucrari neterminate sau lipsa, se aplica corectii în functie de fiecare caz în parte.

Valoarea actualizata a spatiilor comerciale este data de costul pe mp arie desfasurata în functie de dotari si marimea suprafetei desfasurate, valoare ce se va actualiza la zi diferentiat, în functie de grupa si subgrupa din care face parte conform clasificarii HG 2139 / 2004.

Pentru stabilirea valorii de piata se aplica coeficienti de individualizare calculati în functie de amplasare în zona localitatii, calitatii generale constructive, specificul comercial si în acelasi timp cererea – oferta de spatii comerciale. Preturile de vanzare pentru cabinetele medicale sunt stabilite în prezent conform O.U.G nr. 68/2008.

**Estimarea valorii de piata– orientative a unei hale industriale** pentru productie sau depozitare cuprinde: determinarea costului de înlocuire brut în care se tine seama de înaltime, uzura, dotare tehnico – edilitara, încalzire, finisaje, structura constructiva, materialele folosite, etc si utilizarea unor indici de macro-actualizare aplicata costului unitare brute pentru aducerea acestuia de la data publicarii costurilor unitare de barem la data evaluarii.

Valoarea de piata– orientativa se estimeaza prin deducerea din costurilor unitare de barem a depreciierilor totale ce greveaza proprietatea.

### II.2.1. METODA COSTULUI STANDARD

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

$$Vc = Vb \times k \times Pz \times Iz \times Rc-o$$

unde:

- **Vb** – reprezintă valoarea de referință (de bază) determinată ca o valoare tehnică de înlocuire utilizând prevederile decretului 256/1984. Valoarea se mai numește și valoare tehnică de bază;

- **k** – reprezintă coeficientul mediu de actualizare pentru construcții stabilit trimestrial în ședințe ale Corpului Experților Tehnici din România și avizat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajarea Teritoriului, pentru fiecare tip de construcții. Coeficientul are caracter de recomandare.

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

#### Coeficienții de corecție a valorii tehnice actualizate

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

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

**Tabel nr. 1**

CATEGORIA LOCALITĂȚII	MĂRIMEA LOCALITĂȚII	COEFICIENT DE ZONARE
București	Capitala țării	1,00
Categoria I	Municipii mari cu peste 200.000 de locuitori și cu funcții economice complexe: Arad, Brașov, Constanța, Cluj, Craiova, Iași, Oradea, Timișoara	0,90
Categoria II	Capitala de județe sau stațiuni balneo – climaterice	0,80
Categoria III	Alte municipii mai mici	0,70
Categoria IV	Orașe	0,60
Categoria V	Sat reședință de comună sau sate aparținătoare orașelor	0,55
Categoria VI	Sate	0,50

- **Iz** – reprezintă coeficientul de corecție privind individualizarea în zonă determinat în baza indicilor de individualizare privind stabilirea prețului de circulație al imobilelor case de locuit și anexe gospodărești aferente în zonă.

Indicii de individualizare Iz uzuali recomandați pentru locuințe sunt următorii:

### INDICI POZITIVI UZUALI DE MAJORARE

- **Indici pentru sporul de poziție** în contextul orășenesc - +/- 10% stabilit – tot ca o recunoaștere a existenței unui coeficient de piață – în Decretul 61/1990 art. 13, în funcție de poziția imobilului în zonele detaliate (1, 2, 3) în decizia PMB 181/1990. Sporul de până la 10% se aplică pentru zona „1” (centrală, urmărind, în genere, linia marilor bulevarde din inelul circular al orașului) și o scădere de 10% pentru zona „3-a” (periferia absolută). Aceste sporuri se aplică la stabilirea prețului tehnic la imobilele construite cu ajutorul statului (obiectul decretului 160/1990) și din motive de similitudine de situație și amplasare, la imobilele evaluate, ca bază, cu decretul 256/1984, dar aici, în cadrul indicilor de individualizare, la stabilirea prețului de circulație.

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

- **Indici pentru posibilități de circulație în comun**, în amplasament, pe o rază de circa 200m:
  - pentru 2 – 4 mijloace (tramvai, autobuz, troleibuz): +(2 – 4) %;
  - pentru peste 4 mijloace de transport: +5%;
- **Indici pentru aprovizionarea alimentară** (piețe, hale) și produse comerciale (magazine individuale sau supermagazine):
  - pentru mici piețe locale, magazine alimentare vecine sau în zonă: +(3 – 5) %;
  - pentru hale mari, supermagazine universale, cu un mare număr de unități specifice: +6%;
- **Indici pentru calitatea zonei de amplasare**
  - pentru o stradă liniștită, cu o circulație mai redusă, fără transport în comun, cu un carosabil larg, cu plantații de pomi pe trotuare, cu posibilități de parcare fie în stradă, fie într-un spațiu amenajat, apropiat: +(3 – 5) %.
- **Indici pentru dotări social – urbane în apropiere**
  - parcuri și zone verzi, îmbunătățind microclimatul local: 2%;
  - pentru facilități sanitare (policlinici, spitale), în funcție de apropiere: +(1 – 2) % .
- **Indici pentru calitățile generale constructive ale imobilului propriu-zis**
  - finisaje superioare de tip bloc, la intrări și exterioare, spații largi în holuri comune, placaje pe pereții spațiilor comune, scări largi, cel puțin 2 ascensoare: +(3 – 5) %.
- **Indici pentru locuințele la curte**
  - locuințe de calitate superioară , cu camere mari ca suprafețe și înălțimi, instalații de bună calitate și cu echipamente și conducte moderne, complet funcționale, cu accese separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: +(100 – 200) %;
  - finisaje de foarte bună calitate (calcio vecchio, tapet, placare completă până la tavan, la băi, bucătării, pardoseli de mozaic venețian sau gresie): +(5 – 10) %;
  - pentru curte și grădină, de cel puțin 100mp., în spațiul urban, cu pomi și plantație: +(3 – 5) %.
  - Indicele mai mare este pentru clădirile care au dotări și în grădină (alei, pergole, bazibase etc.).
- **Indici pentru clădirile tip vilă**
  - un spor inițial și în plus față de cel al imobilelor la curte: +10%;
  - pentru vilele situate în cartierele rezidențiale, unde preponderent sunt construcții de același tip: +10%;
  - pentru finisajele superioare ale vilelor cu acest specific (faiantă și gresie specială), obiecte sanitare de calitate specială (străine, colorate) pardoseli din parchete speciale (nuc, cireș etc.), pardoseli și placaje de marmură, vitralii, încăperi speciale pentru cramă și sport, în grădini bazine, fântâni arteziene, bănci, pergole etc.: +(25 – 45) %.

**INDICI SPECIALI, PENTRU UTILIZĂRI SAU AMPLASAMENTE SPECIALE**

Coeficienți de corecție pentru case de calitate superioară

- case cu camere mari ca suprafețe și înălțimi, instalații de bună calitate și cu echipamente și conducte moderne, complet funcționale, cu accese separate și pavate, pentru pietoni și mașini, eventual garaj: +(100 – 200) %.
- pentru case cu specific comercial cu caracter de depozitare se poate acorda un spor suplimentar, pentru condițiile ajutătoare ale unui comerț en-gross (acces mare la stradă, circulații comode și multiple în interior, accese directe sau apropiate pe artere largi la șosele de centură): +10%.

- **Pentru case de mare lux**

- case cu finisaje interioare speciale, fie tip vilă, speciale, numai amplasate în zona ultracentrală sau centrală a orașului (marile bulevarde, marile centre comerciale, bancare), dar numai îndeplinind cumulativ toate condițiile respective, se poate acorda un spor de : 150 - 200%;
- case amplasate într-o zonă turistică recunoscută, în centrul localității, se poate aplica cu mult discernământ ca la vilele de mare lux, un coeficient asemănător de: 150 - 200%.

### INDICI NEGATIVI (DE SCĂDERE)

- **Indici pentru lipsa de mijloace de transport în zonă**, fie complet, fie în număr restrâns: - 2%.
- **Indici pentru deficiențe majore de sistematizare și dotări tehnice sanitare în zonă** :(canalizări și conducte sparte, subsoluri inundate, sistematizări verticale neterminate etc.): - 5%.
- **Indici pentru structura eteroclitică a micropopulației zonei**: - 5%.
- **Indici pentru imobile cu finisaje inferioare, prost și neglijent întreținute** (zgârieturi, ascensoare distruse, spații meschine, uși și ferestre sparte), producând un aspect general negativ: - (3 – 5) %.
- **Indici pentru amplasarea într-o microzonă** în care nu se fac tranzacții și nu sunt amatori, fie din cauze indicate mai sus, fie din alte cauze (șomaj, decreptitudine, lipsa de disponibilități, nedorința de stabilire în zonă, poluare etc.): - (10 – 25) %.

#### **II.2.2. Concluzii privind estimarea valorii de piata orientative a caselor de locuit, case de vacanță și alte anexe**

În urma deplasărilor efectuate în localitățile studiate au fost determinați pentru fiecare localitate Coeficientul de zonare 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 în 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– orientative 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.

Pentru terenurile extravilane din municipii și orașe se utilizează valorile pe metru pătrat de la comunele limitrofe adiacente terenurilor respective. 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

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

---

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 diferențelor categoriei 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



## Ghid al valorilor de piata - orientative

---

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.

## **Ghid al valorilor de piata - orientative**

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.

### **.3. 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.

**Valoarea unui teren este stabilită de realitatea economică locală și individualizată, prin tranzacții între vânzător și cumpărător.**

**Cum această operație nu este întotdeauna posibilă, din diverse motive (fiind vorba de un teren aparținând statului sau de un vânzător/cumpărător, societate comercială de stat sau particulară), este necesar a se stabili o valoare cât mai apropiată de realitatea comercială a terenului în cauză, pentru a se putea tranzacționa, în final, aproape de valoarea sa reală.**

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

**Am considerat necesar și oportun a prezenta distinct modul de determinare a prețului de piata a terenurilor de construcție amplasate în intravilanul localităților municipii, orașe, comune și sate, respectiv pentru terenurile agricole extravilane.**

#### ***II.3.1. Estimarea valorilor de piata - orientative a terenurilor de construcție intravilane amplasate în municipii și orașe***

**Evaluarea a fost făcută conform metodologiei din Buletinul Corpului Experților Tehnici nr. 8/1994. În această metodă de evaluare se pornește de la relația:**

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

**unde:**

**P – Valoare la zi al terenului în lei/mp.**

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

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

**A** = amplasamentul

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

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

- detalierea sumară a zonelor:

**zona 0** – comercială, administr., ultracentrală, de obicei 1 – 3 artere principale;

**zona 1** – centru;

**zona 2** – zona de mijloc;

**zona 3** – periferia;

**zona 4** – în afara localității.

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

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

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

TIPUL DRUMULUI DE ACCES	Valoare indicelui în procente din A
Asfalt, beton, pavele	+16,70%
Pavat cu suprastructură bolovani	+9,14%
Balast, împietruire	+6,20%

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

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

**R** – Indici reprezentând restricții de folosire conf. planului urbanistic în procente din **A**

atura terenului	Valoare indicelui în procente din A
Incompatibil	-15%
Compatibil cu restricții	-10%

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

Compatibil	+5%
------------	-----

**C** – Indici reprezentând suprafața adecvată sau nu, în cadrul urban - în procente din **A** (+/- 3 – 5%), funcție de utilizarea și proporția specifică a terenului.

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

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

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

**V** – Ind aspectul urb. și estetic al imob. și calitatea locatarilor în % din **A** +/- (5 – 10%).

**Pe** – Indici pentru poluare în procente din **A**

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

**M** – coeficient pentru mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului

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

**F** – coeficient privind natura terenului de fundare

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

**G** – coeficient privind gradul seismic

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

**H** – coeficient privind regimul de înălțime permis de teren

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

**Go** – coeficient privind gradul de ocupare

Gradul de ocupare	Valoare coeficient
Pentru teren ocupat (în funcție de construcția existentă pe teren și	-(5 – 15)%

PFA OLARIU FIRA  
**Ghid al valorilor de piata - orientative**

urmează a fi dezafectată, dacă există așa ceva)		
Pentru teren în pantă:		
a.	favorabil arhitectural	+5%
b.	nefavorabil economiei construcției	-(5 – 10)%

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

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

**U** – coeficient privind utilitatea terenului

Natura elementelor de corecție	Valoare coeficient
- pentru terenuri pe marile bulevarde centrale	2,00
- pentru terenuri vecine cu marile bulevarde până la 50m	1,25
- pentru terenuri utilizate la activități nonprofit (cămine, fundații)	0,50
- pentru terenuri utilizate la locuințe (individuale sau colective)	1,00
- pentru terenuri utilizate la depozite și industrie	1,25 – 1,50
- pentru terenuri utilizate la birouri sau spații comerciale	1,59 – 2,00

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

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

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

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

### ***II.3.2. Estimarea valorilor de piata - orientative a terenurilor de construcție intravilane amplasate în orașe mici, comune și sate***

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

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

**V<sub>t</sub>** – este valoarea pe metru pătrat a terenului

**V<sub>b</sub>** – este valoarea de bază a terenului pe metru pătrat diferențiat după importanța localității (sat, comună, oraș mic).

Mărimea localității	Valoarea de bază
Sat	250 lei/mp.
Comună	500 lei/mp.
Oraș mic	700 lei/mp.

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

**(1 + N)** –coef. de corecție a valorii de bază a terenului, în care „N- suma notelor acordate pe criteriile de departajare (categoria localității, amplasarea terenului, funcțiile economice și caract. sociale ale localității, poziția terenului față de accesul la rețelele de transport, echiparea tehnico-edilitară a zonei în care ase află terenul, caract. geotehnice ale terenului, restricțiile de folosire a terenului conf PUG și terenuri poluate cu reziduuri).

#### **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 localității**1**

Funcții economice și caracteristici sociale	Nota acordată
- funcție agricolă	0,50

PFA OLARIU FIRA  
**Ghid al valorilor de piata - orientative**

- 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

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

Construibil până la 5000-10000mp.	1,20
Construibil peste la 10000mp.	1,25

**G<sub>s</sub>** – 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

**G<sub>o</sub>** – 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 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

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

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



### ***II.3.3. Estimarea valorilor de piata - orientative a terenurilor agricole amplasate în intravilan și extravilan***

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

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

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

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

VTA – reprezintă valoarea unui teren extravilan;

Vp – reprezintă valoarea brută a producției;

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

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

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

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

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

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)

Nota: - livada se pune pe teren clasa I de fertilitate, pentru cultura intensivă;

- pășunile sunt obligatorii pe terenuri clasa 4, 5 de fertilitate;

- via nu se plantează decât pe terenuri în pantă sau degradate, exceptând clasa 1 și 2 de fertilitate.

**Ghid al valorilor de piata - orientative**

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

- În mediul rural terenul optim pentru o gospodărie individuală normală este de 1000 mp. Dacă această suprafață este sub 400mp. se aplică o scădere de 3-5%.
- Pentru terenuri cu o suprafață mai mare de 1000 mp., care se poate utiliza ca grădină de legume, livadă sau vie, se poate acorda un spor de 5-8%.
  - Dacă terenul este amplasat într-o comună sau sat fără acces ușor la drum asfaltat sau dacă nu există o stație sau o haltă de cale ferată se aplică o scădere de 3-8%.
  - Dacă respectiva comuna sau satul are linii regulate de autobuz spre orașul vecin sau dacă are legătură cu un număr mai mare de terenuri, se poate acorda un spor de 3-5%.
  - Dacă terenul este în interiorul comunei – aproape de centrul administrativ (primărie, școală, magazine, poliție, biserică) și cu legături rutiere bune și directe cu șoseaua de acces sau stația de cale ferată, această amplasare dă dreptul la un spor de 2-5%.
  - Dacă terenul are posibilități de acces separat, total sau parțial, dând posibilitatea arendării grădinii de legume sau livezii, se poate aplica un spor de 10%.
  - Dacă terenul este amplasat pe o stradă asfaltată sau chiar pe șoseaua națională care străbate localitatea, acesta este un mic avantaj suplimentar ce poate duce la un spor de 2-3%.
  - Dacă terenul prin amplasarea sa, dă posibilitatea transformării imobilului construit pe el și având fațada la stradă, într-un spațiu comercial, acesta reprezintă un mare avantaj și conduce la un spor de 10-15%.

### **Concluzii privind estimarea *valorilor de piata orientative* 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. 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, 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	425
		MEDIAN	380
		PERIFERIC	340

B. Camine de nefamilisti

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Camine de nefamilisti	CENTRAL	290
		MEDIAN	255
		PERIFERIC	230

C. Garaje

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Garaje	CENTRAL	190
		MEDIAN	180
		PERIFERIC	155

PFA OLARIU FIRA  
**Ghid al valorilor de piata - orientative**

Continuare mun. Caransebes

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

<b>Nr.crt</b>	<b>Denumire imobil</b>	<b>Amplasament</b>	<b>VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp</b>
1	SPATII COMERCIALE - BIROURI	Central	340
		Median	300
		Periferic	270
2	SPATII COMERCIALE - COMERT	Central	300
		Median	270
		Periferic	240
3	HALE INDUSTRIALE	Central	270
		Median	240
		Periferic	210
4	DEPOZITE	Central	110
		Median	100
		Periferic	90

**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	550
		MEDIAN	500
		PERIFERIC	440

B. Camine de nefamilisti

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Camine de nefamilisti	CENTRAL	425
		MEDIAN	390
		PERIFERIC	340

C. Garaje

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Garaje	CENTRAL	220
		MEDIAN	205
		PERIFERIC	190

PFA OLARIU FIRA  
**Ghid al valorilor de piata - orientative**

---

Continuare Baile Herculane

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

<b>Nr.crt</b>	<b>Denumire imobil</b>	<b>Amplasament</b>	<b>VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp</b>
1	SPATII COMERCIALE - BIROURI	Central	380
		Median	340
		Periferic	300
2	SPATII COMERCIALE - COMERT	Central	340
		Median	300
		Periferic	270
3	HALE INDUSTRIALE	Central	290
		Median	260
		Periferic	230
4	DEPOZITE	Central	140
		Median	120
		Periferic	100

**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	340
		MEDIAN	310
		PERIFERIC	280

B. Camine de nefamilisti

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Camine de nefamilisti	CENTRAL	230
		MEDIAN	210
		PERIFERIC	190

C. Garaje

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	AMPLASAMENT	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Garaje	CENTRAL	160
		MEDIAN	150
		PERIFERIC	140



PFA OLARIU FIRA  
**Ghid al valorilor de piata - orientative**

---

Continuare Otelu Rosu

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

<b>Nr.crt</b>	<b>Denumire imobil</b>	<b>Amplasament</b>	<b>VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp</b>
1	SPATII COMERCIALE - BIROURI	Central	310
		Median	280
		Periferic	250
2	SPATII COMERCIALE - COMERT	Central	280
		Median	250
		Periferic	220
3	HALE INDUSTRIALE	Central	220
		Median	200
		Periferic	180
4	DEPOZITE	Central	90
		Median	80
		Periferic	70

**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	<b>I</b>	<b>165</b>
		<b>II</b>	<b>145</b>
		<b>III</b>	<b>125</b>

**SATE :**

Nr. crt.	DENUMIREA BUNULUI IMOBIL	Zonare	VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA EURO / Mp
1	Apartament in bloc de locuinte	<b>I</b>	<b>160</b>
		<b>II</b>	<b>140</b>
		<b>III</b>	<b>120</b>

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

<b>Nr.crt</b>	<b>Denumire imobil</b>	<b>Zonare</b>	<b>VALOARE DE PIATA - ORIENTATIVA Euro/mp</b>
1	SPATII COMERCIALE - BIROURI	I	140
		II	120
		III	100
2	SPATII COMERCIALE - COMERT	I	100
		II	90
		III	80
3	HALE INDUSTRIALE	I	110
		II	100
		III	90
4	DEPOZITE	I	60
		II	50
		III	40

## 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	100
		II	90
		III	80
2	SPATII COMERCIALE - COMERT	I	70
		II	60
		III	55
3	HALE INDUSTRIALE	I	55
		II	50
		III	40
4	DEPOZITE	I	35
		II	30
		III	25

## **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	315	300	230	100
	MEDIAN	280	270	200	90
	PERIFERIC	250	245	180	80

**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, conform anexelor ( Cap.III. – Anexa 3 )**

**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	435	410	320	130
	MEDIAN	390	370	300	110
	PERIFERIC	340	320	270	100

**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, conform anexelor ( Cap.III. – Anexa 3 )**

**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

PFA OLARIU FIRA  
**Ghid al valorilor de piata - orientative**

**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	235	220	180	75
	MEDIAN	210	200	160	70
	PERIFERIC	190	180	140	65

**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, conform anexelor ( Cap.III. – Anexa 3 )**

**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	140	130	120	30
	ZONA II	120	110	100	20
	ZONA III	100	90	80	15

**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, conform anexelor ( Cap.III. – Anexa 3 )**

**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	110	100	90	25
	ZONA II	100	90	80	20
	ZONA III	90	80	70	15

**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, conform anexelor ( Cap.III. – Anexa 3 )**

**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	320	310	300	100

**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, conform anexelor ( Cap.III. – Anexa 3 )**

**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	310	300	290	90

**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, conform anexelor ( Cap.III. – Anexa 3 )**

**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	25	15	10
2	Otelu Rosu	15	10	5
3	B. Herculane	40	35	25

PFA OLARIU FIRA  
**Ghid al valorilor de piata - orientative**

---

**- 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	5	4	3	4	3	2

**-TERENURI INTRAVILANE DE CONSTRUCTII ( fara constructii )**

**- ZONA TURISTICA POIANA MARULUI -**

<b>Nr.crt</b>	<b>Explicatii</b>	<b>De constructii</b>
		<b>Euro/mp</b>
<b>1</b>	<b>Zona turistica Poiana Marului</b>	<b>20</b>



PFA OLARIU FIRA  
**Ghid al valorilor de piata - orientative**

---

**-TERENURI INTRAVILANE DE CONSTRUCTII ( fara constructii )**

**- ZONA TURISTICA POIANA RUSCAI -**

<b>Nr.crt</b>	<b>Explicatii</b>	<b>De constructii</b>
		<b>Euro/mp</b>
<b>1</b>	<b>Zona turistica Poiana Ruscai</b>	<b>15</b>

PFA OLARIU FIRA  
Ghid al valorilor de piata - orientative

**TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE :**

- CARANSEBES, BAILE HERCULANE, OTELU ROSU -

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

PFA OLARIU FIRA  
Ghid al valorilor de piata - orientative

---

**TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE :**

**-,ZONA TURISTICA POIANA MARULUI -**

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

PFA OLARIU FIRA  
**Ghid al valorilor de piata - orientative**

---

**TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE :**

**- ZONA TURISTICA POIANA RUSCAI -**

Explicatii	Agricole		
	Arabil	Pasuni si fanete	Vii –plantatii si livezi
	Euro/ha	Euro/ha	Euro/ha
<b>Zona turistica Poiana Ruscai</b>	<b>4.900</b>	<b>4.000</b>	<b>5.600</b>

PFA OLARIU FIRA  
**Ghid al valorilor de piata - orientative**

**TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE**

**COMUNE:**

**EURO / HA**

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

**TERENURI INTRAVILANE AGRICOLE**

**SATE:**

**EURO / HA**

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

PFA OLARIU FIRA  
**Ghid al valorilor de piata - orientative**

**-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		
	<b>Grad de fertilitate</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Caransebes</b>	<b>1.900</b>		<b>1.600</b>		<b>2.700</b>		<b>3.800</b>		<b>1.100</b>	<b>1.200</b>
<b>2</b>	<b>Otelu Rosu</b>		<b>1.600</b>		<b>1.400</b>		<b>1.900</b>		<b>2.200</b>	<b>900</b>	<b>800</b>
<b>3</b>	<b>B.Herculane</b>		<b>2.100</b>		<b>1.800</b>		<b>2.800</b>		<b>4.000</b>	<b>1.300</b>	<b>1.400</b>

PFA OLARIU FIRA  
Ghid al valorilor de piata - orientative

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

Nr	Explicatii	Arabil		Pasuni si fanete		Vii si plantatii		Paduri		Vegetatie forestiera	Pasuni alpine
<b>ZONA I</b>											
1	Grad de fertilitate	4	5	4	5	4	5	4	5	5	5
2	Comune si sate	<b>1.500</b>	<b>1.450</b>	<b>1.250</b>	<b>1.150</b>	<b>1.750</b>	<b>1.650</b>	<b>1.950</b>	<b>1.800</b>	<b>800</b>	<b>700</b>
<b>ZONA II</b>											
1	Grad de fertilitate	4	5	4	5	4	5	4	5	5	5
2	Comune si sate	<b>1.400</b>	<b>1.350</b>	<b>1.150</b>	<b>1.000</b>	<b>1.650</b>	<b>1.600</b>	<b>1.850</b>	<b>1.700</b>	<b>750</b>	<b>650</b>
<b>ZONA III</b>											
1	Grad de fertilitate	4	5	4	5	4	5	4	5	5	5
2	Comune si sate	<b>1.300</b>	<b>1.250</b>	<b>1.050</b>	<b>1.000</b>	<b>1.550</b>	<b>1.500</b>	<b>1.750</b>	<b>1.600</b>	<b>700</b>	<b>600</b>



## Cap. IV. PUBLICAREA ȘI RASPUNDEREA FAȚĂ DE TERȚI

Acest ghid, ce determină valoarea de piață - orientativă a obiectivului denumit active corporale imobiliare ( apartamente, camine nefamilisti, garaje, spatii comerciale, case, terenuri ), situate administrativ în mediu urban și rural, zonele Caransebeș, Băile Herculane, Oțelu Roșu, comune și sate învecinate de pe raza circumscripției judecătorei Caransebeș, 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 UNEVAR

<b>NUME / PRENUME</b>	<b>ING. EC. OLARIU FIRA</b>
<b>Nr. legitimatie</b>	<b>14808, specializare: EI, EPI, EBM</b>
<b>Adresa evaluatorului</b>	<b>Mun. Caransebes, strada Episcop Nicolae Popeea, nr. 35B Telefon : 0723058402</b>
<b>CARANSEBEȘ</b>	<b>SEMNATURA</b>
<b>DECEMBRIE 2012</b>	<b>Ing. Ec. OLARIU FIRA</b>