

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

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

CAMERA NOTARILOR PUBLICI

TIMISOARA

JUDETUL TMIS

2013

DECEMBRIE

**GHID
AL VALORILOR DE PIATA ORIENTATIVE ALE
PROPRIETATILOR IMOBILIARE, DESTINAT BIROURILOR
NOTARIALE**

**APARTAMENTE, CASE, GARAJE, SPATII COMERCIALE, HOTELURI,
MOTELURI, PENSIUNI, CASE DE VACANTA, HELESTEIE, TERENURI**

SITUATE ADMINISTRATIV ÎN MEDIU URBAN ȘI RURAL,

AL JUDETULUI CARAS - SEVERIN

CUPRINS

Certificare	pag.5
Clauza de nepublicare	pag.5
Sinteza raportului de evaluare	pag.6
Cap.I Informatii generale	pag.7
I.1 Beneficiarul lucrarii	pag.7
I.2 Autorul lucrarii	pag.7
I.3 Obiectul evaluarii	pag.7
I.4. Scopul evaluarii	pag.8
I.5.Baza evaluarii	pag.8
I.6.Analiza pietei imobiliare locale	pag.9
I.7. Premisele evaluarii. Ipoteze și condiții limitative	pag.12
I.8.Tipul valorii estimate	pag.14
I.9.Responsabilitatea fata de terti	pag.14
I.10.Analiza multicriteriala	pag.15
I.11.Zonarea localitatilor	pag.18
I.11.1.Zonarea mun. Resita	pag.18
I.11.2.Zonarea mun. Caransebes	pag.24
I.11.3.Zonarea orasului Anina	pag.28
I.11.4.Zonarea orasului Baile Herculane	pag.29
I.11.5.Zonarea orasului Bocsa	pag.30
I.11.6.Zonarea orasului Moldova Noua	pag.31
I.11.7.Zonarea orasului Oravita	pag.32
I.11.8.Zonarea orasului Otelu Rosu	pag.33
I.11.9.Zonarea comunelor	pag.35
I.12.Metologia evaluarii	pag.37
I.13.Surse de informare	pag.37
Cap. II .Metodologia de calcul	pag.39
II.1. Stabilirea valorii de piata – orientative- cladiri	pag.41
II.1.1.Stabilirea val. de piata- orientative – apartamente,	

camine de nefamilisti	pag.41
II.1.2.Stabilirea val. de piata- orientative – case si anexe	pag.46
II.2.Stabilirea val. de piata- orientative – terenuri	pag.51
II.3.Estimarea valorilor de piata-orientative	pag.55
CAP. III . Anexe	
ANEXA 1 - Apartamente, camine de nefamilisti, garaje, spatii comerciale	pag.62
ANEXA 2 - Case si anexe	pag.67
ANEXA 3- Terenuri	pag.78
Cap. IV. Publicarea si raspunderea fata de terti	pag.87

- ❖ Ghidul valorilor de piata-orientative respectă Standardele, Recomandările si Notele Corpului Experților Tehnici din Romania si ale Asociației 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, bazate pe fapte reale, au fost verificate în limita posibilităților precum si pe continutul legislației actuale conformă ANEVAR, în domeniu, valabilă la data evaluării.
- ❖ Ghidul este supus doar acelor ipoteze și condiții limitative, prezentate în lucrare sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale.
- ❖ Expertii declară pe propria răspundere că nu au 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 ANEVAR, inginer economist OLARIU FIRA**, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile legate de activele corporale imobiliare, situate administrativ în mediu urban și rural, zonele Caransebeș, Băile Herculane, Oțelu Roșu, comune și sate învecinate de pe raza circumscripției judecătorei Caransebeș, prezentate în prezentul ghid al valorilor de piata-orientative.
- ❖ **În aceste condiții, subsemnata, expert evaluator ANEVAR, inginer BORCHESCU ELENA**, în calitate de elaborator, imi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile legate de activele corporale imobiliare amplasate in zona de Vest a judetului Caras-Severin, cuprinzind localitatile Resita, Bocsă, Oravita, Anina, Moldova Noua, Bozovici si zonele adiacente rurale, 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 LUCRĂRII

Prezentul ghid al valorilor de piață – 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 ANEVAR:

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

Conținutul 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 situație existentă în teren, 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 ghidul valorilor de piață – orientative să fie inclusă o motivare rațională a acestei devieri.

CAP. I INFORMAȚII GENERALE

I.1. BENEFICIARUL LUCRARIII

Camera Notarilor Publici Timisoara , cu sediul in Str. Constantin Brancoveanu nr. 44, 300216 Timisoara, Romania

I.2. AUTORII LUCRARIII

- **PFA OLARIU FIRA**, reprezentat de EXPERT EVALUATOR ANEVAR, Inginer economist OLARIU FIRA, Cod fiscal: 19888988 Nr. legitimatie: 14808 specializare: EI, EPI, EBM, Str. Episcop Nicolae Popeea, nr. 35B, CARANSEBES; Cod 325400 , Tel.: 0723058402
- **PFA ing.BORCHESCU ELENA**, evaluator ANEVAR, inregistrat cu nr.legitimatie 10861, cu specializarea EI, EPI, persoana fizica autorizata F35/955/2006; C.U.I.20022348, cu sediul in LUGOJ, str.Valentin Rosada, nr.3A, cod postal 305500, telefon 0722739794.

I.3 OBIECTUL EVALUARII

Prezentul ghid are ca obiect stabilirea valorii de piata – orientative ale obiectivelor situate pe teritoriul judetului Caras-Severin si anume :

1.Apartamente in blocuri de locuintă, camine de nefamiliști, garaje;

2.Case, salase , alte constructii;

3.Spații comerciale, hale industriale, depozite, helesteie;

4.Hoteluri, moteluri, pensiuni, case de vacanta

5.Terenuri :

-Intravilan,de constructii (fără construcții);

-Intravilan agricole (arabil, pașuni și fanețe);

-extravilan arabil;

-extravilan pașuni și fanețe;

-extravilan vii și plantații;

-extravilan păduri;

-vegetație forestieră;

-pășuni alpine;

I.4. SCOPUL EVALUARII

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

Utilizarea valorilor cuprinse in ghid ca referinta in rapoartele de evaluare sau ca justificare a pretului unor tranzactii imobiliare de catre persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat **nu se recomanda**, deoarece abaterile pot fi semnificative, avand in vedere ca evaluarea unei proprietati imobiliare, in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, presupune identificare proprietatii imobiliare si efectuarea inspectiei tehnice a acesteia.

În conformitate cu prevederile **Codului Fiscal** art.77, alin.5 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 implicat conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconcepțat 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 odata 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 PIEȚEI 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 iscatat 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 ANEVAR 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, cartea funciara, 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 sau exproprieri.

4. Ghidul cuprinde **valori orientative**, stabilite de experți potrivit principiul anticipării, **previzionate pentru întreg anul 2014** 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 2014 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 să 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.

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 această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii ches 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 segmentare 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 cărei **arie geografică** este formată din localitățile aflate pe teritoriul județului Caras-Severin.

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 diverse tipuri.

Analiza cererii de proprietăți 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 diverse în vederea vânzării

Cererea pentru proprietăți de tip locuințe, 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 locuințe, este în general ridicată, fiind foarte sensibilă la creșterea prețurilor și modalitățile de finanțare.

I.6.3. Prognoza evoluției pieței imobiliare 2013 -2014

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 imobiliară 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 2014-2015 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 și scăderea dobânzilor la credite ipotecare.

- 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 2014**, când piața finanțării pentru proiectele private ar trebui să se deschidă, iar investițiile să aibă un trend pozitiv și constant. Oferta rezultată în acest an ar trebui să aducă un plus de unități pe piață, însă nu atât de semnificativ încât să creeze fluctuații de preț.

In plus, specialistii cred ca trendul descendet al unitatilor noi finalizate va continua si in 2014, iar **minimul in ceea ce priveste oferta va fi atins in perioada 2014-2015**, ca o consecinta a faptului ca in ultima perioada nu au fost lansate noi proiecte imobiliare. Abia in 2015 se asteapta o usoara crestere in acest sens. Totdata, autoritatile financiare din Romania, prevad o crestere economica moderata pentru urmasorii 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 bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că dreptul de proprietate este valabil și marketabil;
- ❖ proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, deoarece s-a specificat astfel;
- ❖ se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- ❖ informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ❖ toate documentațiile tehnice utilizate se presupun a fi corecte; fișa bunului imobil este întocmită. S-a prezentat documentația cadastrală privind amplasarea și delimitarea corpului de proprietate. Datele referitoare la dimensiuni și suprafețe au fost găsite din releveele anexa la Fișa corpului de proprietate, relevee ce se consideră a fi corecte. Elementele grafice conținute de acest raport au la baza respectiva documentație și nu sunt incluse ci doar utilizate în cadrul metodologiei de lucru;

- ❖ se presupune 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 explicat in ghid;
- ❖ metodele de evaluare aplicate se considera suficiente si adecvate pentru tipul valorii estimate si scopul prezentei evaluari; metoda de randament nu a putut să fie aplicata ținand cont de condițiile specifice pieței imobiliare privind nivelul chiriilor ostensibile 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 documentarii in teren in vederea stabilirii valorilor orientative pentru active corporale imobiliare.

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 în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- ❖ evaluarea este făcută în condițiile unei vânzări cu plata integrală, cash;
- ❖ nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului), nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris și 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 această ipostază, nu s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform standardelor ANEVAR similare cu standardele internaționale de evaluare IVS 1, care se definește astfel :

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va putea fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care partile 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 piață - orientative este destinat scopului enunțat anterior și numai pentru uzul beneficiarului lucrării, fiind confidențial.

Evaluatorii nu acceptă nici o responsabilitate față de o altă persoană sau instituție, în nici o circumstanță.

I.10. ANALIZA MULTICRITERIALA

Un criteriu important în cadrul estimării valorii unui obiectiv îl constituie amplasamentul într-o structură social-economică (teritoriu, cadru funcțional, utilitate social-economică, etc), de aceea, în linii mari vom constitui profilul geografic, economic și structural al zonelor studiate în cadrul acestui ghid al valorilor de piață – 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 importanță social-economică, toate acestea prezentate în continuare.

Județul Caras-Severin, amplasat în partea de Sud-Vest a țării, este al treilea ca mărime din țară având o suprafață de 8514 km², reprezentând 3,60% din suprafața totală a României.

Coordonatele de amplasare a teritoriului județului sunt marcate astfel:

-longitudine estică: 21⁰ 21' 16"

-latitudine nordică: 44⁰ 35' 12"

Pe teritoriul județului este marcată trecerea paralelei de 45⁰

În general terenul județului este reprezentat ca formă de relief muntoasă în proporție de 65,40% din total suprafață, zona acoperită de păduri, ce reprezintă 48,27% din suprafața muntoasă.

Populația județului Caras-Severin, este grupată teritorial administrativ într-o rețea de așezări care cuprinde:

- 2 municipii; Resița-reședința de județ și Caransebeș
- 6 orașe ; Anina, Baile Herculane, Bocșa, Moldova Nouă, Oravița, Oțelu Roșu
- 69 comune; în ale căror atribuții administrative se află 288 de sate.

În tabelul de mai jos, redăm detaliat municipiile și orașele cu localitățile lor componente:

Municipii		
Denumire municipiu/oras	Localități componente ale	Sate ce aparțin

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

	municipiilor/oraselor	municipiilor/oraselor
52. Resita S = 19.765 ha P: 65.509 locuitori	1.Resita 2.Calnic 3.Cuptoare 4.Doman 5.Secu 6.Terova	1.Moniom
2.Caransebes S = 7.008 ha P: 21.932 locuitori	1.Caransebes	1.Jupa
Orase		
52. Anina S = 14.553 ha P: 7.010 locuitori	1.Anina 2.Steierdorf	
2.Baile Herculane S = 10.548 ha P: 4.641 locuitori	1.Baile Herculane 2.Pecinisca	
3.Bocsa S = 12.202 ha P: 14.297 locuitori	1.Bocsa 2.Ocna de Fier	
4.Moldova Noua S = 14.584 ha P: 11.349 locuitori	1.Moldova Noua 2.Macesti 3.Moldova Veche 4.Moldovita	
5.Oravita S = 16.264 ha P: 10.225 locuitori	1.Oravita 2.Ciclova Montana 3.Marila	1.Agadici 2.Bradisoru de jos 3.Brosteni 4.Rachitova
6.Otelu Rosu S = 6.382 ha P: 9.260 locuitori	1.Otelu Rosu 2.Ciresa	1. 1 Mai

Populatia judetului este de 274.277 locuitori din care 144.223 locuitori traiesc in municipii, orase si 130.054 traiesc in teritoriu rural.

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

Numarul de gospodarii pe intreg judetul s-au inregistrat 100.276 din care in municipii, orase 56.605 si 43.671 gospodarii in mediu rural (sate si salase izolate).

Pentru evaluarea obiectivelor, analiza multicriteriala va determina urmatoarele faze de lucru:

- a. constatari efectuate in teren
- b. identificarea obiectivului
- c. culegerea datelor tehnice, selectarea si prelucrarea acestora in vederea constituirii bazei de calcul, dupa cum urmeaza:

- discutii purtate cu utilizatorii raportului
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului
- selectarea tipului de valori estimate si recomandate in prezentul raport
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluatorului proprietatii imobiliare
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorilor

I.11. ZONAREA LOCALITATILOR

Vom prezenta tabelar zonarea urbana si rurala functie de informatiile primite de la Consiliile Locale si Judetene ale judetului Caras-Severin.

I.11.1. Zonarea municipiului Resita

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs.
ZONA A				
1	p-ta 1 Decembrie 1918	integral		
2	1950	integral		
3	Pictor Andreescu	integral		
4	Nicolae Balcescu	integral		
5	L. Blaga	integral		
6	D.Bojinca	integral		
7	Bielefeld	integral		
8	Bega	integral		
9	I.L. Caragiale	integral		
10	Ceahlau	integral		
11	Cerna	integral		
12	Closca	integral		
13	G. Cosbuc	integral		
14	Corbului	integral		
15	Colonia Oltului	integral		
16	Ion Corvin	integral		
17	Ion Creanga	integral		
18	A.I.Cuza	integral		
19	Crisan	integral		
20	Domanului	integral		
21	M. Eminescu	integral		
22	Fintinilor	integral		
23	D.Ghera	integral		
24	Octavian Goga	integral		
25	Golului	integral		
26	Gratz	integral		
27	M.Groza	integral		
28	Horea	integral		
29	Independentei	integral		
30	Lalelelor	integral		
31	Libertatii	integral		
32	Marasesti	integral		
33	Molizilor	integral		
34	Ef. Murgu	integral		
35	Panselutei	integral		
36	Paring	integral		
37	Pinilor	integral		
38	Pomostului	integral		
39	G.A.Petculescu	integral		
40	Pacii	integral		
41	Retezat	integral		
42	M.Stanescu	integral		
43	Stincilor	integral		
44	N. Titulescu	integral		

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

45	Toamnei	integral		
46	Unirii	integral		
47	Tr. Vuia	integral		
48	Victoriei	integral		
49	Zadei	integral		
ZONA B				
1	Almajului	integral		
2	Ateneului	integral		
3	Aviatorilor	integral		
4	Baraolt	integral		
5	Bazna	integral		
6	Birzavitei	integral		
7	Brezova	integral		
8	Buhui	integral		
9	Buzias	integral		
10	Begoniilor	integral		
11	Budinic	integral		
12	Bujorilor	integral		
13	Caen	integral		
14	Calimanilor	integral		
15	Caransebesului	integral		
16	Calarasilor	integral		
17	Cibinului	integral		
18	Ciucasului	integral		
19	Codrului	integral		
20	Crizantemei	integral		
21	Cerbului	integral		
22	P.Chinezu	integral		
23	Dacia	integral		
24	Daliilor	integral		
25	C.Daicoviciu	integral		
26	B.Delavrancea	integral		
27	Domoglet	integral		
28	Gh. Enescu	integral		
29	Fagarasului	integral		
30	Fagului	integral		
31	Felix	integral		
32	Furnalelor	integral		
33	Galati	integral		
34	Gladiolelor	integral		
35	Gloria	integral		
36	Godeanu	integral		
37	Gugu	integral		
38	Gurghiului	integral		
39	Gutui	integral		
40	Herculane	integral		
41	Hunedoarei	integral		
42	Paul Iorgovici	integral		

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

43	Ineu	integral		
44	Tr. Lalescu	integral		
45	Liliacului	integral		
47	Laminoarelor	integral		
48	Macilor	integral		
49	Macinului	integral		
50	P.Maior	integral		
51	Muzicescu	integral		
52	Marasti	integral		
53	Marghitas	integral		
54	Moroasa	integral		
55	bd. Muncii	integral		
56	Narcisei	integral		
57	Nalbelor	integral		
58	Nuferilor	integral		
59	Otelului	integral		
60	Odobescu	integral		
61	A.C. Popovici	integral		
62	Pades	integral		
63	Peleaga	integral		
64	Piatra Craiului	integral		
65	Cap. I. Poptelecan	integral		
70	Progresului	Integral		
71	Rarau	integral		
72	bd. Republicii	integral		
73	p-ta. Republicii	integral		
74	Revolutia din Decembrie	integral		
75	Rodnei	integral		
76	Roman	integral		
77	Romanitei	integral		
78	Petoffi sandor	integral		
79	Ghe. Sincai	integral		
80	Somes	integral		
81	Sportului	integral		
82	Stefan cel Mare	integral		
83	Stanisoarei	integral		
84	Surianu	integral		
85	Tarcului	integral		
86	Tiblesului	integral		
87	Timis	integral		
88	Timisorii	integral		
89	Tineretului	integral		
90	Trandafirilor	integral		
91	Trei Ape	integral		
92	Tusnad	integral		
93	Viorelelor	integral		
94	M. Viteazu	integral		
95	Vladeasa	integral		

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

96	Zambilelor	integral		
97	Zarandului	integral		
ZONA C				
1	Albastrelelor	integral		
2	GR. Alexandrescu	integral		
3	Afinilor	integral		
4	Avram Iancu	integral		
5	Badea Cirtan	integral		
6	Basovat I si II	integral		
7	Barajului	integral		
8	Barbu Lautaru	integral		
9	Beethoven	integral		
10	Birzavei	integral		
11	Bistra	integral		
12	Bradet	integral		
13	Bucegi	integral		
14	Butovat	integral		
15	Caminelor	integral		
16	Cilnicelului	integral		
17	Constructorilor	integral		
18	Calugareni	integral		
19	Canalului	integral		
20	Caraiman	integral		
21	Carasului	integral		
22	Carpati	integral		
23	Cascadelor	integral		
24	Ceretului	integral		
25	Ciocirliei	integral		
26	Ciresului	integral		
27	Colinei	integral		
28	Comarnic	integral		
29	Cozia	integral		
30	Digului	integral		
31	Feroviarului	integral		
32	Fragilor	integral		
33	Funicularului	integral		
34	Grigore Alexandrescu	integral		
35	Ghiocelului	integral		
36	Gozna	integral		
37	N.Grigorescu	integral		
38	Gradiste	integral		
39	24 Ianuarie	integral		
40	Izlazului	integral		
41	Izvorului	integral		
42	M. Kogalniceanu	integral		
43	Lend	integral		
44	Romul Ladea	integral		
45	Livezilor	integral		

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

46	Marginea	integral		
47	Marului	integral		
48	Minda	integral		
49	Minis	integral		
50	Mozart	integral		
51	Mociur	integral		
52	Murelor	integral		
53	Mureseni	integral		
54	Nedeia	integral		
55	Nerganita	integral		
56	Oituz	integral		
57	Pantei	integral		
58	Pandurilor	integral		
59	Parcului	integral		
60	V.Pirvan	integral		
61	Poneasca	integral		
62	Ponor	integral		
63	C.Porumbescu	integral		
64	Primaverii	integral		
65	Prislop	integral		
66	Prunilor	integral		
67	Razboieni I	integral		
68	Rindunica	integral		
69	Raului	integral		
70	Rozelor	integral		
71	Scintei	integral		
72	Scorusului	integral		
73	Semenic	integral		
74	Siret	integral		
75	Soarelui	integral		
76	Sodolului	integral		
77	Strandului	integral		
78	Teilor I, II	integral		
79	Tiglariei	integral		
80	Tirnovei	integral		
81	Toplita	integral		
82	Treptelor	integral		
83	Valisoara	integral		
84	Valiugului	integral		
85	Paralela Valiugului	integral		
86	Verdi	integral		
87	Vinatorilor	integral		
88	I. Velceanu	integral		
89	I. Vidu	integral		
90	Visinului	integral		
91	Vlad Tepes	integral		
92	Al. Vlahuta	integral		
93	Aurel Vlaicu	integral		

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

94	Zimbrului	integral		
94	Zorilor	integral		
ZONA D				
1	Alunilor	integral		
2	Banaduc	integral		
3	Bolnovat	integral		
4	Caprioarei	integral		
5	Dealul Mare	integral		
6	Dorna	integral		
7	Driglovat	integral		
8	Frunzei	integral		
9	N.Lenau	integral		
10	Simion Manguica	integral		
11	Mierlei	integral		
12	Nera	integral		
13	Padurii	integral		
14	Poiana Golului	integral		
15	Rindu I, II, III, IV	integral		
16	Terovei	integral		
17	Turturelelor	integral		
18	Vintului	integral		
19	Virfului	integral		
20	Vulturilor	integral		
21	<i>Cartierele:</i> Secu, Cuptoare, Doman, Terova, Moniom	integral		

I.11.2. Zonarea municipiului Caransebeș

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr	Si de la nr. la nr	Obs.
- Zona A –				
1	Aleea Bujorului	Integral		
2	Ardealului	1 – 29	2 . 26	
3	Avram Iancu	Integral		
4	C.D. Loga	Integral		
5	Calea Orsovei	1 – 11	2 – 8	
6	Efrem Zacan	Integral		
7	Mihai Halici	Integral		
8	Cpt. Ioan Temes	1 – 17	2 – 16	
9	Gral I. Dragalina	Integral		
10	Dr. I. Sârbu	Integral		
11	Dr. I. Olaru	Integral		
12	Libertatii	Integral		
13	M. Viteazu	Integral		
14	Gral M. Trapsa	1 – 21	2 – 16	
15	M. Kogalniceanu	Integral		
16	M. Sadoveanu	1 – 7	2 – 28	
17	Primariei	Integral		
18	Piata Revolutiei	Integral		
19	Piata 700(Sf. Gheorghe)	Integral		
20	Stefan Herce	Integral		
21	Traian Doda	1 – 15	2 – 26	
22	Teiusului	1 – 19	2 – 6	
23	Tribunalului	Integral		
24	V. Alecsandri	Integral		
25	Sorin Titel	Integral		
26	Poiana	Integral		
- Zona B –				
1	Aleea Gradinitei	Integral		
2	Aleea Liliacului	Integral		
3	Al. Trandafirilor	Integral		
4	Aleea Alunisului	Integral		
5	Aleea Narciselor	Integral		
6	Ardealului	28 – 74	31 – 77	
7	Calea Orsovei	12 – terminare	13 – terminare	
8	Calea Severinului	1 – 11	2 – 26	
9	Cetatii	1 – 13	2 – 16	
10	Cazarmii	Bl. 7, Bl. 2, 4	Magazinul nr. 42	
11	C.I. Popasu	Integral		
12	Decebal	1 – 7	2 – 12 A	
13	1 Dec. 1918	1 – 27	2 – Complex Nord	
14	Dalmei	Integral		
15	Ep.N. Popeea	Integral		
16	Gral M. Trapsa	23 – 35	18 – 30	
17	Gral M. Groza	Integral		

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

18	Horea	Integral		
19	Muntele Mic	3 – 9	2 – 8	
20	M. Eminescu	Integral		
21	M. Sadoveanu	9 – terminare	30 – terminare	
22	N. Balcescu	1 – 3	2 – 8	
23	Potocului	Integral		
24	P-ta Lemnelor	Integral		
25	Protopop I. Tomici	Integral		
26	Punii	Integral		
27	Racovita	Bl. 2A sc. A	Nr.8	
28	Splai Sebes	Integral		
29	Sebesului	Integral		
30	Teiusului	21 – 29	10 – 22	
31	Targului	1 – 11	2 – 8	
32	Traian Doda	17 – 31 A	28 – 50	

- 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		

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

31	Eftimie Murgu		Integral		
32	Erugii		Integral		
33	Extravilan Teius		Integral		
34	Frasinului		Integral		
35	Fundatura CFR		Integral		
36	Fundatura Timis		Integral		
37	Racovita	Gheorghe Tatarascu	Integral		
		I G Duca			
		C A Rosetti			
		Iuliu Maniu			
		Dimitrie A Sturdza			
		Regele Ferdinand			
38	Florilor		Integral		
39	Gral M. Trapsa		32 – terminare	37 – terminare	
40	Gradinilor		Integral		
41	Garii		Integral		
42	Godeanu		Integral		
43	G.Cosbuc		Integral		
44	G.Enescu		Integral		
45	G. Buitu		Integral		
46	Gavril Ivul		Integral		
47	Hidegului		Integral		
48	I.L.Caragiale		Integral		
49	Jupa	Tibiscum	Integral		
		Pr. Hadrian Daicoviciu			
		Pr. Ctin Daicoviciu			
		Alexandru Capra de Jupa			
		Imparateasa Maria Tereza			
		Regele Carol I			
		Regina Maria			
50	Luncii		Integral		
51	Luta Iovita		Integral		
52	Magurii		Integral		
53	Morii		Integral		
54	Muntele Mic		11 – terminare	12 – terminare	
55	Muntele Nemanu		Integral		
56	1 Mai		Integral		
57	N. Titulescu		Integral		
58	Nedeia		Integral		
59	N. Balcescu		7 – terminare	10 – terminare	
60	Nerei		Integral		
61	Padesului		Integral		
62	Pajistei		Integral		
63	Pavel Chinezu		Integral		
64	Parangului		Integral		
65	Pogonisului		Integral		
66	Pinilor		Integral		
67	Pipirigul Mare		Integral		

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

68	Pipirigul Mic	Integral		
69	Plopului	Integral		
70	Racovitei	Bl.8/A-terminare	Bl.1/A-terminare	
71	Raul Alb	Integral		
72	Romanilor	Integral		
73	Rovine	Integral		
74	Simion Barnutiu	Integral		
75	Sarmisegetusa	Integral		
76	Scorilo	Integral		
77	Spitalului	Integral		
78	Splaiul Potocului	Integral		
79	Stefan Velovan	Integral		
80	S.Jianu	Integral		
81	Sub Deal	Integral		
82	Stejarului	Integral		
83	Sesu Rosu	Integral		
84	T. Vladimirescu	Integral		
85	Targului	13 – terminare	12 – terminare	
86	Teiului	Integral		
87	Teiusului	29 – terminare	Strand	
88	Traian	Integral		
89	Traian Doda	33 – terminare	52 – terminare	
90	Tarcului	Integral		
91	Tarinei	Integral		
92	Valea Mare	Integral		
93	Valea Cenchiei	Integral		
94	Varful Pietrei	Integral		
95	Viile Vechi	Integral		
96	Zabranului	Integral		
97	Zavoiului	Integral		
98	Zlagnei	Integral		
99	Zaganului	Integral		
100	Calea varset			
101	Calea Timisorii			
102	Episcop Emilian Birdas			
103	Episcop Iosif Traian Basescu			
104	Primar Constantin Burdea			
105	Ctan Aviator Alexandru Damsescu			

I.11.3. Zonarea orasului Anina

Nr. crt	Denumirea strazii/delimitarea zonei	De la nr. la nr	Si de la nr. la nr	Obs.
ZONA A				
1	Zona centrului civic cuprinsa intre: cinematograf, primarie, biserica, magazin universal, cartier Celnic.	integral		
ZONA B				
1	Toate celelalte zone ale orasului	integral		
ZONA C				
1	<i>Cartierul:</i> Steierdorf	integral		

I.11.4. Zonarea oraşului Băile Herculane

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
ZONA A				
1	Aleea Teilor	Integral		
2	Abatorului	Integral		
3	Cernei	Integral		
4	Castanilor	Integral		
5	Complex Sanatorial	Integral		
6	Domogled	Integral		
7	Fabrica de Var	Fara portiunea IJTL Drum forestier		
8	Florilor	Integral		
9	Izvorului	Integral		
10	Licuricilor	Integral		
11	Lunca Jdrelelor	Integral		
12	M. Eminescu	Integral		
13	N.Stoica de Hateg	Integral		
14	Pacii	Integral		
15	Parc Vicol	Integral		
16	Piata Hercules	Integral		
17	Piata Romana	Integral		
18	Pecinisca	Portiunea intre pod IGO- intersectia cu DN 67/A		
19	Trandafirilor	Integral		
20	Zavoiului	Integral		
ZONA B				
1	Fabrica de Var	Portiunea drum forestier		
2	Pecinisca	Sat Pecinisca		
3	Siminicea	Integral		
4	Zona Gara CFR	Cu popas “Plopii fara sot “		
ZONA C				
1	Coronmi	Integral		
2	Gara CFR	Pana la gosp. Anexa a SC SIND ROMANIA SRL		
3	Tabara de scolari	Integral		
4	Valea Cernei	Integral		
5	Vest Conforest SA	-		
6	Uzinei	Integral		

I.11.5. Zonarea orasului Bocsa

Nr. crt	Denumirea strazii/delimitarea zonei	De la nr. la nr	Si de la nr. la nr	Obs.
ZONA A				
1	Bocsa – toata soseaua DN 58 (Resita-Timisoara) compusa din strazile:	integral		
2	str.1 Decembrie 1918	integral		
3	str. Mihail Gaspar	integral		
4	str.Republicii	integral		
ZONA B				
1	Bocsa Montana – cu exceptia DN58	integral		
ZONA C				
1	<i>Cartierele:</i> Ocna de Fier si Maguri	integral		

I.11.6. Zonarea orasului Moldova Noua

Nr. crt	Denumirea strazii/delimitarea zonei	De la nr. la nr	Si de la nr. la nr	Obs.
ZONA A				
1	Moldova – oras nou	integral		
2	Mal Dunare	integral		
3	Zona Pirvaleca(rezervoare apa)	integral		
ZONA B				
1	Moldova Veche	integral		
2	<i>Moldova Noua = Primarie</i>	integral		
ZONA C				
1	<i>Localitatea:</i> Macesti,Moldovita	integral		

I.11.7. Zonarea orasului Oravita

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

Nr. crt	Denumirea strazii/delimitarea zonei	De la nr. la nr	Si de la nr. la nr	Obs.
ZONA A				
1	Centrul civic al zonei vechi cuprins intre: Liceul agricol, teatru, judecatorie, linia CFR, str.Racasdiei, str.Spitalului.	integral		
ZONA B				
1	Cartierul nou de blocuri - zona garii, zona autogarii	integral		
ZONA C				
1	Toate celelalte zone	integral		
2	<i>Localitatile:</i> Marila, Agadici, Bradisoru de Jos, Brosteni, Rachitova, Ciclova Montana			

I.11.8.Zonarea oraşului Oţelu Roşu

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

Nr. crt	Denumirea strazii	De la nr. la nr.	Si de la nr. la nr.	Obs
ZONA A				
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		
ZONA B				
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		
ZONA C				
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		

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

22	Progresului	Integral		
23	Revolutiei	1 – 81	2 – 66	
24	Republicii	33 – 151	18 – 116	
25	Rugului	Integral		
26	Retezatului	Integral		
27	Salcamului	Integral		
28	Statia 110 kw	Integral		
29	Sat Mal	Integral		
30	Traian Vuia	Integral		
31	Trandafirilor	Integral		
32	Th. Aman	Integral		
33	Traian	Integral		
34	Tarinei	Integral		
35	Valea Ohabii	Integral		
36	Viitorului	Integral		
37	Mihail Kogalniceanu	Integral		
38	Horea	Integral		
39	Closca	Integral		
40	Crisan	Integral		
41	Gai	Integral		
42	Strandului	Integral		
43	Scarisoara	Integral		
44	Ciresel	Integral		
45	Campului	Integral		
46	1 Mai	Integral		
47	Extravilan	Integral		
48	Unirii	Integral		
49	Tarinei	Integral		
50	Zorilor	Integral		
51	Teilor	Integral		

1.11.9.Zonarea comunelor

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

Nr.	Denumirea comunei
Zona I	
1	Armenis
2	Bautar
3	Berzasca
4	Berzovia
5	Bolvasnita
6	Bozovici
7	Brebu
8	Brebu Nou
9	Buchin
10	Bucosnita
11	Carasova
12	Ciclova Romana
13	Constantin Daicoviciu
14	Cornea
15	Dognecea
16	Domasnea
17	Eftimie Murgu
18	Glimboca
19	Goruia
20	Iablanita
21	Lapusnicel
22	Luncavita
23	Lupac
24	Marga
25	Maureni
26	Mehadia
27	Obreja
28	Paltinis
29	Prigor
30	Racasia
31	Sacu
32	Sasca Montana
33	Slatina Timis
34	Teregova
35	Toplet
36	Turnu Ruieni
37	Zavoi
Zona II	
1	Bania

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

2	Carbunari
3	Coronini
4	Ciudanovita
5	Dalboset
6	Doclin
7	Ezeris
8	Gradinari
9	Lapusnicu Mare
10	Mehadia
11	Naidas
12	Ocna de Fier
13	Pojejena
14	Ramna
15	Socol
16	Tievaniu Mare
17	Sichevita
18	Sopotu Nou
19	Valiug
20	Varadia
21	Zorlentu Mare
Zona III	
1	Berliste
2	Copacele
3	Cornereva
4	Ciuchici
5	Firliug
6	Forotic
7	Girnic
8	Rusca Montana
9	Tirnova
10	Vrani
11	Vermes

Centre de polarizare sunt:

- Municipiul RESITA – localitate de gradul II – resedinta de judet.
- Municipiul CARANSEBES – localitate cu rol de echilibrare in dezvoltarea retelei de localitati.
- Localitatile : Bocsa, Oravita, Moldova Noua, Otelu Rosu, Bozovici si Mehadia – centre polarizatoare in retea intercomunala.

I.12. METODOLOGIA EVALUARILOR

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 de 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 :

- surse locale

- informatii furnizate de Consiliul Judetean Caras Severin
- informatii furnizate de Consiliul Local Resita
- informatii furnizate de Consiliul Local Caransebes
- informatii furnizate de Consiliul Local Anina
- informatii furnizate de Consiliul Local Baile Herculane
- informatii furnizate de Consiliul Local Bocsa
- informatii furnizate de Consiliul Local Moldova Noua
- informatii furnizate de Consiliul Local Oravita
- informatii furnizate de Consiliul Local Otelu Rosu
- informatii furnizate de Primariile comunale
- informatii furnizate de OCPI Caras – Severin
- informatii obtinute de pe piata imobiliara

-surse bibliografice

- Evaluarea si finantarea proprietatilor ANEVAR IROVAL 2012
- Standarde si proceduri de evaluare ANEVAR- 2011 – Editia a IX-a

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

- Decret 93 /1997
- Decret 256 / 1984, anexele 3 si 4
- Legea 85 / 1992 – republicata
- Legea 61/1990 ; Ordonanta Guvernului nr.62/1998
- HG 500/90 ; HG 894/94 ; D.L 61/90
- H.G. 834/1991 „Evaluarea terenurilor”

- Catalogul «Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire » *editat de IROVAL*
- Cataloage de preturi
- Evaluarea proprietatii imobiliare coordonatori: Sorin V.Stan, Irina Bene – editata de IROVAL Bucuresti
- Codul deontologic al profesiei de evaluator ANEVAR-2012
- Standarde si proceduri de evaluare ANEVAR 2012

CAP.II. METODOLOGIA DE CALCUL

Analizand piata imobiliara atat din punct de vedere al cererii cat si al ofertei se pot concluziona urmatoarele :

- piata imobiliara a acceptat zonarea intravilana a localitatilor aprobata de Consiliile Locale
- in judet puterea de cumparare imobiliara este scazuta, fiind direct proportionala cu stare economica a judetului si implicit a tarii
- piata imobiliara este perceputa ca fiind in stagnare – oferta fiind mai mare decat cererea, desi recesiunea economica este perceputa la nivel de judet, pe piata imobiliara preturile au scazut la unele active foarte putin circa 5-15 % , iar altele au stagnat

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

Pentru determinare acestei valori au fost luat in considerare metodele :

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

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

Totodata la aceasta metoda se pot folosi si indicatorii prevazuti in anexele din hotarile de guvern mentionate la punctul I.14.SURSE DE INFORMARE.

La folosirea acestei metode au fost modificati coeficientii de corectie pe zone si orase. 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 fiecarei constructii evaluate (tip, nivel, orientare, finisaje).

❖ **Metoda comparatiei** de piata este procesul prin care

valoarea evaluata se obtine prin analiza pietei pentru proprietati similare si prin compararea acestor proprietati cu proprietatea evaluata.

Parametrii valorici ai elementelor de comparatie se determina functie de specificul limitativ al acestora si determina valorile corectiei aplicate la valoarea proprietatii evaluate.

Etapele parcurse in aplicarea metodei comparatiei de piata sunt :

-cercetarea pietei pentru obtinerea informatiilor despre tranzactii de proprietati imobiliare similare.

-verificarea veridicitatii informatiilor

-alegerea criteriilor de comparatie si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu

-utilizarea elementelor de comparatie pentru ajustarea adecvata a vaorii de tranzactionare a fiecărei proprietati comparabile (corectii).

-analiza rezultatelor si stabilirea unei valori.

Prospectarea pietei imobiliare, in locatiile in care se incadreaza obiectivele ce fac obiectul prezentului ghid al valorilor de piata - orientative, in vederea prezentarii valorilor tranzactionate ale proprietatilor comparabile, conduce la rezultate pentru fiecare tip de constructie ce poate fi tranzactionat in piata imobiliara.

II.1. STABILIREA VALORII DE PIATA ORIENTATIVE CLADIRI

II.1.1. Apartamente in blocuri de locuinte, camine de nefamilisti, garaje

Baza unui - **ghid al valorilor de piata - orientative – apartamente** - se stabileste 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. Principalele repere avute în vedere la stabilirea valorii de piață – orientative pentru apartamente in blocuri de locuinte, cămine de nefamiliști, garaje sunt:

- anul punerii în functiune ;
- durata de functionare ramasă estimată (dacă s-au făcut consolidări, reparații capitale, modernizări) ;
- regimul de înăltime ;
- tipul și structura acoperișului ;
- numărul de locuri de parcare ;
- calitatea construcțiilor ;
- rezistența la seism ;
- combinația cu spațiile comerciale ;
- tipul încălzirii și sansele 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;
- amplasarea pe etaje;
- existența boxelor, a garajelor proprii, a părților comune indivize ;
- finisajul exterior ;
- balcoane, terase,
- 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. Apartamente in zona urbana

Analizand piata imobiliara a apartamentelor in mediu urban in judet rezulta urmatoarele :

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

-blocurile de locuinte fiind construite in ultimii 30 de ani se poate uniformiza gradul de uzura de circa 32% la blocuri si 50% la caminele de nefamilisti

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

-zonarea functie de amplasarea blocurilor de locuinte s-a facut pentru toate orasele din judet.

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

II.1.1.2. Apartamente in zona rurala

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

-cererea pe piata locala pentru acest gen de locuinte este foarte mica, prioritara fiind piata de case unifamiliale

-blocurile de locuinte fiind construite intre ani 1975-1989, cu dotari putine, finisaje inferioare, se poate uniformiza gradul de uzura de circa 40%.

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

In tot judetul, piata imobiliara a devenit relativ stabila si constanta in ultima perioada, oscilatiile valorice la vnzare fiind minore.

II.1.2. Case, anexe si terenuri aferente

Valoarea de piata – orientativa a locuintelor individuale evaluate prin cost de inlocuire cuprinde :

- determinarea costului unitar brut în care se tine seama de tipul constructiei, uzura, dotare tehnico – edilitara, sistemul de 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 cuprinzind perioada anilor 1964 - 2013.

- utilizarea surselor de informare de la capitolul I.14. si I.13.

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

II.1.2.1. Valoarea de piata– orientativa pe mp a caselor individuale in mediu urban, rural, zone si sate turistice.

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

- piata imobiliara a acceptat zonarea intravilana a localitatilor aprobata de Consiliile Locale
- in zona analizata puterea de cumparare imobiliara este scazuta, fiind direct proportionala cu starea economica a zonei
- piata imobiliara este perceput ca ne fiind in crestere fata de anii anteriori
- desi recesiunea economica este perceputa la nivel de judet, pe piata imobiliara, preturile au scazut cu circa 5-10% fata de anii anteriori 2010-2012, exceptie facind zonele si satele turistice
- casele fiind un bun imobiliar solicitat de cumparatori, comparativ cu apartamentele din blocurile de locuinte colective, solicitarile pe piata imobiliara pentru acest produs este mai mare

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata orientativa, asa cum a fost ea definita. Informatiile despre localizarea acestor zone au fost luate de la primariile locale cat si de la notarii din zona.

Pentru determinare acestei valori au fost luat in considerare metoda :

- **metoda costurilor**

Metoda costurilor a fost utilizata pentru determinarea valorii actuale a imobilului in stadiul la care se afla in general la data evaluarii. Valorile de reconstruire a

imobilelor sunt conforme cu Catalogul « Costuri de reconstructie-Costuri de inlocuire » emis de IROVAL in anul 2009 si hotaririle de guvern mentionat la pct.I.14. Surse de informare, corectate cu coeficientii de reactualizare si indicii orientativi de piata locali.

II.1.2.1.1. Case in zona urbana

Analizand piata imobiliara a constructiilor individuale in mediu urban in judetul Caras Severin rezulta urmatoarele :

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

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

-constructiile in mediul urban, in aceasta zona sunt executate din zidarie (caramida, boltari, bca, zidarie de piatra), lemn sau zidarie de caramida cruda, zidarie mixta (caramida cruda + caramida arsa) in proportii aproximativ egale

-pretul terenului ocupat de constructii fiind foarte mic, in valoarea caselor s-a introdus si o suprafata de 500 mp pentru valoarea acestuia

-valoarea suprafetei terenului aferent casei ce depaseste 500 mp se va calcula in conformitate ce cele prevazute la pct. II.2 din prezentul raport

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

II.1.2.1.2. Case in zona rurala : sate, catune, zone si sate turistice

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

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

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

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

-construciile in mediul rural, in aceasta zona sunt executate din zidarie (caramida, boltari, bca, zidarie de piatra), lemn, zidarie de caramida cruda, zidarie mixta (arsa + cruda)

-pretul terenului fiind mic, in valoarea caselor s-a introdus si o cota de ciraca 500 mp pentru valoarea acestuia.

-valoarea suprafetei terenului aferent casei ce depaseste 500 mp se va calcula in conformitate ce cele prevazute la pct.II.2 din prezentul raport

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

Informatiile despre localizarea zonelor turistice au fost luate de la primariile locale cat si de la notarii din zona.

II.2. 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, pensiuni, locuri de agrement, etc.)

Cele șase metode recunoscute pentru evaluarea terenurilor sunt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rezultatul acestei metode este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale loturilor

amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, în care se include și profitul dezvoltatorului.

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

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

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

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

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural);
- 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;

- 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;
- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

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

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

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

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

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

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

II.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 piață a terenurilor de construcție amplasate în intravilanul localităților municipii, orașe, comune și sate, respectiv pentru terenurile agricole extravilane.

II.3.1. Estimarea valorilor de piață - 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.

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

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

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

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

- 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

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

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

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

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

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

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

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

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

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

V – 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%

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

Reziduuri lichide	-5%
Mirosuri și infectări (gropi de gunoi, abatoare)	-5%

M – coeficient pentru mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului

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

F – coeficient privind natura terenului de fundare

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

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

H – coeficient privind regimul de înălțime permis de teren

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

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

Go – coeficient privind gradul de ocupare

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

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

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

U – coeficient privind utilitatea terenului

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

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

- 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	LOCUINȚE
00	3,00	-	3,00
0	2,00	-	2,00
1	1,50	1,50	1,00
2	1,50	1,50	1,00
3	1,25	1,25	1,00
4	1,25	1,15	1,00

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

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

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

V_t – este valoarea pe metru pătrat a terenului

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

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

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 criterii 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 localității¹

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

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

- 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
-----------------	------

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

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

B – Raportul între fațada și adâncimea terenului

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

M – coeficient pentru mărimea terenului construibil din toată suprafața terenului

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

Gs – coeficient privind gradul seismic al zonei

Gradul seismic al zonei	Valoare coeficient
Pentru gradul seismic 7	1,00
Pentru gradul seismic 7,5	0,93
Pentru gradul seismic 8	0,96
Pentru gradul seismic 9	0,89

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

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

Go – coeficient privind gradul de ocupare al terenului

Natura ocupării	Coeficient
- pentru terenul ocupat (în funcție de construcția ce trebuie dezafectată) (costul demolării scăzut din valoarea terenului)	-(5-15)%

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

- 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 cupolare 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 piață - 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 Lagii nr. 18/1991

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

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

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

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

Concluzii privind estimarea *valorilor 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.

ANEXA 1

- TABELE CU VALORILE DE PIATA – ORIENTATIVE

A. Apartamente , camine de nefamilisti, garaje, in zona urbana.

B. Apartamente in zona rurala.

C. Spatii comerciale, hale, depozite, in zona urbana.

D. Spatii comerciale, hale, depozite, in zona rurala.

A. Apartamente , camine de nefamilisti, garaje, in zona urbana.

Nr. crt.	Orasul	Zona de amplasament	Valoarea de piata orientativa		
			apartamente	camine de nefamilisti	garaje
			euro/mp	euro/mp	euro/mp
1	Resita	A	420	300	190
		B	390	250	170
		C	330	230	150
2	Caransebes	A	425	290	190
		B	380	255	180
		C	340	230	155
3	Anina	A	250	140	120
		B	230	130	110
4	Baile Herculane	A	550	425	220
		B	500	390	205
		C	440	340	190
5	Bocsa	A	270	160	130
		B	250	130	140
6	Moldova Noua	A	300	210	140
		B	280	200	130
7	Oravita	A	325	220	150
		B	310	210	140
		C	295	200	130
8	Otelu Rosu	A	340	230	160
		B	310	210	150
		C	280	190	140

B. Apartamente, in zona rurala.

Nr. crt.	Localitatea	Zona de amplasament	Valoarea de piata orientativa
			euro/mp
1	Resedinta de comuna	I	170
		II	150
		III	130
2	Sate	I	150
		II	130
		III	110

**C. Spatii comerciale, hale, depozite in zona urbana.
EURO/MP**

Nr	Localitate	Denumire imobil												
		Spatii com. - birouri				Spatii com. - comert			Hale industriale			Depozite		
		Amplasament				Amplasament			Amplasament			Amplasament		
		A	B	C	D	A	B	C	A	B	C	A	B	C
1	Resita	370	320	230		330	280	190	190	160	130	110	100	90
2	Caransebes	340	300	270		300	270	240	270	240	210	110	100	90
3	Anina	190	150	110		190	150	110	110	90	70	70	60	50
4	Baile Herculane	380	340	300		340	310	280	290	270	250	140	120	100
5	Bocsa	240	200	160		240	190	150	150	130	110	100	80	60
6	Moldova Noua	260	220	180		260	190	110	110	90	70	70	60	50
7	Oravita	220	180	140		220	150	130	130	110	90	90	80	70
8	Otelu Rosu	310	280	250		280	250	220	220	200	180	90	80	70

**D. Spatii comerciale, hale, depozite in zona rurala.
EURO/MP**

Nr	Localitate	Denumire imobil											
		Spatii com. - birouri			Spatii com. - comert			Hale industriale			Depozite		
		Amplasament			Amplasament			Amplasament			Amplasament		
		I	II	III	I	II	III	I	II	III	I	II	III
1	Comune	140	120	100	100	90	80	110	100	90	60	50	40
2	Sate	100	90	80	70	60	55	55	50	40	35	30	25

- ANEXA 2 –

**TABELE CU VALORILE DE PIATA –
ORIENTATIVE**

A. Case si anexe in zona urbana.

B. Case si anexe in zona rurala

C-D.Cladiri in zone turistice si de agrement

A. Case si anexe in zona urbana.

Nr. crt.	Oras / zona	CASE			ANEXE
		TIP A	TIP B	TIP C	
		euro/mp			euro/mp
1.RESITA					
	<i>-Zona A</i>	330	315	240	110
	<i>-Zona B</i>	300	285	215	90
	<i>-Zona C</i>	270	260	195	80
	<i>-Zona D</i>	240	230	175	70
2.CARANSEBES					
	<i>-Zona A</i>	315	300	230	100
	<i>-Zona B</i>	280	270	200	90
	<i>-Zona C</i>	250	245	180	80

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

3 ANINA					
	<i>-Zona A</i>	150	140	115	50
	<i>-Zona B</i>	130	120	95	45
	<i>-Zona C</i>	110	100	75	40
4.BAILE HERCULANE					
	<i>-Zona A</i>	435	410	320	130
	<i>-Zona B</i>	390	370	300	110
	<i>-Zona C</i>	340	320	270	100
5.BOCSA					
	<i>-Zona A</i>	200	180	135	65
	<i>-Zona B</i>	180	160	115	60
	<i>-Zona C</i>	160	140	95	55
6.MOLDOVA NOUA					
	<i>-Zona A</i>	230	220	175	70
	<i>-Zona B</i>	210	200	155	65
	<i>-Zona C</i>	190	180	135	60

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

7.ORAVITA				
-Zona A	250	235	190	80
-Zona B	230	215	170	70
-Zona C	210	195	150	60
8.OTELU ROSU				
-Zona A	235	220	180	75
-Zona B	210	200	160	70
-Zona C	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

Suprafata de calcul va fi considerata **suprafata inscrisa in Certificatul fiscal** pentru fiecare casa sau cele din documentatia tehnica intocmita de specialisti.

B. Case, anexe si salase in zona rurala

Nr. crt.	Localitate / zona	CASE			ANEXE
		TIP A	TIP B	TIP C	
		EURO/MP			
1.RESEDINTA DE COMUNA					
	<i>-Zona I</i>	140	135	100	50
	<i>-Zona II</i>	120	115	80	45
	<i>-Zona III</i>	100	95	60	40
2.SATE					
	<i>-Zona I</i>	130	125	100	50
	<i>-Zona II</i>	110	105	80	45
	<i>-Zona III</i>	90	85	60	40

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

3. CASE IZOLATE (salase)				
<i>In toate zonele</i>	70	60	40	20
4 ZONE TURISTICE				
<i>Garina, Brebu Nou, Crivaia, Muntele Semenic</i>	430	390	340	70
<i>Mal Dunare</i>	320	290	230	40
<i>Poiana Marului</i>	380	340	270	50
<i>Poiana Ruscai</i>	350	310	250	45
<i>Berzasca, Caunita, Cozla, Crusovita, Divici, Drencova, Dognecea, Liubcova, Pojejena, Sasca Montana, Sirinea, Sumita, Valiug.</i>	310	280	220	35

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

- Suprafata de calcul va fi considerata **suprafata inscrisa in Certificatul fiscal** pentru fiecare casa sau cele din documentatia tehnica intocmita de specialisti.
- Casele din **catunele** apartinatoare comunelor vor fi evaluate ca si casele izolate (salase)

**C. Cladiri de tip: hotel, pensiune, motel, casa de vacanta si teren aferent constructiei
– zona urbana –**

euro/mp

Localitate	1.RESITA															
Denumire imobil	HOTEL				PENSIUNE				MOTEL				CASA VACANTA			
zona	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D	A	B	C	D
Valoare de piata orientativa	1100	1000	900	800	450	400	350	300	-	-	-	900	-	-	-	400
Localitate	2.CARANSEBES															
Denumire imobil	HOTEL			PENSIUNE			MOTEL			CASA VACANTA						
zona	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C				
Valoare de piata orientativa	1000	900	800	400	350	300	-	-	800	-	-	300				

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

Localitate	3 ANINA											
Denumire imobil	HOTEL			PENSIUNE			MOTEL			CASA VACANTA		
zona	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Valoare de piata orientativa	600	500	400	250	200	150	-	-	400	-	-	150
Localitate	4.BAILE HERCULANE											
Denumire imobil	HOTEL			PENSIUNE			MOTEL			CASA VACANTA		
zona	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Valoare de piata orientativa	1400	1300	1200	1200	1000	800	-	-	1200	-	-	800
Localitate	5.BOCSA											
Denumire imobil	HOTEL			PENSIUNE			MOTEL			CASA VACANTA		
zona	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Valoare de piata orientativa	650	600	550	300	250	200	-	-	400	-	-	150

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

Localitate	6.MOLDOVA NOUA											
Denumire imobil	HOTEL			PENSIUNE			MOTEL			CASA VACANTA		
zona	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Valoare de piata orientativa	700	750	700	400	350	300	-	-	800	-	-	300
Localitate	7.ORAVITA											
Denumire imobil	HOTEL			PENSIUNE			MOTEL			CASA VACANTA		
zona	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Valoare de piata orientativa	650	600	550	300	250	200	-	-	400	-	-	150
Localitate	8.OTELU ROSU											
Denumire imobil	HOTEL			PENSIUNE			MOTEL			CASA VACANTA		
zona	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Valoare de piata orientativa	600	500	400	250	200	150	-	-	400	-	-	150

**D. Cladiri de tip: hotel, pensiune, motel, casa de vacanta
si teren aferent constructiei
– zone turistice –**

euro/mp

Localitate	1. Garina, Brebu Nou, Crivaia, Valiug, Muntele Semenic			
Denumire imobil	HOTEL	PENSIUNE	MOTEL	CASA VACANTA
Valoare de piata orientativa	1300	700	1200	500
Localitate	2. Mal Dunare			
Denumire imobil	HOTEL	PENSIUNE	MOTEL	CASA VACANTA
Valoare de piata orientativa	900	600	800	400

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

Localitate	3 Poiana Marului											
Denumire imobil	HOTEL			PENSIUNE			MOTEL			CASA VACANTA		
zona	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Valoare de piata orientativa	1300	1200	1100	700	650	600	1200	1100	1000	500	400	300
Localitate	4. Poiana Ruscai											
Denumire imobil	HOTEL			PENSIUNE			MOTEL			CASA VACANTA		
zona	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Valoare de piata orientativa	1200	1100	1000	700	650	600	1100	1000	900	500	400	300
Localitate	5 Berzasca, Caunita, Cozla, Crusovita, Divici, Drencova, Dognecea, Liubcova, Pojejena, Sasca Montana, Sirinea, Sumita											
Denumire imobil	HOTEL			PENSIUNE			MOTEL			CASA VACANTA		
zona	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Valoare de piata orientativa	650	600	550	300	250	200	-	-	400	-	-	150

- ANEXA 3 –

TABELE CU VALORILE DE PIATA – ORIENTATIVE

TERENURI:

A. Terenuri intravilane de constructii (fara constructii):

(euro/mp)

Nr. crt.	Localitate	Zona			
		A	B	C	D
		euro/mp	euro/mp	euro/mp	euro/mp
A. Municipii					
1	Resita	30	20	15	10
2	Caransebes	25	15	10	-
B. Orase					
3	Anina	5	4	3	-
4	Baile Herculane	40	35	25	-
5	Bocsa	8	5	3	-
6	Moldova Noua	12	8	4	-

PFA OLARIU FIRA – PFA BORCHESCU ELENA

7	Oravita	10	7	4	-
8	Otelu Rosu	15	10	5	-
C. Zona rurala					
9	Comune	5	4	3	-
10	Sate	4	3	2	-
D. Zone turistice					
11	Garina, Brebu Nou, Crivaia, Valiug	20			
12	Muntele Semenic	15			
13	Mal Dunare	20			
14	Poiana Marului	20			
15	Poiana Ruscai	15			
16	Berzasca, Caunita, Cozla, Crusovita, Divici, Drencova, Dognecea, Liubcova, Pojejena, Sasca Montana, Sirivea, Sumita,	10			

B. Terenuri intravilane agricole

(euro/ha)

Nr. crt.	Localitate	Zona				
		A	B	C+D		
		arabil	arabil	Arabil	pasuni si finete	vii-plantatii si livezi
1	Resita	7000	6500	6000	5000	4600
2	Caransebes	6500	6100	5700	4800	4800
3	Anina	4000	3600	3200	3000	3800
4	Baile Herculane	7300	6800	6300	5400	5600
5	Bocsa	4400	4200	4000	3400	3800
6	Moldova Noua	5000	4600	4500	3800	5000
7	Oravita	4800	4500	4400	3600	3900
8	Otelu Rosu	5100	4900	4800	4200	3500

C. Terenuri intravilane agricole
Comune si sate
 (euro/ha)

Nr. crt.	Localitate	Zona	Teren		
			arabil	pasuni si finete	vii-plantatii si livezi
1	Comune	I	3000	2600	3800
		II	2700	2400	3600
		III	2400	2200	3400
2	Sate	I	2900	2500	3700
		II	2600	2300	3500
		III	2300	2100	3200

D. Terenuri intravilane agricole
Zone turistice
(euro/ha)

Nr. crt.	Localitate	Teren		
		arabil	pasuni si finete	vii-plantatii si livezi
1	Garina, Brebu Nou, Crivaia, Valiug	4400	4000	6000
2	Muntele Semenic	4200	3800	5600
3	Mal Dunare	5000	4200	6500
4	Poiana Marului	5400	4400	6300
5	Poiana Ruscai	4900	4000	5600
6	Berzasca, Caunita, Cozla, Crusovita, Divici, Drencova, Dognecea, Liubcova, Pojejena, Sasca Montana, Sirivea, Sumita	3500	3500	5000

E. Terenuri extravilane:
(euro/ha)

Nr. crt.	Localitate	Teren					
		arabil	pasuni, finete	vii, plantatii	paduri	vegetatie forestiera	Pasuni alpine
1	Resita	1500	1000	4600	10000	1000	1100
2	Caransebes	1900	1600	4800	7000	1100	1200
3	Anina	1100	1500	3800	8000	1400	1100
4	Baile Herculane	2100	1800	5600	8000	1300	1400
5	Bocsa	1400	1200	3800	7000	1000	1100
6	Moldova Noua	1300	1200	5000	7000	1100	1000
7	Oravita	1100	1500	3900	7000	900	800
8	Otelu Rosu	1600	1400	3500	6000	900	800

**F. Terenuri extravilane:
Comune si sate
(euro/ha)**

Nr. crt.	Localitate	Zone	Teren					
			arabil	pasuni, finete	vii, plantatii	paduri	vegetatie forestiera	Pasuni alpine
1	Comune si sate	I	1500	1250	3400	6000	800	700
		II	1400	1150	3200	5800	750	650
		III	1300	1050	3000	5600	700	600

F. Terenuri extravilane:

Helestea

Euro / mp

Amplasament	Toate zonele	
Denumire imobil	Helestea	
Amenajament	H ≤ 1,50 m	H > 1,50 m
Valoare de piata orientativa	50	80

Nota : H – adancimea unui bazin cu apă sau iaz special amenajat pentru creșterea și reproducerea peștilor

Cap. IV. PUBLICAREA ȘI RASPUNDEREA FAȚĂ DE TERȚI

Ghidul valorilor de piata-orientative a fost realizat tinand seama de prescriptiile si recomandarilor cuprinse in Standardele, Recomandările si Notele Corpului Experților Tehnici din Romania si ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din Romania, precum si a materialului bibliografic de specialitate, determină valoarea de piață - orientativă a obiectivului denumit active corporale imobiliare situate administrativ în mediu urban și rural si 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 si prealabil al evaluatorilor, clientului si deținătorului.

.

EXPERTI EVALUATORI ANEVAR

Ing.ec. OLARIU FIRA

ing. BORCHESCU ELENA