

# **RAPORT DE ESTIMARE GLOBALĂ**

a valorilor de piata minimale ale proprietăților imobiliare de tip  
apartamente, case de locuit, construcții anexe, hale industriale, spatii  
comerciale și terenuri din  
**Judetul Alba pentru anul 2017**

Beneficiar:

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI  
ALBA IULIA**

**DECEMBRIE 2016**

## CUPRINS

CAP. 1. SINTEZA LUCRĂRII	3
CAP. 2. CERTIFICARE	3
CAP. 3. CONDIȚII SI IPOTEZE LIMITATIVE	4
CAP. 4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	10
CAP. 5. TIPURI DE PROPRIETATI PENTRU CARE A FOST ESTIMATA VALOAREA	13
CAP. 6. EVALUAREA PROPRIETATILOR	14
Circumscripția de pe lângă Judecătoria Alba Iulia	17
Circumscripția de pe lângă Judecătoria Aiud	49
Circumscripția de pe lângă Judecătoria Blaj	67
Circumscripția de pe lângă Judecătoria Campeni	76
Circumscripția de pe lângă Judecătoria Sebes	107
PONDEREA ORIENTATIVA A SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCTII	116

## **CAP. 1. SINTEZA LUCRARIII**

### **Scopul lucrarii - misiunea evaluatorilor:**

**Estimarea valorii de piata minimale** pentru proprietățile imobiliare din județul Alba

### **Utilizatorul si beneficiarul raportului de evaluare este:**

**Camera Notarilor Publici Alba Iulia,**  
cu sediul în municipiul Alba Iulia, str. Avram Iancu, nr. 14.

## **CAP. 2. CERTIFICAREA EVALUATORILOR**

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, precizam ca afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevarate si corecte si au fost verificate, in limita posibilitatilor, din mai multe surse. Acest raport respecta modul de delimitare a zonelor din fiecare localitate, stabilite prin hotarari ale Consiliilor Locale. De asemenea, precizam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si conditiile limitative specifice si reprezinta analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, precizam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva cu privire la vreo proprietate imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Onorariul ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori care sa favorizeze clientii sau oricare alti beneficiari si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior.

In elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenta externa din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semneaza raportul.

Acest raport de evaluare este confidential atat pentru client cat si pentru evaluator si este valabil numai pentru scopul mentionat in prezentul raport; nu se accepta nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau in declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, (in forma scrisa, sau electronica inclusiv pe internet) fara acordul scris si prealabil al evaluatorilor, prin care acestia trebuie sa fie de acord cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

Evaluatori pot sa ofere in continuare consultanta referitor la ansamblul proprietatilor imobiliare care fac obiectul prezentului raport de evaluare, doar in baza unui angajament special pentru acest scop si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei, respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare care se va materializa sub forma unei comenzi scrise.

*Pentru situatia speciala in care o proprietate (constructie) care se tranzactioneaza este intr-o stare de depreciere avansata, in special in ceea ce priveste structura de rezistenta si se doreste o reevaluare pentru a stabili o valoare mai mica decat valoarea minimala de catalog, propunem Camerei Notarilor Publici inceperea demersurilor privind o initiativa legislativa care sa reglementeze acest tip de situatii particulare. Aceasta reglementare ar trebui sa contina in mod minimal conditiile in care se poate incepe un atare demers.*

## CAP. 3. CONDITII SI IPOTEZE LIMITATIVE

Lucrarea de față este elaborată în conformitate cu prevederile din Codul Fiscal, precum și a Normelor Metodologice de aplicare a Codului Fiscal, articolul 111, aliniatul 5, din legea 227/2015 privind codul fiscal cu modificarile si completarile ulterioare, care prevede urmatoarele:

*„(5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”*

Astfel, **valorile minime estimate** în prezenta lucrare pentru proprietățile imobiliare situate pe teritoriul județului Alba - terenuri și construcții - vor putea fi utilizate de către notarii publici în aplicarea reglementărilor legale privind impozitarea tranzacțiilor imobiliare. Pentru determinarea valorilor proprietatilor din prezentul raport de evaluare s-a facut un studiu de piata global prin studierea tuturor informatiilor disponibile (publicatii de specialitate, buletine informative de specialitate, informatii din presa scrisa si audiovizuala privind oferta si cererea, informatii de la siteuri de specialitate de pe internet, experienta proprie a evaluatorilor rezultata din celelalte rapoarte de evaluare intocmite, informatii de la notarii publici si s-au analizat tendintele de dezvoltare ale pietei si in particular a dezvoltatorilor imobiliari).

## Noțiuni generale despre proprietatea imobiliară și dreptul de proprietate

2.a. *Terenul* este esențial pentru viața și existența noastră. Importanța terenului îl plasează în centrul atenției juriștilor, geografilor, sociologilor și economiștilor, ale căror discipline de studiu sunt legate de teren și de utilizările acestuia, influențând societățile și națiunile. Tipurile de terenuri analizate:

Terenuri amplasate în intravilan - terenuri cu construcții

Terenuri amplasate în intravilan și extravilan - orice altă categorie de folosință decât cea de terenuri cu construcții:

- teren arabil
- pășuni
- fânețe
- vie
- livadă
- pădure și alte terenuri cu vegetație forestieră
- teren cu ape
- teren neproductiv

2.b. *Proprietatea imobiliară* este definită ca fiind terenul și acele elemente create de om și care sunt atașate terenului. Este "lucrul" fizic, tangibil, care poate fi văzut și atins, împreună cu toate adăugirile pe teren, deasupra lui și subterane.

Estimarea valorii 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. Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia.

Termenul *proprietate*, în sens juridic, poate fi definit mai degrabă ca *drept de proprietate* decât ca o entitate fizică precum teren, clădiri și obiecte ale proprietății personale. Proprietatea reprezintă un concept juridic ce se referă la toate avantajele, drepturile și beneficiile legate de deținerea acesteia. Dreptul de proprietate se referă la un anumit avantaj (profit) sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia. Trebuie făcută distincția între termenul de proprietate imobiliară, ca entitate fizică și exercitarea dreptului de proprietate asupra acesteia, ce reprezintă un concept juridic. În anumite țări, suma prerogativelor asociate dreptului de proprietate constituie un *cumul de atribute*. În temeiul dreptului de proprietate asupra unui bun, titularul îl poate folosi, vinde, închiria ori înstrăina în alt mod, având opțiunea de a exercita oricare dintre aceste atribute sau nici unul. Păstrarea dreptului de dispoziție echivalează cu nuda proprietate.

Aspectele juridice relevante în analiza evaluării improprietății imobiliare, sunt:

- Servituți
- Restricții de folosire
- Reglementări cu privire la dreptul de acces
- Înregistrarea și transmiterea titlurilor de proprietate

*Drepturile reale imobiliare* includ toate prerogativele, avantajele și beneficiile asupra bunurilor imobile ce fac obiectul acestor drepturi. Ele pot fi probate, în mod normal, prin documente (de ex.: titlu de proprietate) fiind distincte de proprietatea imobiliară asupra căreia acestea se exercită. Drepturile reale imobiliare nu au o formă materială. Evoluția prețurilor în timp este rezultatul efectelor specifice și generale ale forțelor economice și sociale. Forțele generale pot conduce la modificări ale nivelurilor de preț și ale puterii relative de cumpărare a banilor. Acționând în anumite momente, forțele specifice, cum ar fi schimbările tehnologice, pot genera mutații în cerere și ofertă și pot crea modificări majore de prețuri. Dreptul sau cota de participare la un bun imobil se mai numește și **drept patrimonial**. Totalitatea drepturilor de proprietate imobiliară cuprinde suma acestora, respectiv toate foloasele ce decurg din dreptul de proprietate imobiliară, incluzând dreptul de a utiliza proprietatea respectivă, de a o vinde, închiria, de a pătrunde în aceasta, de a o dona, fiecare drept putând fi tranzacționat pe piață.

### **Atributele dreptului de proprietate**

Din punct de vedere juridic, dreptul de proprietate al terenului conferă titularului său atributele:

- De a stăpâni efectiv bunul din punct de vedere material
- De al folosi, prin exploatare, și de a-i culege fructele (foloasele materiale: recolte, chiriile, arenzile, dobânzile)
- De a dispune de bun.

*Definiția economică a **terenului** ca resursă de bogăție și ca obiect de valoare este pivotul teoriei evaluării.*

Din punct de vedere economic, terenul are următoarele atribute care îi determină valoarea:

- Pământul este imobil, din punct de vedere fizic
- Fiecare parcelă de teren este unică după amplasament și alcătuire
- Este bun de folosință îndelungată
- Suprafețele sunt delimitate fizic
- Este util oamenilor.

În estimarea valorii proprietății imobiliare se analizează modul în care piața determină valoarea terenului, aplicând principiile recunoscute. Este vorba despre principiile cererii și ofertei, concurenței, substituției, anticipării sau așteptării, schimbării și altele. Valoarea proprietății imobiliare este generată de unicitatea, durabilitatea, permanența locației, oferta și utilitatea specifică oricărui amplasament. Terenul este un activ permanent iar construcțiile și amenajările legale de acesta au o durată de viață limitată, motiv pentru care este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atașate. Astfel, proprietatea imobiliară este recunoscută drept fundament al oricărui sistem al avuției.

Elementul comun al acestor principii constă în efectul lor direct sau indirect asupra gradului de utilitate și productivității unei proprietăți. Prin urmare, se poate spune că utilitatea unei proprietăți imobiliare reflectă influențele combinate ale tuturor forțelor pieței care susțin valoarea proprietății.

*Valoarea de piață* a proprietății imobiliare este mai degrabă o reprezentare a utilității sale recunoscute de piață decât a stării sale pur fizice. Utilitatea activelor pentru o anumită întreprindere sau persoană poate fi diferită de utilitatea recunoscută de piață sau de un anumit domeniu economic.

In conformitate cu Standardul de evaluare a bunurilor 2016 **"Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."**

### **Ipoteze si conditii limitative suplimentare**

- Nu s-a facut nici o investigatie si nici nu s-au inspectat proprietatile pentru care s-a estimat valoarea minimala. Nu se poate exprima nici o opinie despre starea tehnica a acestora si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nici o responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea proprietatilor tranzactionate. Mai mult, nu am facut investigatii pentru a le descoperi.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum instalatiile de incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilele sunt construite si utilizate in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nici o disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatori au presupus ca imobilele se conformeaza restrictiilor urbanistice, detin toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii in scopul pentru care au fost construite.
- Valoarea pleaca de la premiza ca toate constructiile sunt in stare buna, instalatiile sunt in stare de functionare si au dotari minimale. Lipsa acestora poate afecta valoarea minima fara a putea fi estimat un quantum al acestor deprecieri.
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supun, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului tranzactionat.
- Evaluatorii au considerat ca proprietatile imobiliare sunt subiecte libere de sarcini, valoarea fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- Nu s-a efectuat nici o investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nici o asigurare a potentialului impact al acestora asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatilor, nici un fel de substante poluante, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate. Totusi ne existand o reglementare privind modul de estimare a unei parti a proprietatii, in cazul in care doar acea parte se tranzactioneaza, consideram ca este necesar efectuarea demersurilor de initiativa legislativa care sa reglementeze aceasta situatie.

- Evaluatorii au fost de acord sa isi asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul stabilirii valorii minimale de impozitare a tranzactiilor imobiliare, scop mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valorile prezentate in prezentul raport de evaluare nu are nici o legatura cu valoarea de asigurare.
- Raportul nu poate fi utilizat in estimarea valorii proprietatilor nationalizate, care sunt in proces de retrocedare, decat pentru stabilirea unor nivele minimale orientative ale valorii acestora si nu pentru stabilirea valorii lor de piata.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nici o parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nici o formă fără acordul prealabil al evaluatorilor, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media sau de informare electronica gen internet.
- Evaluatori, prin natura muncii lor, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatile evaluate. Totusi evaluatorii isi arata disponibilitatea de a face demersurile necesare completarii prezentului raport de evaluare in conformitate cu solicitarile beneficiarului pentru orice omisiune sau schimbare a modului in care un grup de proprietati a suferit-o din diferite conditii tehnice sau administrative.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional sau chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă *contactarea evaluatorilor*.
- Evaluatori nu isi asuma nici o responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude nici un element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența si volumul de informatii de piata pe care il detin participantii in tranzactii. Daca, in mod exceptional, sunt proprietati care se tranzactioneaza sub preturile minimale, acestea se datoreaza unor cauze care fie nu au fost cunoscute la momentul intocmirii prezentului raport, fie sunt mentionate in prezentul raport si constituie exceptii (stare slaba din cauza neintretinerii, degradare fizica din cauza vechimii, conditii externe independente de proprietatea tranzactionata dar care pot influenta semnificativ valoarea de piata a acesteia, degradarea terenului din cauze naturale, etc).
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifre prezentate în

- acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în mod exceptional, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerată ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finală a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorilor și de alți factori care sunt sau nu, specificați în prezentul raport.
  - Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nici o restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în care este altfel specificat. Modificarea valorii unei proprietăți tranzacționate în aceste condiții nu face obiectul prezentului raport și considerăm ca este necesară efectuarea demersurilor de inițiativă legislativă care să reglementeze această situație.
  - Chiar dacă toate informațiile conținute în acest raport sunt considerate a fi corecte, acestea se pot schimba. Nici o parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel pe durata întregului an 2017.
  - Evaluatorii nu își asumă nici o responsabilitate pentru evenimentele care influențează valoarea proprietății dacă au avut loc după data evaluării sau nu au fost indicate.
  - Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
  - Natura pietelor emergente cum este și România presupune anumite dificultăți în cuantificarea unor valori de piață. Oricum, valorile exprimate în cadrul acestui raport trebuie să fie considerate ca fiind cea mai bună estimare a valorii minime a proprietății în cauză. Subliniem că valoarea recomandată a fost determinată strict prin perspectiva situației pieței, la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, în funcție de dinamica economică, ceea ce ar implica reconsiderarea poziției noastre și reprezintă valoarea minimă pentru fiecare tip de proprietate.
  - Desigur că proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, poate avea, argumentat, alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un alt proces de evaluare.
  - Evaluatorii nu au nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietățile evaluate sau cu părțile interesate în tranzacție.

## Data estimării valorii

La baza procesului de estimare și a concluziilor prezentate au stat informațiile privind nivelul prețurilor din lunile **octombrie-decembrie 2016**, luni în care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Estimarea a fost realizată la data de 15 decembrie 2016. Opinia finală a evaluării este prezentată în lei.

## CAP. 4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Evoluția actuală a pieței imobiliare releva un declin puternic al tuturor segmentelor de piață pe fundalul dificultăților economice și financiare care au acutizat vulnerabilitățile unei piețe aflate încă în faza incipientă de dezvoltare. Atitudinea rezervată a investitorilor a fost amplificată de situația politică tensionată a României. După creșterea economică impresionantă înregistrată consecutiv în 2005-2008, anii 2009 – 2015, au marcat contractii succesive. În anul 2016 s-a constatat o ușoară creștere a prețurilor pe piața imobiliară, în special a proprietăților de tip apartament, în parte datorat programului prima casă dar tendința s-a atenuat după încetarea acestui program. Domeniul construcțiilor a înregistrat scăderi reflectând în parte și reculul pieței imobiliare. Diminuarea activității economice și implicit efectele negative induse în piața imobiliară sunt evidențiate de nivelul scăzut al investițiilor străine directe din ultimii 4 ani. Situația internațională este delicată în condițiile în care țări precum Grecia, Irlanda, Spania, Italia, Malta au dificultăți majore. Inevitabil, greutățile economice pe care le întâmpină companiile au ca rezultat creșterea ratei șomajului și scăderea puterii de cumpărare a populației. Astfel, toate segmentele pieței au înregistrat o anumită contractie.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său 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, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă și pot să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca, de multe ori, să existe supraofertă 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 sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung.

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

mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

Piața imobiliară traversează, și în România, o perioadă critică.

După o epocă a speculanților, care a stârnit, în ani 2006-2009, o veritabilă degradingoladă a prețurilor, dacă nu cumva un delir, reducerea semnificativă a lichidităților s-a soldat cu cel puțin două efecte: stagnarea prețurilor și semnale de retragere a celor pentru care domeniul real estate se termina la tranzacțiile aducătoare de profit rapid.

Evoluția actuală a pieței imobiliare releva un declin puternic al tuturor segmentelor de piață pe fundalul dificultăților economice și financiare care au acutizat vulnerabilitățile unei piețe aflate încă în faza incipientă de dezvoltare. Atitudinea rezervată a investitorilor a fost amplificată de situația politică tensionată a României. După creșterea economică impresionantă înregistrată consecutiv în 2005-2008, anii 2009 – 2015, au marcat contractii succesive. În anul 2016 s-a constatat o ușoară creștere a prețurilor pe piața imobiliară, în special a proprietăților de tip apartament, în parte datorat programului prima casa dar tendința s-a atenuat după încetarea acestui program. Domeniul construcțiilor a înregistrat scăderi reflectând în parte și reculul pieței imobiliare. Diminuarea activității economice și implicit efectele negative induse în piața imobiliară sunt evidențiate de nivelul scăzut al investițiilor străine directe din ultimii 4 ani. Situația internațională este delicată în condițiile în care țări precum Grecia, Irlanda, Spania, Italia, Malta au dificultăți majore. Inevitabil, greutățile economice pe care le întâmpină companiile au ca rezultat creșterea ratei șomajului și scăderea puterii de cumpărare a populației. Astfel, toate segmentele pieței au înregistrat o anumită contractie.

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său 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, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă și pot să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca, de multe ori, să existe supraofertă 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 sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei, procesul de vânzare este lung.

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

Piața imobiliară traversează, și în România, o perioadă critică. După o epocă a speculanților, care a stârnit, în ani 2006-2009, o veritabilă degringoladă a prețurilor, dacă nu cumva un delir, reducerea semnificativă a lichidităților s-a soldat cu cel puțin două efecte: stagnarea prețurilor și semnale de retragere a celor pentru care domeniul real estate se termina la tranzacțiile aducătoare de profit rapid.

## **Oferta**

Piața rezidențială a fost cel mai afectat segment și în 2016 datorită acțiunii mai multor factori ce au rezultat în scăderea semnificativă a cererii și diminuarea numărului de unități locative finalizate.

Contractia acestui segment a fost cauzată de diminuarea puterii de cumpărare indusă de scăderea salariilor, rata în creștere a somajului și devalorizarea monedei naționale. Devalorizarea monedei naționale a diminuat sau chiar a anulat scăderea prețurilor de vânzare pentru spațiile locative cotate în Euro, în timp ce creșterea costurilor de finanțare a afectat, în prima fază, cumpărătorii finali și apoi, ca efect indus, dezvoltatorii. În consecință, dezvoltatorii nu au mai inițiat proiecte rezidențiale ample sau au diminuat semnificativ ritmul lucrărilor de construcție datorită vânzării scăzute și a sistării finanțării, cauzată de nerespectarea nivelului anticipat al veniturilor. Mai multe proiecte au fost oprite. Oferta pe segmentul locuințelor noi a fost susținută atât de dezvoltatori cât și de fondurile oportuniste, care sunt în situația de a vinde portofoliile deținute, fiind presați de plata creditelor accesate pentru cumpărarea proprietăților. În condițiile în care actuala conjunctură a pieței nu le oferă profitul scontat, fondurile oportuniste preferă să ofere aceste locuințe spre închiriere.

## **Cererea**

Noile condiții de pe piața rezidențială au determinat modificări majore în structura cererii comparativ cu perioada 2006-2008. În 2016 cererea a fost aproape în exclusivitate reprezentată de cumpărătorii finali, contrastând puternic cu perioada de boom a pieței când proporția dintre aceștia și investitorii speculativi era aproximativ egală. În 2016 persoanele tinere cu vârste cuprinse între 20 și 35 de ani care folosesc creditarea bancară au susținut cererea pe segmentul apartamentelor noi, în special a celor de 2 camere. Comparativ cu perioada de creștere a pieței rezidențiale, cererea a înregistrat o contractie evidentă pentru toate segmentele de piața rezidențială. Cea mai mare parte a cererii generate de acest tip de cumpărători este pentru apartamente cu prețuri de până la 60.000 Euro. Datorită evoluției prețurilor pe segmentul apartamentelor noi și pe cel al

apartamentelor vechi si a programelor guvernamentale de stimulare a cererii, cererea efectiva s-a orientat, in mare masura si catre segmentul apartamentelor vechi. Costurile directe crescute ale finantarii coroborate cu scaderea veniturilor si devalorizarea monedei nationale au restrans foarte mult numarul clientilor eligibili pentru acordarea de credite ipotecare. Dezvoltatorii au raspuns la inasprirea conditiilor de creditare continuand sa ofere si sa diversifice stimulentele pentru atragerea potentialilor clienti, inasa ritmul vanzarilor a continuat sa scada. Aceste facilitati au constat in posibilitatea achizitionarii locuintelor printr-un sistem de rate platite direct catre dezvoltator. Investitori speculativi prospecteaza in continuare piata in vederea achizitionarii de proiecte rezidentiale aflate in dificultate. Condițiile actuale ale pietei au creat oportunitati pentru acest tip de investitori care doresc parteneriate cu proprietarii pentru continuarea lucrarilor de constructii inlesnind finantarea pentru finalizarea proiectelor.

### Previziuni

În prima jumătate a anului 2016, cumparatorii finali au cercetat piata in cautare de terenuri potrivite pentru nevoile lor, iar unii dintre ei sunt în prezent în negocieri aproape de finalizare. Astfel, anticipăm o mentinere a activității de tranzacționare în a prima jumătate a anului 2017.

Cu toate acestea, nu ne asteptam la o stabilizare a prețurilor, deoarece incertitudinea privind economia încă mai există si se pare ca anul 2017 va fi un an de stagnare pe toate planurile. În plus, incertitudinea în ceea ce privește valorificarea diferitelor proprietati imobiliare finalizate (apartamente, spatii de birouri, comerciale sau industriale) conduc la o piata de achizitii destul de riscanta. Investițiile și activitățile de dezvoltare în scopuri speculative vor fi rare și numai la prețuri foarte reduse.

Se sesizeaza o tendința interesanta a pieței din punct de vedere al diferenței dintre prețurile solicitate și cele finale. Un aspect extrem de important, evidențiat in ultima perioada de timp, in ceea ce privește tranzacționarea tuturor categoriilor de imobile, este indicele de negociere ce apare in momentele anterioare semnarii precontractelor. Din informatiile de piata culese reiesea ca acesta a crescut, ca interval, de la 2-5 % la 3-10 %.

**De mentionat ca proprietatea are o vandabilitate scazuta datorita vecinatatii, a complexitatii defalcarii suprafetei de teren, a lipsei accesului auto, a vechimii si a starii generale a imobilului din care proprietatea face parte.**

## CAP. 5. PROPRIETATI PENTRU CARE A FOST ESTIMATA VALOAREA

**In acest raport a fost estimata valoarea orientativa a urmatoarelor tipuri de proprietati imobiliare:**

**1. Clădiri, clasificate astfel:**

- **Locuințe unifamiliale-case**, din judetul Alba:

- cu pereți sau cadre din beton armat, din cărămidă arsă, piatră naturală sau alte materiale asemănătoare
  - cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, vălătuci, paiantă, șipci și alte materiale asemănătoare
  - **Apartamente** din județul Alba:
  - Construcții anexe în mediul urban și rural din județul Alba
    - cu pereți din cărămidă arsă, piatră, beton sau din alte materiale asemănătoare
    - cu pereți din lemn, cărămidă nearsă, vălătuci, paiantă
  - Locuințe situate la subsol, demisol sau la mansardă
  - Spații cu altă destinație situate în subsolul sau demisolul clădirilor.
- 2. Terenuri intravilane din județul Alba**
- 3. Terenuri extravilane din județul Alba de genul:**
- Terenuri arabile;
  - Pășuni;
  - Fânețe;
  - Vii;
  - Livezi;
  - păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră.
- 4. Spații comerciale și de producție/depozitare, din județul Alba dupa cum urmeaza:**
- Spații comerciale și de producție/depozitare din municipiile judetului Alba
  - Spații comerciale și de producție/depozitare din orasele judetului Alba
  - Spații comerciale și de producție/depozitare din mediul rural

## Caracteristicile împărțirii teritoriale

Zonele imobiliare din județul Alba au fost împărțite după cum urmează:

- Zone rezidențiale;
- Zone rezidențiale multifuncționale;
- Zone birouri, parcuri de afaceri;
- Zone comerciale;
- Zone industriale;
- Zone agricole;
- Zone specializate.

## CAP. 6. EVALUAREA PROPRIETATILOR

**Majoritatea proprietatilor tranzactionate in judetul Alba in anul 2016 au fost proprietati de tipul apartamentelor situate in blocuri de locuinte cu valori in general sub 50.000 EUR (valori ce se inscriu in limita programului „Prima Casa”) si in special cu valori cuprinse intre 20.000 EUR si 40.000 EUR. Din celelate tipuri de proprietati imobiliare numarul de tranzactii au fost mai putin numeroase astfel incit stabilirea de valori minime este actualmente foarte dificil de realizat.**



la o dată anterioară sau ulterioară. De asemenea, definiția presupune și realizarea simultană a schimbului și definitivarea contractului de vânzare, fără orice fluctuație a prețului care altfel ar putea să apară.

"...între un cumpărător decis ..." se referă la un cumpărător care este motivat dar nu constrâns să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici determinat să cumpere la orice preț. De asemenea, acesta este un cumpărător care achiziționează mai degrabă în concordanță cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Presupusul cumpărător nu va plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”. Un evaluator nu trebuie să formuleze ipoteze nerealiste despre conjuncture pieței și nici să ia în considerare un nivel al valorii de piață peste cel obținabil în mod rezonabil.

## Opinia evaluatorilor

**Valorile minime ale proprietăților imobiliare** obținute în urma estimării sunt prezentate în prezentul raport.

**In vederea perfectării raportului, pe parcursul utilizării acestei lucrări, vă rugăm a ne sesiza toate zonele neacoperite sau care au suportat modificari administrative si care vor implica eventualele detalieri sau clarificari ce trebuie efectuate în conținutul prezentei lucrări.**

**Baza de incadrare a unei proprietati ce urmeaza a se tranzactiona este dată de documentul fiscal emis de primaria pe raza careia se gaseste acea proprietate.**

În mod particular valoarea proprietăților poate să difere față de valoarea estimată în funcție de zona de încadrare conform Hotărârilor Consiliilor Locale, pentru aceasta existând mențiuni la fiecare situație de acest gen.

Ing. Sârbu Nicolae

Ing. & ec. Benchea Eugen

# CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA JUDECATORIA ALBA IULIA

## MUNICIPIUL ALBA IULIA

<b>NOMENCLATORUL STRAZILOR DIN MUNICIPIUL ALBA-IULIA</b>	
<b>ZONA A</b>	
Str.	-ARDEALULUI,
Str.	- CALEA MOȘILOR – de la Mag. Unirea până la inters. cu N. Bălcescu și Doinei,
Str.	- FREDERIC MISTRAL,
Str.	- I. I. C. BRĂTIANU,
Str.	- IULIU MANIU,
Str.	- PRIMĂVERII nr. 2-4,
Str.	- T. VLADIMIRESCU: de la 1-35, fără 30, 32, 34, 36
DC 43 – Șoseaua de Centură – de la limita perimetrului intravilan zona RÂULUI AMPOI până la intersecția cu str. Al. I. Cuza	
<b>ZONA B</b>	
Str.	- 1 DECEMBRIE 1918,
Str.	- ALEXANDRU IOAN CUZA,
Str.	- APULUM,
Str.	- ALEEA SF. CAPISTRANO,
Str.	- ALEEA SF. EUGENIU,
Str.	- CALEA MOȘILOR - de la intersecția cu N. Bălcescu și Doinei continuare până la str. Zlatnei,
Str.	- CLOȘCA,
Str.	- DECEBAL
Str.	- GEMINA,
Str.	- HOREA,
Str.	- NICOLAE BĂLCESCU,
Str.	- NICOLAE TITULESCU,
Str.	- REPUBLICII,
Str.	- REVOLUȚIEI 1989,
Str.	- TEILOR,
Str.	- TRANDAFIRILOR,
Str.	- TRANSILVANIEI de la 1-27 fără :22,24,26
Str.	- V. GOLDIȘ de la 1-26 fără 23, 25

ZONA C	
Str. - 09 MAI,	Str. - LACULUI,
Str. - 11 IUNIE,	Str. - LALELELOR,
Str. - ABRUDULUI,	Str. - LA RECEA,
Str. - ALBĂSTRELELOR,	Str. - LIBERTĂȚII,
Str. - ALCALA DE HENARES,	Str. - LICEULUI,
Str. - ALESSANDRIA,	Str. - LILIACULUI,
Str. - ALEX. ODOBESCU,	Str. - LIPOVENILOR,
Str. - ALEXANDRU CEL BUN	Str. - LIVEZII,
Str. - ALMAȘULUI,	Str. - LIVIU REBREANU,
Str. - AMPOIULUI,	Str. - LUCIAN BLAGA,
Str. - ANA IPĂTESCU,	Str. - LUPA CAPITOLINA,
Str. - ANDREI MUREȘANU,	Str. - LUPȘA,
Str. - ANGHEL SALIGNY,	Str. - MAGNOLIEI,
Str. - ANTON PANN,	Str. - MARAMUREȘULUI,
Str. - ARIEȘULUI,	Str. - MĂRĂȘEȘTI,
Str. - ARIEȘENI,	Str. - MARĂȘTI,
Str. - ARINILOR,	Str. - MARCUS AURELIUS,
Str. - ARMONIEI,	Str. - MARIN PREDA,
Str. - ARNSBERG,	Str. - M. SORESCU,
Str. - ARON PUMNUL,	Str. - M. CORVIN,
Str. - AROMEI,	Str. - M. SADOVEANU,
Str. - AUGUSTIN BENA,	Str. - MIHAI EMINESCU,
Str. - AUREL VLAICU,	Str. - MIHAIL JORA,
Str. - AVRAM IANCU,	Str. - M. VITEAZU,
Str. - AZUR,	Str. - M. KOGĂLNICEANU,
Str. - BANATULUI,	Str. - MILENIUM,
Str. - B. LĂUTARU,	Str. - MILITARI,
Str. - BASARABIEI,	Str. - MIRCE ELIADE,
Str. - BAYONNE,	Str. - MIRCEA cel BĂTRÂN
Str. - BIRUINȚEI,	Str. - MIRON COSTIN,
Str. -BISTRA,	Str. - MITR. A. S. ȘULUȚ,
Str. - B.P. HASDEU,	Str. - MITR. A. ȘAGUNA,
Str. - BRADISOR,	Str. - MITR. S. ȘTEFAN,
Str. - BRÂNDUȘEI,	Str. - MODENA,
Str. - BUCEGI,	Str. - MOLDOVEI,
Str. - BUCIUM,	Str. - MORII,
Str. - BUCOVINEI,	Str. - MUNCEL,
Str. - BUCUREȘTI,	Str. - MUNTENIEI,
Str. - BUNTA,	Str. - MUREȘULUI,
Str. - BUSUIOCULUI,	Str. - MUȘEȚELULUI,
Str. - CAMIL PETRESCU,	Str. - NADA FLORILOR,
Str. - CĂLĂRAȘILOR,	Str. - NANULUI,





Str. ALEXANDRU ROSETTI,			
Str. CIPRIAN PORUMBESCU – de la limita perimetrului intravilan 160m de la Calea Moților până la inters. cu str. Nazareth Illit			
Str. CONSTANTIN GALERIU,			
Str. DAVID PRODAN,			
Str. DINU LIPATTI - de la limita perimetrului intravilan 50 m de la Calea Motilor până la intersecția cu str. Nazareth Illit,			
Str. EMIL RACOVITĂ – de la limita perim. intravilan aflat la intersecție cu str. Humulești,			
Str. EUGEN IONESCU,			
Str. GEORGE CĂLINESCU,			
Str. ION MINCU			
Str. IOSIF SÂRBU			
Str. LALELELOR – de la limita perim. intravilan aflat în dreptul proprietății Oancea Traian			
Str. MIRCEA ELIADE – de la limita perimetrului aflat la intersecție cu Canalul de garda cu traseul spre str. Detunata			
Str. MINIȘ			
Str. NICOLAE LINCA			
Str. OCTAVIAN PALER			
<b>Conform HCL 325/28.11.2016 se adauga strazile</b>			
Str. ELENA VACARESCU			
Str POSADA			
Str. PIATRA CRAIULUI			
Str. SPIRU HARET			
Str. ȘTEFAN PASCU			
Str. TITU MAIORESCU			
Str. VLĂDEASA			
Str. ZARANDULUI			
Str. NAZARETH ILLIT – de la lim. perim. intravilan aflat în dreptul proprietății Rusan Viorel			
Str. OSCAR HAN			
Str. SERGIU CELIBIDACHE			
Str. SLIVEN			
Str. VÂRTOP – de la limita perim. intravilan aflat la 50m de o parte si alta de Calea Moților			
Str. VIADANA – de la limita perim. intravilan aflat la 50m de o parte si alta de Calea Moților			
<b>Conform HCL 85/2016 se adauga strazile:</b>			
Str.	AFINULUI	STR.	ADRIAN PAUNESCU
Str.	COLTESTI	Str.	CRAITEI
Str.	DR IOAN VLAD	Str.	PETUNIEI
Str.	STANJENELULUI	Str.	CLOPOTELULUI
Str.	NINA CASSIAN		























































































































































COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
LUPȘA	Lupșa	450	8	1,5	4	4	4	4	0,15
	Bîrdești	300	5	1	2	3	3	3	0,15
	Bîrzani								
	Curmătură								
	După Deal								
	Geamana								
	Hădărău								
	Holobani								
	Lazuri								
	Lunca								
	Mănăstire								
	Mărgaia								
	Musca								
	Pițiga								
	Pîrîul Cărbunari								
	Poșogani								
	Șasa								
	Trifești								
	Valea Holhorii								
	Valea Lupșii								
	Valea Șesii								
Văi									
Vința									

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
<b>MOGOȘ</b>	<b>Mogoș</b>	<b>400</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0,15</b>
	Barbesti	<b>300</b>	<b>6</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0,15</b>
	Birlesti								
	Birlesti Catun								
	Birzogani								
	Bocesti								
	Bogdanesti								
	Butesti								
	Cojocani								
	Cristesti								
	Mamaligani								
	Negresti								
	Oncesti								
	Poienile Mogos								
	Tomesti								
	Valea Birlutesti								
	Valea Barnii								
Valea Cocesti									
Valea Geogesti									
Valea Malcii									
Valea Tupilor									
<b>OCOLIȘ</b>	<b>Ocolis</b>	<b>350</b>	<b>8</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0,15</b>
	Lunca Larga	<b>250</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0,15</b>
	Runc								
	Vidolm								

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
<b>POIANA VADULUI</b>	<b>Poiana Vadului</b>	<b>300</b>	<b>8</b>	<b>1,5</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>0,15</b>
	Costesti	<b>300</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0,15</b>
	Duduieni								
	Fagetu de Jos								
	Fagetu de Sus								
	Hamasessti								
	Lupaiesti								
	Morcaiesti								
	Patesti								
	Petelei								
Stanesti									
<b>POȘAGA</b>	<b>Poșaga</b>	<b>350</b>	<b>8</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0,15</b>
	Cortești	<b>250</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0,15</b>
	Incești								
	Lunca								
	Orăști								
	Poșaga de Sus								
Sagagea									
<b>ROȘIA MONTANĂ</b>	<b>Roșia Montana</b>	<b>750</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>0,15</b>
	Balmoiesti	<b>450</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0,15</b>
	Blidesti								
	Bunta								
	Carpinis								
Coasta Hentii									

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
<b>ROȘIA MONTANĂ CONTINUARE</b>	Corna	<b>450</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0,15</b>
	Curmaturi								
	Daroaia								
	Girda Barbulesti								
	Gura Rosiei								
	Iacobesti								
	Ignatesti								
	Soal								
	Tarina								
	Virtop								
<b>SĂLCIUA</b>	<b>Sălciua de Jos</b>	<b>600</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>0,15</b>
	Dealul Caselor	<b>400</b>	<b>7</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0,15</b>
	Dumesti								
	Salciua de Sus								
	Sub Piatra								
	Valea Larga								
	Birlesti								
	Botesti								
	Fata Lazesti								
	Floresti								
	Lazesti								
	Lespedea								
	Matei								

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
<b>SĂLCIUA CONTINUARE</b>	Negresti	<b>400</b>	<b>5</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0,15</b>
	Preluca								
	Runc								
	Sfoartea								
	Stiuleti								
	Trincesti								
<b>SCĂRIȘOARA</b>	<b>Scărișoara</b>	<b>550</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0,15</b>
	Birlesti	<b>350</b>	<b>8</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0,15</b>
	Botesti								
	Fata Lazesti								
	Floresti								
	Lazesti								
	Lespedea								
	Matei								
	Negresti								
	Preluca								
	Runc								
	Sfoartea								
	Stiuleti								
	Trincesti								

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
SOHODOL	<b>Sohodol</b>	<b>450</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0,15</b>
	Bazesti	<b>300</b>	<b>4</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0,15</b>
	Bilanesti								
	Bobaresti								
	Bradeana								
	Burzoiesti								
	Deoncesti								
	Dilimani								
	Furduiesti								
	Gura Sohodol								
	Hoanca								
	Joldiesti								
	Lazuri Burzoiesti								
	Deoncesti								
	Dilimani								
	Furduiesti								
	Gura Sohodol								
	Hoanca								
	Joldiesti								
	Lazuri								
	Lehesti								
Luminesti									
Medresti									

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
<b>SOHODOL CONTINUARE</b>	Moraresti	<b>300</b>	<b>3</b>	<b>1,5</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0,15</b>
	Munesti								
	Napaiesti								
	Nelegesti								
	Nicoresti								
	Peles								
	Poiana								
	Rodesti								
	Sicoiesti								
	Surdesti Sebisesti								
	Simocesti								
	Toci								
	Valea Verde								
	Vladoستي								
<b>VADU MOȚILOR</b>	<b>Vadu Moților</b>	<b>450</b>	<b>8</b>	<b>1,5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>0,15</b>
	Bodesti	<b>350</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0,15</b>
	Burzesti								
	Dealul Frumos								
	Lazesti								
	Necsesti								
	Poduri Bricesti								
	Popestii de Jos								
	Popestii de Sus								
	Tomutesti								
	Totesti								
	Viltori								

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
VIDRA	Vidra	450	10	1,5	3	4	4	4	0,15
	Bai	350	4	1	1	3	3	3	0,15
	Bobaresti								
	Bogdanesti								
	Bordestii Poieni								
	Culdesti								
	Dealul Goiesti								
	Dos								
	Dosu Luncii								
	Dosu Vasesii								
	Dragoiesti Lunca								
	Ficaresti								
	Gligoresti								
	Goiesti								
	Haiducesti								
	Harasti								
Hoanca									
Jeflesti									

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan					
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri
VIDRA CONTINUARE	Lunca	350	4	1	1	3	3	3	0,15
	Lunca Bisericii								
	Lunca de Jos								
	Lunca Boiesti								
	Lunca Vesesti								
	Modolesti								
	Nemesti								
	Oidesti								
	Pitarcesti								
	Plescuta								
	Poieni								
	Ponorel								
	Piuletesti								
	Runc								
	Segaj								
	Urdes								
	Valea Morii								
	Vasesti								
	Vilcaneasa								
Vilcesti									
Vitranesti									

<b>SPAȚII COMERCIALE 110 % din valoarea pentru constructii</b>
<b>APARTAMENTE 95 % din valoarea pentru constructii</b>
<b>CASE DE VACANȚĂ 70% din valoarea pentru constructii</b>
<b>SPAȚII INDUSTRIALE 50% din valoarea pentru constructii</b>
<b>SPAȚII AGRO-INDUSTRIALE 50% din valoarea pentru constructii</b>
<b>CONSTRUCȚIILE CU STRUCTURA ȘI PEREȚII DIN LEMN VOR AVEA VALOAREA DIMINUATĂ CU 50% din valoarea pentru constructii</b>
<b>VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 30 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte administrative);</b>
<b>ALTE SPAȚII</b> (cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus vor avea o valoare de 25% din valoarea pentru constructii
<b>Terenul aferent caselor de vacanță înscris în CF are valoarea de 80 % fata de valoarea terenului intravilan</b>
<b>Valoarea pensiunilor este 100 % din valoarea pentru constructii pentru cele amplasate in intravilan si 70% pentru cele amplasate in extravilan</b>

# CIRCUMSCRIPTIA DE PE LANGA

## JUDECATORIA SEBES

### MUNICIPIUL SEBES

TABEL CU ZONA DE ÎNCADRARE A STRĂZILOR DIN MUNICIPIUL SEBES
<b>ZONA A</b>
1848, 9 Mai, 24 Ianuarie, Augustin Bena, Aviator Gh. Olteanu, Avram Iancu, Bistrei, Călărași 1-25 și 2-48, Călugăreni, Cântarului 1-19 A și 2-18, Cetății, Ciocârliei, Cartier Aleea Lac, Cartier Aleea Parc, Cartier Lucian Blaga, Cartier Valea Frumoasei, Decebal, Dorin Pavel fără 2-20 și 1-7, Dorobanți, Gării, George Coșbuc, Grivița, I.L. Caragiale, Lotrului, Mihai Viteazul, Mihai Eminescu, Mioriței, Patria, Parcul Arini, Parângului, Piața Dacia, Piața Libertății, Piața Primăriei, Piața Cardinal Todea, Pieții, Plevnei, Plopilor, Progresului 2-52 și 1-55, Răchitei, Răstoaca, Sava Henția, Spitalului, Șurianu, Teilor, Unirii,
<b>ZONA B</b>
1907, Alunelului, Alunului, Călărași 27-75 și 50-106, Cântarului de la 21 și 20 până la capăt, Cartier Mihail Kogălniceanu, Dorin Pavel 2-20 și 1-7, Drumul Albalui, Horea, Industriilor, Lucian Blaga (blocurile cu număr par 80-100, blocurile cu număr impar 1-45, 47 și 71-85, 49-65), Mărășești, Mihail Kogălniceanu, Mircea cel Mare, Mureșului, Nicolae Bălcescu, Peco, Peneș Curcanul, Progresului 54-92 și 57-99B, Ștefan cel Mare, Traian, Valea Frumoasei (2, 2A, 3, 4, 23, 25, 27, 29 și imobilele cu nr. par 12-28), Viilor, Vânători. Localitatea <b>PETREȘTI</b> : 1 Mai, Bisericii, Decebal, Energiei nr. 2-48 și 1-121, M. Viteazul, Valea Sebeșului Localitatea <b>LANCRĂM</b> : Bisericii, Nouă, Veche

**ZONA C**

8 Martie, Abatorului, Apuseni, Arini, Aurel Vlaicu, Barbu Șt. Delavrancea, Brândușelor, Bucegi, Câmpului, Cânepiști, Ciban, Cindrel, Cloșca, Crângului, Crișan, Depozitelor, Doinei, Fântânele, Fântâna de Aur, Florilor, Iezerului, Ion Creangă, Investitorilor, Izvorului, Lemnarilor, Luncii, Lungă, Luncile Prigoanei, Macului, Mihail Sadoveanu, Miraj, Morii, Moșilor, Nicolae Iorga, Oașa, Occidentului, Ogorului, Oituz, Orizontului, Paul Tomiță, Primăverii, Radu Stanca, Râului, Rodnei, Schweighofer, Secașului, Simion Bărnuțiu, Spicului, Stejarului, Sticlarilor, Tineretului, Tipografilor, Tudor Vladimirescu, Viitorului, Zăvoi, Zorii Noi.

Localitatea **PETREȘTI**: 24 Ianuarie, 8 Martie, Arțarului, Beiweg, Crișan, Dobrogenu Gherea, Dumbrava, Energiei nr. 50-64 și 123-129, Grădinilor, Gh. Șincai, Industriilor, L. Rebreanu, Mesteacănului, M. Eminescu, Oituz, O. Goga, Progresului, Rozelor, Simion Bărnuțiu, Săsească, Șurianu, Unirii, Zorilor.

Localitatea **LANCRĂM**: Dealului, Scurtă, Ulița de Sus, Ulița de Mijloc, Ulița de Jos.

**ZONA D**

8 Aprilie, Bujorului, Cameliei, Cireșului, Crinului, Pădurenilor, Râpa Roșie, Salcâmului, Sălâne, Speranței, Tâmplarilor, Toporașilor, Trandafirilor, Zambilelor.

Localitatea **PETREȘTI**: Alunei, Al. Zorilor, Bradului, Caisului, Carpenului, Castanului, Crizantemelor, Cîmpului, Cetății, Fagului, Garoafelor, Gladiolelor, Gorunului, Gutuiului, Hotarului, Iasomiei, Liliacului, Lalelelor, Magnoliei, Mărului, Migdalului, Molidului, Mică, Nucului, Paltinului, Păcii, Petuniei, Piersicului, Sânzienelor, Scurtă, Tâmplarilor nr. pare, Zăvoiului, Zambilelor.

Localitatea **LANCRĂM**: Arini, Râului.

**RĂHĂU**

## MUNICIPIUL SEBES

### APARTAMENTE ÎN BLOCURI

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	<b>1700</b>	<b>1500</b>	<b>1250</b>	<b>1000</b>

Pentru apartamentele situate la ultimul etaj (cel puțin 4), dovedit cu acte administrative, prețurile se vor reduce cu 20%.

APARTAMENTELE DIN COLONIA MUNCITOREASCĂ PETREȘTI ȘI DIN BLOCURILE FABRICII DE HÂRTIE AU VALOAREA 450 LEI/MP

### CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE ÎN CASE DE LOCUIT

ZONA	A	B	C	D
LEI/mp	<b>1650</b>	<b>1450</b>	<b>1200</b>	<b>1000</b>

Pentru casele de locuit cu pereti exteriori din lemn sau paianta valoarea se reduce cu 50% fata de valoarea de la case de locuit in functie de incadrarea in zona

Pentru spatii de locuit amplasate la subsol, demisaol sau mansarda valoare se reduce cu 25 % fata de valoarea caselor sau apartamentelor in functie de incadrarea in zona

Valorile sunt date pe metru pătrat de suprafață construită și nu includ terenul ocupat;

Daca se cunoaste suprafata utila  $A_u$ , aceasta se inmulteste cu 1,4 pentru a obtine suprafata construita  $A_c$  dupa formula:  $A_c = A_u \times 1,4$

Pentru toate construcțiile înscrise în **CARTEA FUNCİARĂ ÎN FAZE DE EXECUȚIE**, precizate ca atare în C. F., se vor face corecții conform: "**PONDERII ORIENTATIVE ALE SUBANSAMBLELOR CONSTITUENTE ALE UNEI CONSTRUCȚII** (ultima pagina) "

VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O **VECHIME DE PESTE 50 ANI** SE VOR REDUCE CU **30 %**, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte Administrative);

Valoarea pentru **CASE DE LOCUIT ȘI APARTAMENTE**, situate în localitățile aparținătoare **PETREȘTI** și **LANCRĂM**, se **REDUCE** cu **25 %**

**VALOAREA IMOBILELOR AMPLASATE PE URMĂTOARELE STRĂZI, VOR AVEA VALOAREA MICȘORATĂ CU 30%:**  
**SEBEȘ:** CLOȘCA, DOINEI, LUNCII, SPERANȚEI, CÂMPULUI, MACULUI, IZVORULUI, 8 APRILIE, LUNGĂ, PĂDURENILOR, ZORII NOI;  
**PETREȘTI:** DOBROGEANU GHEREA, MOLIDULUI, HOTARULUI.

Valoarea pentru **CASE DE LOCUIT**, situate în localitatea aparținătoare **RĂHĂU**, se **REDUCE**, cu **60 %**.

<b>SPATII COMERCIALE</b>				
<b>ZONA</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
LEI/mp	<b>2000</b>	<b>1750</b>	<b>1450</b>	<b>1200</b>
<b>SPATII INDUSTRIALE</b>				
<b>ZONA</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
LEI/mp	<b>900</b>	<b>650</b>	<b>400</b>	<b>350</b>

<b>SPATII CU DESTINATIE BIROURI</b>				
<b>ZONA</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
LEI/mp	<b>1650</b>	<b>1450</b>	<b>1200</b>	<b>1000</b>

<b>SPATII HOTELIERE</b>				
<b>ZONA</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
LEI/mp	<b>1700</b>	<b>1500</b>	<b>1250</b>	<b>1000</b>

<b>ALTE SPAȚII (anexe, spatii cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus cum ar fi pivnite sau poduri)</b>				
<b>ZONA</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
LEI/mp	<b>500</b>	<b>450</b>	<b>350</b>	<b>300</b>

<b>GARAJE lei/mp</b>		
<b>zona</b>	<b>Cu pereti din caramida/beton</b>	<b>Cu pereti din lemn/metal</b>
<b>A</b>	<b>350</b>	<b>170</b>
<b>B</b>	<b>230</b>	<b>125</b>
<b>C</b>	<b>170</b>	<b>100</b>
<b>D</b>	<b>125</b>	<b>70</b>
<p><b>Valorile pentru SPAȚIILE comerciale, industriale, birouri, hoteliere, GARAJE SI ALTE SPATII de mai sus, se vor REDUCE pentru localitățile aparținătoare astfel:</b>  <b>pentru PETREȘTI și LANCRĂM cu 20%</b>  <b>pentru RĂHĂU cu 50 %</b></p>		

<b>CASE DE VACANȚĂ ZONA TURISTICĂ ȘI DE AGEMENT LEI/mp</b>	
<b>URBANA</b>	<b>1200</b>
<b>RURALA</b>	<b>1000</b>
<p>construcțiile cu structura și pereții din lemn vor avea valoarea diminuată cu 50%.</p>	
<p>terenul aferent caselor de vacanță, înscris în cartea funciară, are o <b>valoare de 60 lei/mp.</b></p>	

<b>TERENURI INTRAVILANE</b>				
<b>ZONA</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<b>LEI/mp</b>	<b>140</b>	<b>120</b>	<b>90</b>	<b>50</b>
<p>Pentru localitățile aparținătoare valorile terenurilor situate in intravilan se vor diminua cu 50 %</p>				

### TERENURI EXTRAVILANE

	<b>Arabil</b>	<b>Fânețe pășuni și terenuri cu amenajări piscicole</b>	<b>Livezi</b>	<b>Vii</b>	<b>Păduri</b>	<b>Alte terenuri</b>
<b>SEBEȘ</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>0,4</b>
<b>Lancrăm</b>	<b>2</b>	<b>1,3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0,4</b>
<b>Petrești</b>	<b>2</b>	<b>1,3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0,4</b>
<b>Răhău</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0,4</b>

<b>COMUNELE cu satele aparținătoare, din circumscripția de pe lângă Judecătoria SEBES grupate pe categorii (zone de interes investițional), cu valorile orientative estimate pentru construcții, terenul intravilan și terenul extravilan lei/mp</b>											
COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan							
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri		
<b>CÎLNIC</b>	<b>Cîlnic</b>	<b>500</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,15</b>		
	Deal	<b>350</b>	<b>4</b>		<b>0.8</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0,15</b>		
<b>CUT</b>	<b>Cut</b>	<b>500</b>	<b>6</b>		<b>0,15</b>						
<b>DAIA ROMÂNĂ</b>	<b>Daia Română</b>	<b>500</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>	<b>1</b>	<b>0,15</b>		
<b>DOȘTAT</b>	<b>Doștat</b>	<b>500</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,15</b>		
	Boz	<b>350</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0.8</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0,15</b>		
	Dealul Dostadului										
<b>GÎRBOVA</b>	<b>Gîrbova</b>	<b>500</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,15</b>		
	Cărpiniș	<b>400</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0.8</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0,15</b>		
	Reciu										
<b>OHABA</b>	<b>Ohaba</b>	<b>350</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0,15</b>		
	Colibi	<b>250</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0.5</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0,15</b>		
	Magherat										
	Secasel										
<b>PIANU</b>	<b>Pianu de Sus</b>	<b>620</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,15</b>		
	Pianu de Jos	<b>600</b>	<b>6</b>		<b>1</b>			<b>0,15</b>			
	Plaiuri	<b>400</b>	<b>5</b>		<b>0.7</b>			<b>2,5</b>	<b>2,2</b>	<b>1</b>	<b>0,15</b>
	Purcăreți										
	Strungari										

COMUNA	SATUL	Valorile pentru construcții	Valoarea teren intravilan	Valoare teren extravilan									
				Arabil	Fânețe și pășuni	Livezi	Vii	Păduri	Alte terenuri				
<b>SĂSCIORI</b>	<b>Săsciori</b>	<b>500</b>	<b>9</b>	<b>1</b>	<b>0.7</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2</b>	<b>0,15</b>				
	Căpâlna	<b>350</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0.5</b>	<b>2,5</b>	<b>2,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,15</b>				
	Sebeșel												
	Laz												
	Dumbrava												
	Loman												
	Pleși												
	Răchita												
	Tonea												
<b>ȘPRING</b>	<b>Șpring</b>	<b>550</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>0.7</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2</b>	<b>0,15</b>				
	Carpen	<b>350</b>	<b>4</b>	<b>1</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>0,15</b>				
	Carpenii de Sus												
	Cunța												
	Drașov												
	Vingard												
<b>ȘUGAG</b>	<b>Șugag</b>	<b>650</b>	<b>11</b>	<b>1</b>	<b>0.7</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2</b>	<b>0,15</b>				
	Dobra	<b>350</b>	<b>4</b>	<b>1</b>					<b>0.7</b>	<b>2,5</b>	<b>2,5</b>	<b>2</b>	<b>0,15</b>
	Mărtinie												
	Arti												
	Bîrsana												
	Jidostina												
	Oașa												
	Tău-Bistra												

<b>SPAȚII COMERCIALE 110 % din valoarea pentru constructii</b>
<b>APARTAMENTE 95 % din valoarea pentru constructii</b>
<b>CASE DE VACANȚĂ 70% din valoarea pentru constructii</b>
<b>SPAȚII INDUSTRIALE 50% din valoarea pentru constructii</b>
<b>SPAȚII AGRO-INDUSTRIALE 50% din valoarea pentru constructii</b>
<b>CONSTRUCȚIILE CU STRUCTURA ȘI PEREȚII DIN LEMN VOR AVEA VALOAREA DIMINUATĂ CU 50% din valoarea pentru constructii</b>
<b>VALORILE TUTUROR CONSTRUCȚIILOR CU O VECHIME DE PESTE 50 ANI SE VOR REDUCE CU 30 %, FAȚĂ DE TABEL (doar dacă acest aspect este dovedit prin acte administrative);</b>
<b>ALTE SPAȚII</b> (cu altă destinație decât locuință și decât cele enumerate mai sus vor avea o valoare de 25% din valoarea pentru constructii
<b>Terenul aferent caselor de vacanță înscris în CF are valoarea de 80 % fata de valoarea terenului intravilan</b>
<b>Valoarea pensiunilor este 100 % din valoarea pentru constructii pentru cele amplasate in intravilan si 70% pentru cele amplasate in extravilan</b>

