

## **RAPORT DE EVALUARE**

**Privind valoarea de circulatie a bunurilor imobile in judetul  
Caras Severin, zona de Vest (Resita, Bocsa, Moldova Noua,  
Oravita, Anina, Bozovici) pentru anul 2013**

Prezentul raport a fost intocmit de :  
Evaluator autorizat, membru titular  
UNEAR

**ing. BORCHESCU ELENA**

**Prezentul raport :**

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

## **CUPRINS**

### **1. GENERALITATI**

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

### **2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE**

- 2.1. Definirea pietei
- 2.2. Analiza cererii

### **3. EVALUAREA IMOBILIARA**

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

## 1.GENERALITATI

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

Prezentul raport de evaluare are ca obiect «*Estimarea valorii medii de circulatie a bunurilor imobile in judetul Caras-Severin, zona de vest (Resita, Bocsa, Moldova Noua, Oravita, Anina, Bozovici) pentru anul 2013* » acestea fiind valori **orientative ce se pot folosi numai pentru stabilirea taxelor notariale.**

Activele care fac obiectul evaluarii sunt : **apartamente, case individuale, anexe gospodaresti, spatii comerciale, garaje, hale industriale, depozite, platforme industriale, ateliere de productie, soproane pentru utilaje, sedii de firma, cladiri declarate monument istoric, constructii turistice, terenuri intravilane si extravilane.**

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

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

Avind in vedere Statutul UNEAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, acesta nu-si asuma raspunderea decit fata de destinatarul lucrarii, cu mentiunea ca aceste valori **sunt valori orientative.**

### 1.2. Ipoteze si conditii limitative.

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

#### **Ipoteze :**

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

- Se presupune ca proprietatile se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor urbanistice de zonare si utilizare impuse in zona.
- Se presupune ca proprietatile sunt in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator, in afara cazurilor cind neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare intr-un raport de evaluare distinct.
- Valoarea estimata in prezentul raport este bazata pe ipoteza ca nu exista materiale sau resurse ce ar afecta valoarea proprietatii.
- Valoarea estimata se refera la o stare normala a imobilului de tip constructii, cu un grad de uzura fizica si morala perceptut in normele in vigoare, conforma cu vechimea, finisaje obisnuite.
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodei de evaluare au fost rezonabile in lumina datelor ce sunt disponibile la data evaluarii.
- **Metoda comparatiilor de piata** a putut fi aplicata datorita informatiilor privind tranzactiile de proprietati similare din zona, aceste fiind luate din presa locala, agentiile imobiliare si piata libera. Informatiile pe care le detinem in zona sunt suficiente pentru a aplica o astfel de metoda.
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie provenite de la firmele imobiliare si din anunturile din presa judeteana, in ultimile trei luni ale anului 2012: PRISMA, JURNALUL CARAS-SEVERIN, BAZAR-CARASEAN.
- Evaluarea fiind cu caracter general de perceptie asupra valorii diverselor tipuri de imobile, metoda comparatiilor de piata este singura metoda ce poate fi aplicata stabilind un pret aproximativ apropiat de pretul ce poate fi obtinut pe un anume tip de imobil, pornind de la pretul de inlocuire a acestuia.

### **Conditii limitative**

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

### **1.3. Valoarea estimata**

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

Aceste valori se aplica proprietatii imobiliare si elementelor conexe.

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

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

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

**1 euro = 4,55 lei**

#### **1.4. Data evaluarii**

La baza evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor la imobile, corespunzatoare ultimului trimestru a anului **2012**, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de evaluator. Evaluarea a fost realizata de evaluator in perioada **septembrie – decembrie 2012**.

#### **1.5. Responsabilitatea fata de terti**

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

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

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

#### **1.6. Clauza de nepublicare**

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

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

### **1.7. Surse de informare**

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

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

#### **Surse bibliografice :**

- CODUL DEONTOLOGIC AL PROFESIUNII DE EVALUATOR
  - ANEVAR – 1994
- LEGEA 61/1990 ; Ordonanta Guvernului nr.62/1998
- Catalogul «Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire » *editat de IROVAL*
- Cataloage de preturi
- H.G. 834/1991 „Evaluarea terenurilor”
- Evaluarea proprietatii imobiliare coordonatori: Sorin V.Stan, Irina Bene – editata de IROVAL Bucuresti

## **2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE SPECIFICE**

### **2.1. Definirea pietei**

Piata imobiliara se poate defini ca fiind interactiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor tipici. Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vinzatorilor si cumparatorilor si are caracteristici diferite de cele ale pietelor

eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglează și este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

## **2.2. Analiza cererii**

Ca și alte zone ale țării, județul Caras-Severin a fost afectat de schimbările economice și marcat de declinul economic, acesta resimțindu-se în scăderea puternică a construcțiilor și investițiilor aproximativ până în anul 2000. Ulterior veniturile populației crescând, inflația având în continuare o curbă descendentă ajungând până la o mică oscilație, băncile reușind să scadă dobânzile și să aplice dobânzi acceptabile pentru credite imobiliare, cererea pe piața liberă a crescut iar oferta imobiliară a început să scadă. Această creștere a cererii imobiliare s-a putut percepe aproximativ până în anii 2009-2010.

Din 2011 resimțindu-se tot mai profund criza financiară atît în Europa, cit implicit și în țară, băncile ne modificînd dobânzile în favoarea clienților, valorile comerciale în piața imobiliară a zonei a început să aibă o curbă descendentă în ultima perioadă.

Ne fiind condiții de creștere a prețurilor în piața imobiliară, datorită crizei economice din Europa și implicit din România, aceasta are o mică stagnare chiar și descreștere la case, apartamente, spații comerciale, terenuri arabile, păduri, terenuri în zone de agrement și în scădere la unele produse imobiliare cum ar fi construcțiile industriale, terenuri agricole neproductive.

Investitorii străini și autohtoni existenți în zonă și-au restructurat activitatea, unii chiar au renunțat la activitățile avute în anul precedent. O dată cu restringerea activității economice a acestor investitori, se simte o scădere a potențialului economic și puterii de cumpărare a populației.

Recesiunea economică în țară a influențat și recesiunea economică a județului și implicit și scăderea puterii de cumpărare a populației, ceea ce afectează în mod negativ implicit și piața proprietăților imobiliare de tip comercial, locuințe, terenuri, industriale, turism, etc.

**Activele analizate în cadrul prezentului raport de evaluare sunt amplasate în zona de Vest a județului Caras-Severin, cuprinzînd localitățile Resita, Bocsa, Oravita, Anina, Moldova Nouă, Bozovici și zonele adiacente rurale.**

Cererea la nivelul zonei pentru proprietăți imobiliare cu destinația de locuințe sau terenuri, este într-o mică descreștere față de anul 2011 și nu se întrevide o perspectivă de creștere în următorul an, asta ducînd și la o stagnare sau chiar scădere a prețurilor imobiliare. Aceasta se datorează și dificultății de

aprobare a creditelor bancare, precum si a posibilitatii de achitare a acestora de catre solicitanti.

Pe termen scurt si mediu, in conjunctura economica actuala, se prefigureaza o mica scadere actuala a preturilor la unele produse imobiliare de natura spatii comerciale, spatii de birouri, spatii industriale. Au scazut preturile la terenuri arabile neproductive, la terenurile din zona colinara si o parte din terenurile mal Dunare, ce aveau tendinta de a deveni zone turistice, in ipoteza unei dezvoltari economice ascendente a economiei. Aceste terenuri se comercializeaza dar nu sunt exploatate la potentialul oferit de zona.

Pe termen lung perspectivele sunt in acest moment incerte depinzind de prelungirea perioadei de recesiune economica a tarii. Nu se intreveade o crestere a potentialului financiar al populatiei, doar numai in ipoteza ca se vor dezvolta sectoarele industrial, de prestari servicii, agricol si de crestere a animalelor. Totodata pentru o buna functionare a pietii imobiliare, este necesar ca si in judetul Caras-Severin, activitatile economice sa se dezvolte progresiv si sa se creieze locuri de munca, iar in agricultura sa creasca productia si calitatea acesteia.

### **3.EVALUAREA IMOBILIARA**

#### **3.1. Valoare de circulatie pe suprafata (mp) inregistrata in cartea funciara a apartamentelor.**

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

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

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

Pentru determinare acestei valori au fost luat in considerare metodele :

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



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

### **3.1.1. Apartamente in zona urbana**

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

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

-blocurile de locuinte fiind construite in ultimii 30 de ani se poate uniformiza gradul de uzura de circa 32%.

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

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

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

Valoare tehnica de reconstrucie (lei/mp)	Coeficient de uzura, confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
2300	0,68	1565

### **Valori medii de circulatie pe mp a apartamentelor in zona urbana**

Nr. crt.	Oras - zona -	Coeficient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Cartea Funciara (lei/mp)
1	RESITA		
	-Zona A	1,00	<b>1570</b>
	-Zona B	0,90	<b>1400</b>
	-Zona C	0,65	<b>1020</b>
2	BOCSA	0,77	<b>1200</b>
3	ORAVITA	0,70	<b>1100</b>

4	MOLDOVA NOUA -Orasul Nou -blocul de linga primarie(orasul vechi)	0,60	940
5	ANINA	0,60	940

- Suprafata de calcul va fi considerata **suprafata construita inscrisa in Cartea funciara pentru fiecare apartament**
- Pentru apartamentele cu imbunatatiri de confort (timplarie termopan, usi noi, instalatie aer conditionat) **se adauga 20% din valoare.**

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

**ZONA A:**

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

**ZONA B:**

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

**ZONA C:**

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

Treptelor, Valisoara, Valiugului, Paralela Valiugului, Verdi, Vanatorilor, Visunului, Vlad Tepes, Al.Vlahuta, Aurel Vlaicu, Zimbrului, Zorilor.

**ZONA D:**

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

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

### **3.1.2. Apartamente in zona rurala**

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

-cererea pe piata locala pentru acest gen de locuinte este foarte mica, 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 zona s-au aproximat functie de preturile cerute pe apartamente in publicatiile imobiliare din zona.

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

Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coeficient de uzura, confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
2150	0,60	1290

### **Valori medii de circulatie a apartamentelor in zona rurala :**

Nr. crt.	Localitate	Coeficient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata inscrisa in Cartea funciara (lei/mp)
1	Resedinta de comuna	0,65	<b>840</b>
2	Sate	0,45	<b>580</b>

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

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

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

- piata imobiliara a acceptat zonarea intravilana a localitatilor aprobata de Consiliile Locale
- in zona analizata puterea de cumparare imobiliara este scazuta, fiind direct proportionala cu starea economica a zonei
- piata imobiliara este percept ca ne fiind in crestere fata de anii anteriori
- desi recesiunea economica este percepta la nivel de judet, pe piata imobiliara, preturile au scazut cu circa 5-10% fata de anii anteriori 2010-2011, 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 cit 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 reconstrucie-Costuri de inlocuire » emis de IROVAL in anul 2009.

### ***3.2.1. Case in zona urbana***

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

- la acest tip de case se poate generaliza gradul de uzura si confort intre 15 – 40%, functie de sistemul constructiv si tinind seama de faptul ca aceste imobile sunt intretinute si respecta un anumit standard de dotare si confort
- indicii de zona s-au aproximat functie de preturile cerute in publicatiile imobiliare din zona
- constructiile in mediul urban, in aceasta zona sunt executate din zidarie (caramida, boltari, bca, zidarie de piatra), lemn sau zidarie de caramida cruda
- pretul terenului ocupat de constructii fiind foarte mic, in valoarea caselor s-a introdus si o cota de ciraca 5% pentru valoarea acestuia.

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

Nr.crt.	Sistemul constructiv	Valoare de reconstrucie (lei/mp)	Coefficient de uzura confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
1	Zidarie de:caramida, boltari, bca, zidarie de piatra	2000	0,90	1800
2	Lemn, zidarie de caramida cruda	900	0,60	540

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

Nr. crt.	Oras  - zona -	Coeffient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata inscrisa in Certificatul fiscal, cu structura din : (lei/mp)	
			Zidarie de:caramida, boltari, bca, zidarie de piatra (lei/mp)	Lemn, zidarie de caramida cruda (lei/mp)
1	RESITA -Zona A	1,25	<b>2250</b>	<b>675</b>
	-Zona B	1,20	<b>2160</b>	<b>650</b>
	-Zona C	1,10	<b>1980</b>	<b>600</b>
	-Zona D	1,00	<b>1800</b>	<b>540</b>
2	BOCSA -Zona I	1,10	<b>1980</b>	<b>600</b>
	-Zona II	0,90	<b>1620</b>	<b>490</b>
3	ORAVITA	1,00	<b>1800</b>	<b>540</b>

4	<b>MOLDOVA NOUA</b> - <i>Mal Dunare</i> : a) construite dupa 1990 - <i>Moldova Noua</i> : <b>Zona A</b> a) construite dupa 1990 b) construite inainte de 1990 <b>Zona B</b> a) construite dupa 1990 b) construite inainte de 1990 - <i>Moldova Veche</i> : a) construite dupa 1990 b) construite inainte de 1990 - <i>Macesti</i> : a) construite dupa 1990 b) construite inainte de 1990 - <i>Moldovita</i> :	1,00    0,67 0,50  0,60 0,45  0,67 0,45  0,60 0,45  0,35	<b>1800</b>    <b>1200</b> <b>900</b>  <b>1080</b> <b>810</b>  <b>1200</b> <b>810</b>  <b>1080</b> <b>810</b>  <b>630</b>	-   - <b>270</b>  - <b>240</b>  - <b>240</b>  - <b>240</b>  <b>190</b>
5	<b>ANINA</b>	0,40	<b>720</b>	<b>215</b>

- Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inscrisa in Certificatul fiscal* pentru fiecare casa.
- Valorile din tabel **includ si valoarea terenului**.
- Zonarea pentru Resita de la pct.3.1.1. se mentine
- Pentru subsolurile caselor (**pivnite**) **se adauga la valoarea totala 100 lei/mp** suprafata pivnita la casele din mediu urban si **50 lei/mp** la casele din Moldova Veche, Macesti, Moldovita, Anina
- Pentru casele neterminate (la rosu), valoarea se va obtine prin inmultirea valorii din tabelul de mai sus cu **0,60**

*Zonarea pentru Bocsa :*

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

-zona II: *toate celelalte zone ale orasului*

*Zonarea pentru Moldova Noua :*

ZONA A:

*Strazi: Nicolae Balcescu, Al Moise, 9 Mai, Banat, Tudor Vladimirescu, Minerilor, 1 Decembrie 1918.*

ZONA B: *toate celelalte strazi din Moldova Noua.*

### **3.2.2. Case in zona rurala, sate, catune, salase, zone si sate turistice.**

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

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

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

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

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

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

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

Nr.crt.	Sistemul constructiv	Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coeficient de uzura confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
1	Zidarie de:caramida, boltari, bca, zidarie de piatra	1500	0,85	1275
2	Lemn, zidarie de caramida cruda	800	0,60	480

**Valori medii de circulatie pe mp a caselor in zona rurala, sate, catune, salase, zone si sate turistice :**

Nr. crt.	Localitate rurala	Coefi cient de piata k =	Valoare unitara pe <b>suprafata inscrisa in Certificatul fiscal</b> , cu structura din :	
			<b>Zidarie de:caramida, boltari, bca, zidarie de piatra</b> (lei/mp)	<b>Lemn, zidarie de caramida cruda</b> (lei/mp)
1	Resedinta de comuna	0,80	<b>1020</b>	<b>380</b>
2	Sate	0,60	<b>770</b>	<b>290</b>
3	Catune si case izolate (salase)	0,25	<b>320</b>	<b>120</b>

4	Zone si sate turistice :			
	-Garina, Brebu Nou, Crivaia,	1,60	<b>2040</b>	<b>770</b>
	-Muntele Semenic (in zona de constructii-hoteluri), Mal Dunare	1,40	<b>1800</b>	<b>670</b>
- Berzasca, Caunita, Cozla, Crusovita, Divici, Dencova, Dognecea, Liubcova, Pojejena, Sasca, Sirinea, Sumita, Valiug.	1,25	<b>1600</b>	<b>600</b>	

- Suprafata de calcul va fi considerata **suprafata inscrisa in certificatul fiscal**, pentru fiecare casa.
- Valorile din tabel **includ si valoarea terenului**.
- Pentru subsolurile caselor (**pivnite**) se adauga la valoarea totala **50 lei/mp suprafata pivnita**
- Pentru casele neterminate (**la rosu**), valoarea se va obtine prin inmultirea valorii din tabelul de mai sus cu **0,60**
- Casele din **catunele** apartinatoare comunelor vor fi evaluate ca si casele izolate (salase)

### 3.3. Valoarea de circulatie pe mp a anexelor gospodaresti.

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

Localitati	Vmin (lei/mp)
Urbane	<b>150</b>
Rurale	<b>100</b>

- Suprafata de calcul va fi considerata **suprafata inscrisa in certificatul fiscal** pentru anexe, sau extrasul de **carte funciara**.
- Valorile sunt valabile si **pentru anexele apartinatoare salaselor**

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

Tinind seama de faptul ca pe raza judetului se afla si cladiri declarate monumente istorice, se impune calcularea valorii de inlocuire a acestora. Metoda de calcul folosita pentru valoarea de inlocuire este **metoda costurilor**. Acest tip de cladiri fiind in general cladiri cu durata lunga de functionare si ne fiind intretinute in timp, se poate uniformiza gradul de uzura de 65%. Nu se poate stabili o valoare de circulatie deoarece in zona nu s-au tranzactionat



asemenea cladiri, fiind si diferite ca destinatie, sistem constructiv, importanta, etc.

Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coeficient de uzura confort, dotari, etc.	Valoare de inlocuire (lei/mp)
10500	0,35	<b>3700</b>

- Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inscrisa in certificatul fiscal*, pentru fiecare cladire.
- Valoarea din tabel **include si valoarea terenului**.

### 3.5. Valoarea de circulatie pe mp a garajelor.

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

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

### Valori medii de circulatie pe mp a garajelor in zona urbana

Nr. crt.	Oras - zona -	Coeficient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata inscrisa in Certificatul fiscal (lei/mp)
1	RESITA -Zona A	1,00	<b>840</b>
	-Zona B	0,90	<b>760</b>
	-Zona C	0,80	<b>670</b>
2	BOCSA	0,80	<b>670</b>
3	ORAVITA	0,80	<b>670</b>

4	MOLDOVA NOUA -Orasul Nou -blocul de linga primarie	0,70	600
5	ANINA	0,50	420

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

### 3.6. Valoarea de circulatie pe mp a spatiilor comerciale.

Spatiile comerciale tranzitate intre proprietari prin contracte de vanzare cumparare se afla amplasate in general la parter de bloc sau in cladiri independente. La baza evaluarii pentru acest gen de spatii au stat cataloagele de preturi si readuse la valorile de inlocuire actuale cu coeficientii de majorare. S-au luat in calcul valorile pentru spatii construite pe sistem mixt din zidarie si beton, cu finisaj mediu si o uzura aproximativa de 30% deoarece acest gen de imobile sunt construite in anii 1970-1990, fiind renovate si intretinute de noii proprietari. Toate aceste date au fost stabilite cunoscind stadiul in care se aflau acestea pe raza judetului.

Evaluarea s-a facut in ipoteza ca valoarea : 1 euro = 4,55 lei

Inaltimea acestor spatii fiind cuprinsa intre 3,5-4,5 m, finisaje medii, instalatii de aer conditionat, instalatii de incalzire, instalatii sanitare, se poate lua o valoare medie pe unitate de suprafata desfasurata conform cataloagelor, la care aplicind o uzura fizica si morala de maxim 30%, rezulta o valoarea de inlocuire.

***Nu fac parte din aceasta categorie de spatii, apartamentele de la parterul blocului transformate in spatii comerciale, acestea incadrindu-se la apartamente de bloc.***

Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coeficient de uzura, confort, dotari, lucrari de modernizare,etc.	Coeficient de reactualizare k	Valoarea de inlocuire (lei/mp)
1700	0,7	2,50	2975

**Valoarea de circulatie a spatiilor comerciale** pe zone pentru fiecare localitate se afla in prezent sub valoarea tehnica de inlocuire, dupa cum urmeaza :

Nr.crt.	Localitate	Coefficient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata inscrisa in Cartea funciara (lei/mp)
1	<b>RESITA</b> zona I zona II zona III	0,90	<b>2680</b>
		0,80	<b>2380</b>
		0,35	<b>1040</b>
2	<b>ANINA</b>	0,40	<b>1190</b>
3	<b>BOCSA</b> zona I zona II	0,65	<b>1930</b>
		0,50	<b>1500</b>
4	<b>MOLDOVA N.</b> <b>MOLDOVA V.</b>	0,50	<b>1500</b>
		0,25	<b>740</b>
5	<b>ORAVITA</b> zona I zona II	0,50	<b>1500</b>
		0,35	<b>1040</b>
6	<b>SATE</b> - resedinta comuna - sat	0,35	<b>1040</b>
		0,20	<b>600</b>

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

Zonarea oraselor pentru spatiile comerciale:

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

### 3.7. Valoarea de circulatie pe mp a spatiilor de birouri

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

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

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

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

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

Nr.crt.	Localitate	Coeficient de piata k =	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Cartea funciara (lei/mp)
1	<b>RESITA</b> zona I	1,20	<b>2520</b>
	zona II	1,05	<b>2200</b>
	zona III	0,45	<b>950</b>
2	<b>ANINA</b>	0,40	<b>840</b>
3	<b>BOCSA</b> zona I	0,65	<b>1370</b>
	zona II	0,50	<b>1050</b>
4	<b>MOLDOVA N.</b>	0,50	<b>1050</b>
5	<b>ORAVITA</b> zona I	0,50	<b>1050</b>
	zona II	0,40	<b>840</b>
6	<b>Sate resedinte de comuna</b>	0,30	<b>630</b>

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

Zonarea oraselor pentru spatiile comerciale:

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

### 3.8. Valoarea de circulatie a halelor industriale, depozite, platforme industriale, ateliere de mica productie, sopron pentru utilaje, patule, sediu firma

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

Tipul constructiei	Structura hala	Valoare de reconstructie (lei/mp)	Coeficient de uzura, dotari, etc.	Coeficient de piata k =	Valoarea de inlocuire (lei/mp)
Hale industriale	zidarie	600	0,5	1,00	<b>300</b>
	beton	1085			<b>540</b>
	metal	1800			<b>900</b>

Depozite - magazii	zidarie	865	0,5	1,00	<b>430</b>
Platforme industriale	beton	600	0,25	0,60	<b>90</b>
	pietris	200	0,25	0,60	<b>30</b>
Atelier mica productie	zidarie	450	0,50	1,10	<b>250</b>
	beton	600	0,50		<b>330</b>
	metal	850	0,50		<b>470</b>
Sopron utilaje	zidarie	250	0,40	1,10	<b>110</b>
	beton	400	0,50		<b>220</b>
Patule	metal	200	0,40	0,90	<b>70</b>
	lemn	140	0,30		<b>40</b>
Grajduri animale	zidarie	500	0,40	1,10	<b>220</b>
Sediu firma	zidarie	930	0,50	1,00	<b>470</b>

- Pentru existenta **carii de rulare la hale industriale se adauga 100 lei/mp.**
- **Suprafata construita se considera cea inscrisa in Cartea funciara sau Certificatul fiscal.**
- **Valorile din tabel includ si valorile terenului.**

### **3.9.Valoarea de circulatie a cladirilor turistice si de agrement.**

In ultimii ani in judet modificandu-se structura turistica a teritoriului au aparut locatii diferite fata de vechile locatii. Unele zone fiind preferate de populatia judetului cit si de populatia judetului Timis, s-au transformat in zone turistice, unde s-au construit pensiuni, hoteluri, moteluri cit si case de vacanta. Toate au fost dotate cu utilitati necesare functionarii acestora. In general finisajele sunt de calitate medie. Uzura luata in calcul este cuprinsa intre 5-25%, ele fiind construite in ultimii circa 10 – 15 ani. Constructiile sunt executate in general din zidarie cu structura de beton, sau din lemn.

La baza esimarii valorii medii pentru acest gen de spatii a stat « Evaluarea proprietatii imobiliare » emisa de evaluatorii UNEAR Stan Sorin si Bene Irina, sub egida IROVAL.

In evaluarea acestora s-a inclus : dotarile, anexele, sistematizarea zonei, considerind astfel ca acest gen de obiective sunt in stare de functionare. Se cunoaste faptul ca autorizarea de functionare nu se elibereaza decit atunci cind obiectivul este terminat la cheie.

Nr.crt.	Sistemul constructiv	Valoare de reconstrucție (lei/mp)	Coeficient de uzura confort, dotari, etc.	Valoare de înlocuire (lei/mp)
1	Zidarie de:caramida, boltari, stilpi, grinzi, plansee de beton armat <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casa de vacanta</li> <li>• Pensiune</li> <li>• Motel</li> <li>• Hotel</li> </ul>	2300 3200 8100 10000	0,85	2000 2700 6900 8500
2	Lemn <ul style="list-style-type: none"> <li>• Casa de vacanta</li> <li>• Pensiune</li> <li>• Motel</li> <li>• Hotel</li> </ul>	1200 1700 5500 7000	0,75	900 1280 4120 5250

**Valori medii de circulație pe mp a cladirilor turistice si de agrement :**

Nr. crt.	Localitate rurala	Coeficient de piata k =	Valoare unitara pe <b>suprafata inscrista in Certificatul fiscal</b> , cu structura din : (lei/mp)	
			Zidarie de:caramida, boltari, stilpi, grinzi, plansee de beton armat (lei/mp)	Lemn (lei/mp)
1	Casa de vacanta	0,80	<b>1600</b>	<b>720</b>
2	Pensiune	0,80	<b>2160</b>	<b>1020</b>
3	Motel	0,65	<b>4500</b>	<b>2700</b>
4	Hotel	0,55	<b>4700</b>	<b>2900</b>

- Suprafata de calcul va fi considerata **suprafata inscrista in certificatul fiscal**, pentru cladirea principala,
- Valorile din tabel **includ si valoarea terenului.**
- Pentru constructiile neterminatae (**la rosu**), valoarea se va obtine prin inmultirea valorii din tabelul de mai sus cu **0,50**

**3.10. Valoarea de circulație a terenurilor intravilane libere (fara constructii)**

**Precizam ca acest gen de terenuri libere fara constructii ce sunt amplasate in intravilanul localitatilor sunt terenuri care pot deveni terenuri construibile, fapt prevazut in fiecare plan urbanistic (PUG) aprobat al**

**localitatilor. Precizarile din PUG-uri sunt obligatoriu de respectat de autoritatile locale si stau la baza dezvoltarii unei localitati pe o perioada mai lunga de timp (circa 10 ani). In toate PUG-urile localitatilor este specificat ca aceste terenuri cuprinse in perimetrul localitatilor, au ca destinatie « teren pentru constructii », si nu terenuri agricole. Exceptie fac terenurile din catune care se incadreaza la terenuri agricole.**

Pentru stabilirea valorii de circulatie a terenurilor libere intravilane in mediul urban sau rural, s-a pornit de la datele culese din teren, preturile solicitate in publicatiile imobiliare din zona, cit si de la zonarea localitatilor stabilita de primariile locale.

PUG-ul pentru orasul Moldova Noua, ne fiind intocmit si solicitarile pentru amplasarea constructiilor de tip industrial si comercial, sunt tot mai multe, Consiliul Local a emis Hotarirea nr.14/28.02.2007 privind modificarea PUG, in care a inclus o parte din terenul extravilan existent arabil (conform plansei anexate). In baza acestei hotariri pe aceste terenuri s-au construit si sunt in functiune hala pentru spatiu firmei comerciale L.I.D.L. hala mobila, statie de benzina, autoservis, toate acestea avind autorizatie de construire si ocupind citeva hectare de pamint arabil. Terenurile din aceasta zona sunt vindute la preturi de intravilan, ele fiind dotate cu retele subterane prin extinderea retelelor existente in oras, drumuri carosabile, alei pietonale, parcuri. Tot in zona Moldova Noua in lungul drumurilor DN57 si DN57A, se vind in prezent terenuri arabile la preturi diferite functie de suprafata acestora. O parte din parcelele mari din teren sunt reparcelate (circa 500 mp) de proprietari si vindute pentru construirea caselor de vacanta. Parcelele de peste 500 mp se vind la preturi mai mici de circa patru ori.

In satele si zonele turistice, aparute in ultimii circa 5-10 ani, au aparut modificari in pretul de circulatie al terenurilor libere intravilane, cererea fiind mai mare decit oferta valoarea acestora a crescut.

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



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

<b>Municipiul sau orasul</b>	<b>Valoare de circulatie teren (lei/mp)</b>
<b>RESITA</b> zona I	<b>550</b>
zona II	<b>275</b>
zona III	<b>35</b>
zona IV	<b>14</b>
<b>ANINA</b>	<b>5</b>
<b>BOCSA</b> zona I	<b>32</b>
zona II	<b>11</b>
<b>MOLDOVA N.</b>	<b>50</b>
<b>MOLDOVA N. –mal Dunare (DN57; DN57A)</b>	<b>200</b> (pentru pacele <u>sub 500 mp</u> ) <b>45</b> (pentru pacele <u>peste 500 mp</u> )
<b>ORAVITA</b> zona I	<b>50</b>
zona II	<b>30</b>

Zonarea oraselor:

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

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

Localitatea	Valoare de circulatie teren (lei/mp)
<b>Resedinta de comuna</b>	<b>20</b>
<b>Sat</b>	<b>15</b>
<b>Valiug, drumul DN58 Resita – Caransebes</b> (zona in care se construieste km 5-8)	<b>45</b>
<b>Berzasca, Caunita, Cozla, Crusovita, Divici, Dencova, Dognecea, Liubcova, Pojejena, Sasca, Sirinea, Sumita</b>	<b>35</b>
<b>Brebu Nou, Garina, Crivaia</b>	<b>90</b>
<b>Muntele Semenic</b> (zona turistica)	<b>18</b>
<b>Mal Dunare</b> (perimetru intravilan)	<b>110</b> (pentru pazele <u>sub 500 mp</u> ) <b>45</b> (pentru pazele <u>peste 500</u> mp)

- Terenurile din catune se incadreaza la terenuri agricole
- Pe muntele Semenic zona turistica este zona hotelurilor, pensiunilor

### 3.10. Evaluarea terenurilor agricole din extravilanul localitatilor

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

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

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

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

<b>Zona</b>	<b>Arabil</b>	<b>Finete</b>	<b>Vii, livezi</b>	<b>Paduri</b>
<b>Urban</b>	<b>7.000</b>	<b>5.500</b>	<b>11.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Rural</b>	<b>5.500</b>	<b>4.500</b>	<b>9.000</b>	<b>8.000</b>
<b>Valiug, Brebu Nou, Garina</b>	<b>15.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>20.000</b>
<b>Mal Dunare( in zona DN57)</b>				
-teren cu iesire directa la Dunare si in DN57	<b>150.000</b>			
-teren fara iesire la Dunare cu iesire directa in DN 57	<b>35.000</b>			
<b>Moldova Noua – zona cuprinsa in Hotarirea Consiliului Local, nr.14/28..02.2007</b>	<b>200.000</b>			

- Zona urbana este zona adiacenta oraselor.

Evaluator autorizat, membru titular  
UNEAR  
ing. Borchescu Elena

### **3.11. CONCLUZII**

#### **1) Valoarea medie de circulatie pe unitate de suprafata (mp) a apartamentelor din zona urbana**

Nr. crt.	Oras  - zona -	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in Cartea Funciara (lei/mp)
1	RESITA	
	-Zona A	<b>1570</b>
	-Zona B	<b>1400</b>
	-Zona C	<b>1020</b>
2	BOCSA	<b>1200</b>
3	ORAVITA	<b>1100</b>
4	MOLDOVA NOUA -Orasul Nou -blocul de langa primarie	<b>940</b>
5	ANINA	<b>940</b>

- Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata construita inregistrata in Cartea funciara pentru fiecare apartament. (S apartament)*
- *Pentru apartamentele cu imbunatatiri de confort (simplarieternopan, usi noi, instalatie aer conditionat), se adauga 20% din valoare.*

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

#### ZONA A:

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

#### ZONA B:

*Strazi: Almajului, Ateneului, Aviatorilor, Baraolt, Bazna, Birzavitei, Breazova, Buhui, Buzias, Begoniilor, Budinic, Bujorilor, Caen, Calimanilor, Caransebesului, Calarasilor, Cibirului, Ciucasului, Codrului, Crizantemei, Cerbului, P.Chinezu, Dacia, Daliilor, C.Daicoviciu, B.Delavrancea, Domogled, Gh.Enescu, Fagarasului, Fagului, Felix, Furnalelor, Galati, Gladiolelor, Gloria, Godeanu, Gugu, Gurghiului, Gutai, Herculane, Hunedoarei, Paul Iorgovici, Ineu, T.Lalescu, Liliacului, Lipova, Laminoarelor, Macilor, Macinului, P.Maior,*

*Muzicescu, Marasti, Marghitas, Moroasa, Muncii, Narcisei, Nalbelor, Nuferilor, Otelului, Odobescu, A.C.Popovici, Pades, Peleaga, Piatra Craiului, Cpt.I.Poptelecan, Progresului, Rarau, Bd.Republicii, P-ta.Republicii, Revolutia din Decembrie, Rodnei, Roman, Romanitei, Petoffi Sandor, Ghe.Sincai, Somes, Sportului, Stefan cel Mare, Stanisoarei, Surianu, Tarcului, Tiblesului, Timis, Timisorii, Tineretului, Trandafirilor, Trei Ape, Tusnad, Viorelelor, M.Viteazu, Vladeasa, Zambilelor, Zarandului.*

**ZONA C:**

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

**ZONA D:**

*Strazi: Alunilor, Banaduc, Bolnovat, Caprioarei, Dealu Mare, Dorna, Driglovat, Frunzei, N.Lenau, Simion Manguica, Mierlei, Nera, Padurii, Poiana Golului, Rindul I, Rindul II, Rindul III, Rindul IV, Terovei, Turturelelor, Vintului, Virfului, Vulturilor.*  
*Cartierele: Secu, Cuptoare, Doman, Terova (str.1Mai, Apei, Bratovei, Arinilor, Banatului, Traian Doda, Mures, Luncii, Poganis, Salciilor, Tarinei, Vai, Viitorulu), localitatea apartinatoare Moniom.*

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

Nr. crt.	Localitate	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in <b>Cartea funciara</b> (lei/mp)
1	Resedinta de comuna	<b>840</b>
2	Sate	<b>580</b>

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

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

Nr. crt.	Oras  - zona -	Valoare unitara pe suprafata inscrisa in <b>Certificatul fiscal</b> , cu structura din : (lei/mp)	
		<b>Zidarie de:caramida, boltari, bca</b>	<b>Lemn, zidarie de caramida cruda</b>
1	RESITA <i>Zana A</i>	<b>2250</b>	<b>675</b>
	<i>Zona B</i>	<b>2160</b>	<b>650</b>
	<i>Zona C</i>	<b>1980</b>	<b>600</b>
	<i>Zona D</i>	<b>1800</b>	<b>540</b>
2	BOCSA <i>Zona A</i>	<b>1980</b>	<b>600</b>
	<i>Zona B</i>	<b>1620</b>	<b>490</b>
3	ORAVITA	<b>1800</b>	<b>540</b>
4	MOLDOVA NOUA - <i>Mal Dunare</i> : a) construite dupa 1990	<b>1800</b>	-
	- <i>Moldova Noua</i> : <i>Zona A</i> a) construite dupa 1990	<b>1200</b>	-
	b) construite inainte de 1990	<b>900</b>	<b>270</b>
	<i>Zona B</i> a) construite dupa 1990	<b>1080</b>	-
	b) construite inainte de 1990	<b>810</b>	<b>240</b>
	- <i>Moldova Veche</i> : a) construite dupa 1990	<b>1200</b>	-
	b) construite inainte de 1990	<b>810</b>	<b>240</b>
	- <i>Macesti</i> : a) construite dupa 1990	<b>1080</b>	-
	b) construite inainte de 1990	<b>810</b>	<b>240</b>
	- <i>Moldovita</i> :	<b>630</b>	<b>190</b>
5	ANINA	<b>720</b>	<b>215</b>

- Suprafata de calcul va fi considerata suprafata inscrisa in Certificatul fiscal.
- Valorile din tabel includ si valoarea terenului.

- Pentru subsolurile caselor (pivnite) se adauga la valoarea totala 100 lei/mp suprafata pivnita la casele din mediu urban, si 50 lei/mp la casele din Moldova Veche, Macesti, Moldovita, Anina
- Pentru casele neterminate (la rosu) valoarea de circulatie se va obtine prin inmultirea valorii din tabelul de mai sus cu 0,60.

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

**ZONA A:**

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

**ZONA B:**

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

**ZONA C:**

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

*Cartier: Cilnic*

**ZONA D:**

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

32

Cartierele: Secu, Cuptoare, Doman, Terova (str.1Mai, Apei, Bratovei, Arinilor, Banatului, Traian Doda, Mures, Luncii, Pogonis, Salciilor, Tarinei, Vai, Viitorulu), localitatea apartinatoare Moniom.

**Nota: Pentru Bocsă cele două zone sunt:**

ZONA A:

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

ZONA B:

Strazi: toate celelalte zone ale orasului.

**Nota: Pentru Moldova Noua cele două zone stabilite cuprind următoarele strazi:**

ZONA A:

Strazi: Nicolae Balcescu, Al Moise, 9 Mai, Banat, Tudor Vladimirescu, Minerilor, 1 Decembrie 1918.

ZONA B: toate celelalte strazi din Moldova Noua.

**4) Valori medii de circulație pe mp a caselor în zona rurală, sate, catune, salase, zone și sate turistice :**

Nr. crt.	Localitate rurala	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in <b>Certificatul fiscal</b> , cu structura din :	
		(lei/mp)	
		<b>Zidarie de:caramida, boltari, bca, zidarie de piatra</b>	<b>Lemn, zidarie de caramida cruda</b>
1	Resedinta de comuna	<b>1020</b>	<b>380</b>
2	Sate	<b>770</b>	<b>290</b>
3	Case izolate (salase)	<b>320</b>	<b>120</b>



4	Zone si sate turistice :		
	-Garina, Brebu Nou, Crivaia,	<b>2040</b>	<b>770</b>
	-Muntele Semenic, Mal Dunare	<b>1800</b>	<b>670</b>
	- Berzasca, Caunita, Cozla, Crusovita, Divici, Dencova, Dognecea, Liubcova, Pojejena, Sasca, Sirinea, Sumita, Valiug.	<b>1600</b>	<b>600</b>

- Suprafata de calcul va fi considerata suprafata inscrisa in Certificatul fiscal.
- Valorile din tabel includ si valoarea terenului.

33

- Pentru subsolurile caselor (pivnite) se adauga la valoarea totala 50 lei/mp suprafata pivnita
- Pentru casele neterminate (la rosu), valoarea se va obtine prin inmultirea valorii din tabelul de mai sus cu 0,60.
- Casele din catunele apartinatoare comunelor vor fi evaluate ca si casele izolate(salase).

#### 5) Valoarea de inlocuire anexe gospodaresti

Localitati	Vmin (lei/mp)
Urbane	<b>150</b>
Rurale	<b>100</b>

- Suprafata de calcul va fi considerata suprafata inscrisa in Certificatul fiscal pentru anexe, sau extrasul de carte funciara
- Valorile sunt valabile si pentru anexele apartinatoare salaselor

#### 6) Valoarea aproximativa de inlocuire a cladirilor declarate monument istoric

Valoare unitara pe suprafata desfasurata (lei/mp)
<b>3700</b>

- Suprafata de calcul va fi considerata suprafata inscrisa in Certificatul fiscal.
- Valorile din tabel includ si valoarea terenului.

#### 7) Garaje

Nr. crt.	Oras - zona -	Valoare unitara pe suprafata inregistrata in <b>Certificatul fiscal</b> (lei/mp)
1	RESITA	
	-Zona A	<b>840</b>
	-Zona B	<b>760</b>
	-Zona C	<b>670</b>
2	BOCSA	<b>670</b>
3	ORAVITA	<b>670</b>
4	MOLDOVA NOUA -Orasul Nou -blocul de langa primarie	<b>600</b>
5	ANINA	<b>420</b>

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

#### 8) Valoarea medie de circulatie a spatiilor comerciale.

Nr.crt.	Localitate	Valoare unitara pe suprafata construita inregistrata in <b>Cartea funciara</b> (lei/mp)
1	RESITA zona I	<b>2680</b>
	zona II	<b>2380</b>
	zona III	<b>1040</b>
2	ANINA	<b>1190</b>
3	BOCSA zona I	<b>1930</b>
	zona II	<b>1500</b>
4	MOLDOVA Noua	<b>1500</b>
	MOLDOVA Veche	<b>740</b>
5	ORAVITA zona I	<b>1500</b>
	zona II	<b>1040</b>
6	SATE	
	resedinta comuna sat	<b>1040</b> <b>600</b>

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

- ***Nu fac parte din aceasta categorie de spatii, apartamentele de la parterul blocului transformate in spatii comerciale, acestea incadrindu-se la apartamente de bloc.***

Zonarea oraselor:

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

35

### 9)Valoarea medie de circulatie a spatiilor de birouri.

Nr.crt.	Localitate	Valoare unitara pe suprafata inscrisa in <b>Cartea funciara</b> (lei/mp)
1	<b>RESITA</b> zona I zona II zona III	<b>2520</b> <b>2200</b> <b>950</b>
2	<b>ANINA</b>	<b>840</b>
3	<b>BOCSA</b> zona I zona II	<b>1370</b> <b>1050</b>
4	<b>MOLDOVA N.</b>	<b>1050</b>
5	<b>ORAVITA</b> zona I zona II	<b>1050</b> <b>840</b>
6	<b>Sate resedinta de comuna</b>	<b>630</b>

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

Zonarea oraselor:

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

36

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

Tipul constructiei	Structura hala	Valoarea de inlocuire inregistrata in <b>Cartea funciara sau Certificatul fiscal</b> (lei/mp)
<b>Hale industriale</b>	zidarie	<b>300</b>
	beton	<b>540</b>
	metal	<b>900</b>
<b>Depozite-magazie</b>	zidarie	<b>430</b>
<b>Platforme industriale</b>	beton	<b>90</b>
	pietris	<b>30</b>
<b>Atelier mica productie</b>	zidarie	<b>250</b>
	beton	<b>330</b>
	metal	<b>470</b>
<b>Sopron utilaje</b>	zidarie	<b>110</b>
	beton	<b>220</b>
<b>Patule</b>	metal	<b>70</b>
	lemn	<b>40</b>
<b>Grajduri animale</b>	zidarie	<b>220</b>
<b>Sediu firma</b>	zidarie	<b>470</b>

- Pentru existenta **caii de rulare se adauga la halele industriale 100 lei/mp.**

- **Suprafata construita se considera cea inscrisa in Cartea funciara sau Certificatul fiscal.**
- Valorile din tabel includ si **valoarea terenului**

37

**11) Valori medii de circulatie pe mp a cladirilor turistice si de agrement :**

Nr. crt.	Tipul constructiei	Valoare unitara pe <b>suprafata inscrisa in Certificatul fiscal</b> , cu structura din : (lei/mp)	
		Zidarie de:caramida, boltari, stilpi, grinzi, plansee de beton armat (lei/mp)	Lemn  (lei/mp)
1	<b>Casa de vacanta</b>	<b>1600</b>	<b>720</b>
2	<b>Pensiune</b>	<b>2160</b>	<b>1020</b>
3	<b>Motel</b>	<b>4500</b>	<b>2700</b>
4	<b>Hotel</b>	<b>4700</b>	<b>2900</b>

- Suprafata de calcul va fi considerata *suprafata inscrisa in certificatul fiscal*, pentru cladirea principala
- Valorile din tabel **includ si valoarea terenului**
- Pentru constructiile neterminatae (**la rosu**), valoarea se va obtine prin inmultirea valorii din tabelul de mai sus cu **0,50**

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

Municipiul sau orasul		Valoare de circulatie teren (lei/mp)
<b>RESITA</b>	zona I	<b>550</b>
	zona II	<b>275</b>
	zona III	<b>35</b>
	zona IV	<b>14</b>
<b>ANINA</b>		<b>5</b>
<b>BOCSA</b>	zona I	<b>32</b>
	zona II	<b>11</b>
<b>MOLDOVA N.</b>		<b>50</b>
<b>MOLDOVA N –mal Dunare</b>		<b>200</b> (pentru pacele <u>sub 500 mp</u> ) <b>45</b> (pentru pacele <u>peste 500 mp</u> )
<b>ORAVITA</b>	zona I	<b>50</b>
	zona II	<b>30</b>

- **RESITA**

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

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

-zona III: cartier Govindari, cartier Cilnic, calea Timisorii, al.Gugu-Vila Renk, Micro IV (zona cimitir), zona Triaj.

**38**

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

- **BOCSA:**

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

-zona II: toate celelalte zone ale orasului

- **ORAVITA:**

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

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

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

Localitatea	Valoare de circulatie teren (lei/mp)		
<b>Resedinta de comuna</b>	<b>20</b>		
<b>Sat</b>	<b>15</b>		
<b>Valiug, drumul DN58 Resita – Caransebes</b> (zona in care se construieste km 5-8)	<b>45</b>		
<b>Berzasca, Caunita, Cozla, Crusovita, Divici, Dencova, Dognecea, Liubcova, Pojejena, Sasca, Sirinea, Sumita</b>	<b>35</b>		
<b>Brebu Nou, Garina, Crivaia</b>	<b>90</b>		
<b>Muntele Semenic</b> (zona turistica)	<b>18</b>		
<b>Mal Dunare</b> (perimetru intravilan)	<b>110</b> (pentru pacele <u>sub 500 mp</u> ) <b>45</b> (pentru pacele <u>peste 500</u> mp)		

- Terenurile din catune se incadreaza la ternuri agricole
- Pe muntele Semenic zona turistica este zona hotelurilor, pensiunilor

39

**14) Valori de circulatie a terenurilor agricole din extravilanul  
localitatilor**

Zona	lei/ha			
	Arabil	Finete	Vii, livezi	Paduri
<b>Urban</b>	<b>7.000</b>	<b>5.500</b>	<b>11.000</b>	<b>10.000</b>
<b>Rural</b>	<b>5.500</b>	<b>4.500</b>	<b>9.000</b>	<b>8.000</b>

<b>Valiug, Brebu Nou, Garina</b>	<b>15.000</b>	<b>9.000</b>	<b>9.000</b>	<b>20.000</b>
<b>Mal Dunare( in zona DN57)</b> -teren cu iesire directa la Dunare si in DN57	<b>150.000</b>			
-teren fara iesire la Dunare cu iesire directa in DN 57	<b>35.000</b>			
<b>Moldova Noua – zona cuprinsa in Hotarirea Consiliului Local, nr.14/28..02.2007</b>	<b>200.000</b>			

- **Zona urbana este zona adiacenta oraselor**

NOTA: valorile s-au calculat la echivalentul **1 euro = 4,55 lei**

Evaluator autorizat, membru titular  
 UNEAR  
 ing. Borchescu Elena