

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA**

**VALORI MINIMALE PENTRU  
IMOBILELE SUPUSE INSTRAINARII SI  
PARTAJARII  
( TERENURI ŞI CONSTRUCȚII ) DIN  
JUDEȚUL MEHEDINȚI**

**NECESARE PENTRU CALCULAREA  
IMPOZITULUI AFERENT  
TRANSFERULUI DE PROPRIETATE**

**2011**

**PROPUNERE BAREMURI MINIME PENTRU ANUL 2010**  
**PENTRU CAMERA NOTARILOR PUBLICI**  
**JUDEȚUL MEHEDINTI**

**CIRCUMSCRIȚIA DROBETA TURNU SEVERIN**

(pentru localitățile din circumscripția judecătoreiei DROBETA TURNU SEVERIN)

ZONAREA municipiului **DROBETA TURNU SEVERIN**

**ZONA I:** cuprinde imobilele aflate în perimetrul ce are următoarele limite:

**NORD** – Bld. Tudor Vladimirescu;

**EST** – Strada Independenței;

**SUD** – Fluviul Dunărea;

**VEST** – Strada Cicero;

In **zona I** sunt cuprinse în totalitate următoarele străzi:

- Alexandru Bărcăcilă;
- Brateș;
- Cezar;
- Chișinău;
- Dimitrie Cantemir;
- Doctor Saidac;
- George Coșbuc.
- I. St. Paulian;
- I.C. Bibicescu;
- Lazăr;
- Nicolae Bălcescu;
- Numa Pompiliu;
- Rahovei;
- Romana;
- Smochinului;
- Smârdan;
- Theodor Costescu;
- Piața Mircea;
- Piața Eliade;
- Piața Ștefan cel Mare;
- Piața Ion M. Rădulescu
- Piața Mica.

**ZONA a-II-a** cuprinde imobilele aflate în perimetrul ce are următoarele limite:

**NORD** – Pârâul Crihala, strada C.D. Ionescu, zona industrială de est (C.P.L.);

**EST** – Platforma industrială Celrom și Cildro;

**SUD** – SC Celrom SA, T. Vladimirescu (ZONA I), Calea ferată, Muzeul Național Porțile de Fier, B-ldul Carol (la vest de Cicero);

**VEST** – strada Gheorghe Anghel, B-lul. Aluniș, Serpentina Roșiori,;

In **zona II** sunt cuprinse în totalitate următoarele străzi:

- |                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| - 1 Decembrie 1918;      | - Alexandru Ion Cuza;               |
| - Aleea Cloșani;         | - Alion;                            |
| - Aleea Narciselor;      | - Anghel Saligny;                   |
| - Aleea Nuferilor;       | - B-dul Revoluției 16-22-Dec. 1989; |
| - Aleea Privighetorilor; | - Călărași;                         |
| - Aleea Trandafirilor;   | - Carol Davila;                     |

- Carpați;
- Călugăreni;
- Cireșoaia;
- Corneliu Săvoiu;
- Crihala;
- Crișana;
- Danubius;
- Dimitrie Bolintineanu;
- Dimitrie Grecescu;
- Dorobanți;
- Dr Victor Babeș;
- Dumitru Ghiță;
- Dumitru Tudor;
- Eugen Mareș;
- Gheorghe Ionescu Sisești;
- Gheorghe Tițeica;
- Griviței;
- Horațiu;
- I.C.Brătianu
- Piața Tepeș Vodă
- I.L. Carageale;
- Ion Creangă;
- Ion Minulescu;
- Iuliu Maniu;
- Liviu Rebreanu;
- Mărășești;
- Mărăști;
- Migadalului;
- Mihail Kogălniceanu;
- Mihail Sadoveanu;
- Moldovei;
- Mureș;
- Nicolae Grigorescu;
- Nicolae Iorga;
- Oituz;
- Oltului;
- Păcii;
- Pandurului;
- Piața Mihai Bravu;
- Piața Popa Sapcă
- Petre Sergescu;
- Plevnei;
- Soveja;
- Tabla Buții;
- Topolniței;
- Transilvaniei;
- Tudor Arghezi;
- Vasile Alexandri;
- Veterani;
- Zăbrăuțului.

### **ZONA a-III-a**

cuprinde imobilele aflate în perimetrul ce are următoarele limite:

Tot ce excede zonei a- II-a, până la limita intravilanului

Toată platforma industrială de est, de sud și de vest, de la SC Celrom SA, până la SC Severnav SA, inclusiv, se încadrează în zona a –III-a, Serpentina Roșiori 1-3, toate proprietățile de la vest de Bulevardul Aluniș.

**ZONA a-IV-a** cuprinde:

Cartierele **Schela Cladovei** (cu excepția Dudusul Schelei care va fi evaluat la comune), **Gura Văii**, **Banovița**, **Sat de vacanță Bahna**;

*Cartierul Schela Cladovei pe Calea Timișoarei începe pe partea de nord, de la restaurantul „PERSIA” inclusiv, iar pe partea de sud, de la intrarea în SC Severnav SA.*

Terenurile curți construcții sau cu altă destinație situate în zona fostului aeroport, sau provenite din perimetrul comunelor Breznița - Ocol, Izvoru Bârzii și Simian, precum și altele care exced zonei a –II-a se încadrează în zona a-III-a, cu excepția celor care în actele de proprietate, sau în schițele cadastrale, se prevede expres Schela Cladovei, Gura Văii, sau Banovița.

Pentru aceste terenuri, regula este zona a-III-a și excepția (care trebuie dovedită ) este zona a-IV-a.

## **VALORI TERENURI în lei /mp.**

### **TEREN INTRAVILAN**

#### **Drobeta Turnu Severin**

- ZONA I – 300;
- ZONA II – 200;
- ZONA III – teren curți construcții – 80;  
– alte terenuri ( arabil, vie, pășune, finețe ) – 30;
- ZONA IV – teren curți construcții - 35;  
– alte terenuri ( arabil, vie, pășune, finețe ) - 10;

#### **SIMIAN – sat**

- teren curți construcții : - 20;
- alte terenuri ( arabil, vie, pășune, finețe ) : - 8 ;

#### **ALTE LOCALITATI**

- teren curți construcții – 5 ;
- alte terenuri ( arabil, vie, pășune, finețe) – 2;

### **TEREN EXTRAVILAN**

- Drobeta Turnu Severin – 3;
- Schela-Cladovei, Gura-Vaii, Banovita – 0,50;
- Simian –sat - 0,40;
- Toate celelalte localități – 0,20;
- Pădure – 0,60;

( celelalte sate din componența com Simian se evalueaza la nivelul celorlalte comune)

#### **TERENURI în zona de agrement Șimian, Hinova, Batoți, riverane Dunării:**

- intravilan: 15 lei /mp.
- extravilan: 7 lei /mp.

## **APARTAMENTE – lei/mp. suprafata utilă**

Cu destinație de locuințe și spații comerciale

**NOTA: Baremurile se aplică la suprafața utilă totală ( fără a lua în considerare balcoane, logii, terase )**

### **Municipiul DROBETA TURNU SEVERIN**

#### **ZONA I**

##### **GARSONIERE și APARTAMENTE**

- parter + ultimul nivel – 1.700;
- nivel intermediar – 1.900;

#### **ZONA II și ZONA III**

##### **GARSONIERE și APARTAMENTE**

- parter + ultimul nivel – 1.400;
- nivel intermediar – 1.700;

#### **SCHELA**

##### **GARSONIERE și APARTAMENTE**

- parter + ultimul nivel – 700;
- nivel intermediar – 800;

#### **GURA VĂII, ȘIMIAN (sat)**

##### **GARSONIERE și APARTAMENTE**

- parter + ultimul nivel – 500;
- nivel intermediar – 600;

#### **ALTE LOCALITĂȚI**

##### **GARSONIERE și APARTAMENTE**

- parter + ultimul nivel – 200;
- nivel intermediar – 250;

**ANEXA** : Pentru garsonierele cu grad II- exemplu blocurile „ L „, din Aleea Nufierilor și de asemenea Blocul L2 situat pe Serpentina Roșiori 1-3, cit și cele situate pe Strada Veterani – fost cămin Somaco – având grupuri sanitare comune – se vor reduce baremurile cu 30 %.

## **CASE**

Locuințe și spații comerciale: **lei / mp / suprafata construită ( se va lua în considerare suprafață construită desfășurată, respectiv parter+etaj 1-2..+mansardă . În situația cind pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața desfășurată ci numai suprafața construită se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri.)**

construite	<b>înainte de 01.01 2001</b>	<b>după 01.01 2001</b>
<b>ZONA I</b>	700 lei/mp.	1.000 lei/mp.
<b>ZONA II</b>	500 lei/mp.	900 lei/mp.
<b>ZONA III</b>	400 lei/mp.	700 lei/mp.
<b>ZONA IV</b>	300 lei/mp.	600 lei/mp.
SIMIAN – sat	200 lei/mp.	500 lei/mp.
<b>ALTE LOCALITATI</b> (inclusiv celelalte sate din componenta com.Simian)	100 lei/mp.	200 lei/mp.

**DEPOZITE, MAGAZII, ANEXE GOSPODĂREȘTI, GARAJ, BOXE**

(indiferent de anul construirii)

<b>ZONA I și II</b>	300 lei/mp.
<b>ZONA III, IV</b>	200 lei/mp.
<b>SIMIAN-sat</b>	100 lei/mp.
<b>ALTE LOCALITATI</b>	50 lei/mp.

Pentru ușurința evaluării având în vedere locuințele care sunt amplasate pe străzile care delimitează zona I de zona a II-a respectiv

- strada **Cicero** între B-dul Carol și B-dul Tudor Vladimirescu ;
- strada **Independenței** între B-dul Carol și B-dul Tudor Vladimirescu
- B-dul **Carol I** între strada Cicero și strada Independenței
- B-dul **Tudor Vladimirescu** între strada Cicero și Strada Independenței

Se vor aplica baremurile pentru zona I-a

# CIRCUMSCRIȚIA BAIA DE ARAMĂ

## APARTAMENTE – lei/mp. suprafata utilă

Cu destinație de locuințe și spații comerciale

**NOTA:** Baremurile se aplică la suprafața utilă totală ( fără a lua în considerare balcoane, logii, terase )

GARSONIERE și APARTAMENTE

– parter + ultimul nivel – 500;

– nivel intermediar – 600;

## CASE

Locuințe și spații comerciale: lei / mp / suprafata construită ( se va lua în considerare suprafața construită desfășurată, respectiv parter+etaj 1-2..+mansardă . În situația cind pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața desfășurată ci numai suprafața construită se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri.)

construite	înainte de 01.01 2001	după 01.01 2001
	150 lei/mp.	300 lei/mp.

Anexe gospodărești : 500 lei / încăpere

## COMUNE

### CASE

Locuințe și spații comerciale: lei / mp / suprafata construită ( se va lua în considerare suprafața construită desfășurată, respectiv parter+etaj 1-2..+mansardă . În situația cind pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața desfășurată ci numai suprafața construită se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri.)

construite	înainte de 01.01 2001	după 01.01 2001
	100 lei/mp.	200 lei/mp.

Anexe gospodărești : 500 lei/ încăpere

## INSTRAINARI TERENURI

LOCALITATEA		VALOARE
BAIA DE ARAMA	INTRAVILAN – curți construcții	5,00 lei/mp
	INTRAVILAN – alte destinații ) arabil, pășune, finețe, vie)	3,00 lei/mp
	EXTRAVILAN	0,20 lei/mp

## COMUNE

TERENURI		VALOARE
COMUNE	INTRAVILAN – curți construcții	2,00 lei/mp
	INTRAVILAN – alte destinații ( arabil, finețe, pășune, vie)	1,00 lei/mp
	EXTRAVILAN	0,20 lei/mp
	TEREN IMPADURIT	0,60 lei/mp

**NOTA:** La localitățile adiacente orașului Baia de Aramă (ex: Mărășești, Brebina, Negoiești, Stănești, Bratilov, etc ) se vor aplica tarifele dela orașul Baia de Aramă.

Pentru grajduri, magazii și depozite din fostele complexe agrozootehnice și altele similare: 10 lei/mp. suprafață utilă, indiferent de localitate

Intocmit  
Ing. Ion Cristian Viorel

# CIRCUMSCRIPTIA VINJU MARE

## **APARTAMENTE – lei/mp. suprafata utilă**

Cu destinație de locuințe și spații comerciale

**NOTA: Baremurile se aplică la suprafața utilă totală ( fără a lua în considerare balcoane, logii, terase )**

**GARSONIERE și Apartamente**

– parter + ultimul nivel – 700;

– nivel intermediar – 800;

## **CASE**

Locuințe și spații comerciale: **lei / mp / suprafata construită ( se va lua în considerare suprafața construită desfășurată, respectiv parter+etaj 1-2..+mansardă . În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața desfășurată ci numai suprafața construită se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri.)**

construite	înainte de 01.01 2001	după 01.01 2001
	150 lei/mp.	300 lei/mp.

**Anexe gospodărești : 500 lei/incăpere**

## **COMUNE**

### **CASE**

Locuințe și spații comerciale: **lei / mp / suprafata construită ( se va lua în considerare suprafața construită desfășurată, respectiv parter+etaj 1-2..+mansardă . În situația când pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața desfășurată ci numai suprafața construită se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri.)**

construite	înainte de 01.01 2001	după 01.01 2001
	100 lei/mp.	200 lei/mp.

**Anexe gospodărești : 500 lei/incăpere**

## **INSTRAINARI TERENURI**

LOCALITATEA		VALOARE
A.VINJU MARE	INTRAVILAN – curți construcții	5,00 lei/mp
	INTRAVILAN – alte destinații ( arabil, pășune, finețe)	3,00 lei/mp
	EXTRAVILAN	0,20 lei/mp

		VALOARE
B.COMUNE	INTRAVILAN- curți construcții	3,00 lei/mp
	INTRAVILAN- alte destinații ( arabil, pășune, finețe)	1,00 lei/mp
	EXTRAVILAN	0,20 lei/mp
	TEREN IMPADURIT	0,60 lei/mp

**NOTA:** La localitățile adiacente orașului Vinju Mare ( Nicoale Bălcescu, Traian) se vor aplica tarifele dela comune.

Pentru grajduri, magazii și depozite din fostele complexe agrozootehnice și altele similare: 10 lei/mp. suprafață utilă, indiferent de localitate

Intocmit  
Ing. Ion Cristian Viorel

# CIRCUMSCRIPTIA STREHAIA

## INSTRAINARI APARTAMENTE SI CASE

### APARTAMENTE – lei/mp. suprafata utilă

Cu destinație de locuințe și spații comerciale

**NOTA:** Băremurile se aplică la suprafața utilă totală ( fără a lua în considerare balcoane, logii, terase )

### GARSONIERE și Garsoniere

– parter + ultimul nivel – 700;

– nivel intermediar – 800;

### CASE

Locuințe și spații comerciale: lei / mp / suprafata construită ( se va lua în considerare suprafața construită desfășurată, respectiv parter+etaj 1-2..+mansardă . În situația cind pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața desfășurată ci numai suprafața construită se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri.)

construite	înainte de 01.01 2001	după 01.01 2001
	150 lei/mp.	300 lei/mp.

Anexe gospodărești : 500 lei/incăpere

### COMUNE

### CASE

Locuințe și spații comerciale: lei / mp / suprafata construită ( se va lua în considerare suprafața construită desfășurată, respectiv parter+etaj 1-2..+mansardă . În situația cind pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața desfășurată ci numai suprafața construită se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri.)

construite	înainte de 01.01 2001	după 01.01 2001
	100 lei/mp.	200 lei/mp.

Anexe gospodărești : 500 lei / încăpere

### INSTRAINARI TERENURI

TERENURI		VALOARE
ORASUL STREHAIA	INTRAVILAN- curți construcții	5 lei/mp
	INTRAVILAN – alte destinații ( arabil, pășune, finețe)	3 lei/mp
	EXTRAVILAN	0,20 lei/mp

TERENURI		VALOARE
B.COMUNE	INTRAVILAN- curți construcții	3,00 lei/mp
	INTRAVILAN – alte destinații ( arabil, vie, pășune, finețe)	1,00 lei/mp
	EXTRAVILAN	0,20 lei/mp
	TEREN IMPADURIT	0,60 lei/mp

**NOTA:** La suburbiile orașului Strehaia se vor aplica tarifele dela comune.

Pentru grajduri, magazii și depozite din fostele complexe agrozootehnice și altele similare: 10 lei/mp. suprafață utilă, indiferent de localitate

Intocmit  
Ing. Ion Cristian Viorel

# CIRCUMSCRIPTIA ORȘOVA

## INSTRAINARI APARTAMENTE SI CASE

Apartamente confort I și II inclusiv case :

### ZONA I:

- 1.100 lei/mp/suprafață construită

Obs.Pentru apartamentele cu confort redus (III si IV) baremul se reduce cu 50% fata de cele confort I si II.

### ZONA II

Casele situate pe străzile:Cazane, Salcimilor, Poiana Stelei, Calea Moldovei, Vernigi, Dealul Moșului, Mihail Eminescu, Poet Grigore Alexandrescu, Coramnic, George Cosbuc, Dunării, Teiului, Valea Cernei, Herculane, Liniștii, Privighetorilor, Vasile Alecsandri, Licurici , Horia, Closca, Crișan, Turlui, Jupalnic, Valea Slătincului, Tufari, Ghiocilor:

- 550lei/mp/suprafață construită

### COMUNE SI SATE:

Apartamente si case – 200 lei/mp suprafață construită ( se va lua in considerare suprafață construită desfășurată, respectiv parter+etaj 1-2..+mansardă . In situația cind pe planurile de amplasament nu este trecută suprafața desfășurată ci numai suprafața construită se va determina suprafața construită desfășurată prin înmulțirea suprafeței construite cu numărul de niveluri.)

Depozite, magazii, anexe gospodărești, garaj, boxe – 100 lei/mp/suprafață construită

## INSTRAINARI TERENURI

TERENURI		VALOARE
ORASUL ORSOVA	INTRAVILAN- curți construcții	<b>50,00 lei/mp</b>
	INTRAVILAN- alte destinații ( arabil, vie, pașune, finețe)	<b>10 lei/mp</b>
	EXTRAVILAN	<b>0,50 lei/mp</b>

TERENURI		VALOARE
COMUNE	INTRAVILAN – curți construcții	<b>7,00 lei/mp</b>
	INTRAVILAN - ( arabil, vie, pașune, finețe)	<b>3,00 lei/mp</b>
	EXTRAVILAN	<b>0,20 lei/mp</b>
	TEREN IMPADURIT	<b>0,60 lei/mp</b>

**NOTA:** Pentru terenurile din intravilanul comunelor Eșelnita, Dubova, Svinița, riverane Fluviului Dunărea, respectiv a lacului de acumulare al Portile de Fier, cu destinația de casă de vacanță se va aplica urmatorul tarife:  
**- 70 lei/mp**

Pentru casele de vacanta construite in zona riverană Dunării din comunele Eșelnița, Dubova, Svinița se aplică valorile aferente locuințelor din Orșova zona I.

Pentru grajduri, magazii și depozite din fostele complexe agrozootehnice și altele similare: 10 lei/mp. suprafață utilă, indiferent de localitate

Intocmit  
Ing. Ion Cristian Viorel

**CAMERA NOTARILOR PUBLICI CRAIOVA**

# **VALORI MINIME ESTIMATIVE**

**ale proprietăților imobiliare situate pe  
teritoriul Județului Mehedinți**

Aceasta lucrare a fost realizată de către ing. Ion Cristian, persoană fizică autorizată, cu autorizația numărul 5229 de către Asociația Națională a Evaluatorilor din România și autorizația cu numărul 3807-10174 de către Ministerul Justiției, cu domiciliul în Drobeta Turnu Severin, Bulevardul Mihai Viteazu 22, Bloc N2, scara 3, apartament 3, telefon 0252-313.325; 0744-268139, 0769-055840

**DECEMBRIE 2010**

## INSTRUCTIUNI DE FOLOSIRE

Pentru folosirea cu ușurință a datelor cuprinse în anexele de la prezenta lucrare de evaluare, se vor parcurge mai multe etape ce vor conduce la determinarea valorilor minime estimate ale proprietăților imobiliare tranzactionabile.

### ETAPA I-a . DETERMINAREA OBIECTULUI TRANZACTIEI,

care poate fi:

1. Tranzacții cu terenuri intravilane;
2. Tranzacții cu terenuri extravilane;
3. Tranzacții cu terenuri ocupate cu vegetație forestieră;
4. Tranzacții cu apartamente;
5. Tranzacții cu case unifamiliale;
6. Tranzacții cu spații comerciale;
7. Tranzacții cu spații industriale și depozitare.

#### 1. TERENURI INTRAVILANE.

- Se determină suprafața și zona de amplasare în cadrul județului și localității, în funcție de adresa specificată în actele de proprietate și în documentația cadastrală.
- Se selectează ANEXA care conține grila de piață vânzări terenuri intravilane, în Turnu Severin și Județul Mehedinți;
- Se caută pe grila din ANEXA, încadrarea în funcție de datele de mai sus, conform coloanelor și prețurilor și se găsește valoarea minimă estimată/mp.
- Se înmulțește suprafața cu valoarea estimată pe mp și se determină valoarea tranzacției.

#### 2. TERENURI EXTRAVILANE.

- Se determină suprafața și zona de amplasare în cadrul județului și localității, în funcție de adresa specificată în actele de proprietate și în documentația cadastrală ;
- Se determină categoria de folosință a terenului, conform declarației vânzătorului, dacă aceasta informație nu figurează în acte;
- Se selectează ANEXA, care conține grila de piață vânzări terenuri extravilane, în Turnu Severin și Județul Mehedinți;

1. Se cauta pe grila din ANEXA , încadrarea în funcție de datele de mai sus, conform coloanelor și prețurilor si se găsește valoarea minimă estimată/ha;
- Se înmulțește suprafața cu valoarea estimată pe ha și se determină valoarea tranzacției.

### 3. APARTAMENTE.

- Se determină zona de amplasare în cadrul localității, în funcție de adresa specificată în actele de proprietate și în documentația cadastrală.
- Se selectează anexa corespunzătoare zonei în care este amplasat apartamentul, pe fiecare din ANEXELE este descrisă zona pe care o tratează.
- Se determină caracteristicile constructive ale apartamentului, din actele de proprietate, fișa cadastrală și declarațiile vânzătorului și cumpărătorului:
  - o Număr de camere;
  - o Dacă are, sau nu îmbunătățiri (se consideră cu îmbunătățiri orice apartament care dispune de cel puțin una dintre următoarele facilități: centrală termică proprie, geamuri termopan, balcoane închise cu tâmplărie din aluminiu sau PVC, aer condiționat, finisări interioare deosebite (placări și forme din gips carton, spoturi incastrate );
- Se cauta pe grila corespunzătoare zonei, încadrarea în funcție de datele de mai sus, conform coloanelor și prețurilor și se găsește valoarea minimă estimată a apartamentului.

### 4. LOCUINTE UNIFAMILIALE.

- Se determină zona de amplasare în cadrul localității, în funcție de adresa specificată în actele de proprietate și în documentația cadastrală.
- Se selectează ANEXA, care conține grila de piață vânzări locuințe unifamiliale, pe teritoriul Județul Mehedinți;
- Se determină caracteristicile constructive ale locuinței, din actele de proprietate, fișa cadastrală și declarațiile vânzătorului și cumpărătorului:
  - o Număr de camere;
  - o Soluția constructivă;
  - o Vechime în ani;
  - o **Se specifica faptul ca în valoarea din grila, nu este cuprinsă valoarea terenului.**

- Se cauta pe grila din ANEXA, incadrarea in functie de datele de mai sus, conform coloanelor si preturilor si se gaseste valoarea minima estimata a locuintei unifamiliale.

#### 5. SPATII COMERCIALE.

- Se determina zona de amplasare in cadrul judetului si localitatii, in functie de adresa specificata in actele de proprietate si in documentatia cadastrala;
- Se cauta pe grila din ANEXA , incadrarea in functie de amplasament, conform coloanelor si preturilor si se gaseste valoarea minima estimata/mp;
- Se inmulteste suprafata cu valoarea estimata pe mp si se determina valoarea tranzactiei.

#### 6. SPATII DE PRODUCTIE/DEPOZITARE.

- Se determina zona de amplasare in cadrul judetului si localitatii, in functie de adresa specificata in actele de proprietate si in documentatia cadastrala;
- 2. Se cauta pe grila din ANEXA , incadrarea in functie de amplasament, conform coloanelor si preturilor si se gaseste valoarea minima estimata/mp;
- Se inmulteste suprafata cu valoarea estimata pe mp si se determina valoarea tranzactiei.

#### ETAPA a II-a. CADRUL LEGAL PENTRU EFECTUAREA LUCRARIILOR.

Pentru elaborarea lucrarii, au fost luate in considerare urmatoarele acte normative:

- Legea Nr. 163/iunie 2005, privind aprobarea OUG Nr. 138/2004 pentru modificarea si completarea Legii Nr. 571/2003 privind Codul Fiscal;
- HG Nr. 610/23 iunie 2005 pentru modificarea si completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii Nr. 571/2003 aprobate prin HG Nr. 44/2004.

Astfel, conform art. 77 , alin. 1 din Legea Nr. 163/01.06.2005:

*“ La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice intre vii asupra constructiilor de orice fel si a terenurilor aferente acestora, precum si asupra terenurilor de orice fel fara constructii, contribuabilii datoreaza un impozit care se calculeaza astfel:*

a) pentru constructiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum si pentru terenurile de orice fel fara constructii, dobindite intr-un termen de pina la 3 ani inclusive:

- 3% pina la valoarea de 200.000 lei inclusive
- Peste 200.000 lei , 6.000 lei + 2 % calculate la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv "

b) pentru imobilele dobindite la o data mai mare de 3 ani:

- 2% pina la valoarea de 200.000 lei inclusive
- peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calulat la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv

Impozitul prevazut se calculeaza la valoarea declarata de parti in actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintesale. In cazul in care valoarea declarata de parti este inferioara valorii orientative stabilite prin expertiza intocmita de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiza, cu exceptia tranzactiilor incheiate intre sotii, caz in care impoitul se calculeaza la valoarea declarata de parti in actul prin care se trasfera dreptul de proprietate.

Legea Nr. 163/01.06.2005, art. 77 alin. 5 stabileste:

*"Expertizele intocmite de Camerele Notarilor Publici vor fi reactualizate o data pe an si vor fi comunicate la directiile teritoriale ae Ministerului Finantelor Publice .*

Valorile minime stabilite pentru proprietatile imobiliare din jud. Mehedinti vor fi utilizate de catre notarii publici din jud. Mehedinti pentru impozitarea tranzactiilor imobiliare.

Cazurile de exceptie cand unii vanzatori sau cumparatori nu accepta valorile minime estimate in aceasta lucrare, notarul le recomanda efectuarea unui raport de evaluare al proprietatii subiect, lucrare ce se realizeaza de un expert evaluator autorizat ANEVAR, lucrarea respectiva va fi platita de catre cel ce o solicita.

### **Ipoteze si conditii limitative generale.**

- Lucrarea dupa receptionare si acceptarea de catre Directia Finantelor Publice Mehedinti, este proprietatea intelectuala a Camerei Notarilor Publici Craiova, reproducerea integrala sau partiala fiind strict interzisa, fara acordul proprietarului;
- Autorul lucrarii, expert evaluator Ing. Ion Cristian Viorel , membru titular ANEVAR, cu legitimatia Nr. 5229, cu experienta vasta in domeniul expertizelor judiciare si a lucrarilor de evaluare, are

capabilitatea de a efectua lucrarea, iar analizele, judecatile si concluziile formulate sunt reale si corecte, conform cu Standardele Internationale de Evaluare insusite de ANEVAR si cu perceptele Codului Etic al Evaluatorului.

- Datele de sinteze sau cele analitice, obtinute din diverse surse si din baza de date a expertilor evaluatori, au fost preluate ca atare, fara verificari suplimentare privind exactitatea, corectitudinea sau veridicitatea.
- Expertul evaluator nu-si asuma nici o responsabilitate fata de demersul beneficiarului, ulterior predarii lucrarii, de a efectua studii si investigatii suplimentare referitoare la proprietatile imobiliare in cauza, care ar putea influenta valorile estimate.
- Folosind datele, documentele si faptele pe care le-a avut la dispozitie la data analizelor – luna decembrie 2009 – expertul evaluator nu raspunde pentru nici o identificare ulterioara de date si fapte cu efect asupra valorilor minime estimate.
- In spiritul Codului Deontologic si al legislatiei in vigoare, expertul evaluator nu-si asuma raspunderea juridica decat fata de camera Notarilor Publici Craiova, in calitate sa de beneficiar si proprietar al lucrarii, nu are obligatia de consultanta dupa predarea acesteia si nu este obligat sa depuna marturie in instanta asupra proprietatilor imobiliare in cauza.
- Lucrarea poate fi utilizata strict in scopul pentru care a fost elaborata, fiind interzisa utilizarea valorilor minime estimate in elaborarea sau verificarea rapoartelor de evaluare si in orice etapa a tranzactiilor imobiliare.
- Autorul nu are nici un interes, prezent sau viitor, in legatura cu proprietatile imobiliare analizate si nici un interes personal legat de partile implicate.
- In cadrul procesului de evaluare, s-au considerat valabile urmatoarele ipoteze generale:
  - o Titul de proprietate;
  - o Absenta defectelor majore ale constructiilor;
  - o Capacitatea de productie a solului;
  - o Absenta incalcarilor proprietatii de catre terte persoane.

#### *Data evaluarilor.*

Procesul de evaluare si concluziile estimate sunt valabile incepind cu luna ianuarie 2011 și pînă în luna decembrie 2011. Opinia evaluatorului este

ca piata imobiliara, este foarte sensibilă la factorii economici si sociali. In primul rand, poate suferi modificari esentiale in scurte perioade de timp. Prin urmare, apreciez ca valorile estimate pentru proprietatile imobiliare situate pe teritoriul Județului Mehedinti nu vor fi supuse unor modificari importante pe o perioada de maxim 6 luni, respectiv pana in luna iunie 2011.

Evaluările au fost determinate la data de 01-30 decembrie 2010.

## **CAP. I. NOTIUNI GENERALE DESPRE PROPRIETATEA IMOBILIARA SI DREPTUL DE PROPRIETATE**

**Proprietatea** reprezinta un concept juridic ce se refera la toate avantajele, drepturile si beneficiile legate de detinerea acesteia, in timp ce dreptul de proprietate se refera la un anumit avantaj (profit) sau la toate avantajele implicate de exercitarea acestuia.

**Dreptul de proprietate imobiliară** se refera la toate cotele de participare, avantajele si drepturile ce decurg din proprietatea imobiliara.

Dreptul sau cota de participare la un bun imobil, se mai numeste si **drept patrimonial**.

Proprietatea imobiliara este o entitate fizica (care poate fi vazuta sau atinsa), iar dreptul de proprietate se refera este un concept juridic.

Valoarea proprietatii imobiliare este generata de unicitatea, durabilitatea, permanenta locatiei, oferta relativ limitata si de utilitatea specifică a oricărui amplasament.

Totalitatea drepturilor de proprietate imobiliară cuprinde suma acestora, respectiv toate foloasele ce decurg din dreptul de proprietate imobiliară, incluzând dreptul de a utiliza proprietatea respectiva, de a o vinde, de a o inchiria, de a pătrunde in acestea, de a o dona, fiecare drept putand fi tranzactionat pe piata.

Proprietatea imobiliară, in intelesul general, se compune din:

- pământ;
- teren curți construcții;
- clădirile situate pe acesta;
- îmbunătățiri aduse pământului.

Proprietatea imobiliară este imobilă si corporală, incluzând următoarele elemente:

- o terenul, care este un bun fizic ce comporta drepturi de proprietate, sursa de venituri ce se pot masura in bani sau valori de schimb. Formele de utilizare a pământului sunt determinate de organizarea socială;

- clădirile și alte amenajări amplasate pe teren, nu pot fi separate de acesta, decât în cazul dezafectării prin demolare, în condițiile legii.

Terenul este un activ permanent, iar construcțiile și amenajările legate de acesta au o durată de viață limitată, motiv pentru care este de așteptat ca terenul să existe și după dispariția construcțiilor atasate lui.

Valoarea terenului este determinată de un concept economic caracterizat în principal de:

- unicitatea fiecărei parcele ca amplasament, forma geometrică și de relief;
- imobilitatea terenului din punct de vedere fizic;
- limitarea fizică a suprafeței parcelei de teren;
- utilitatea terenului într-o anumită zonă de interes;

Construcțiile sunt un activ limitat în timp, degradabil și care poate suporta ușor modificări.

## *CAP. II. PREVEDERI ALE “STANDARDELOR INTERNATIONALE DE EVALUARE”, PRIVIND ESTIMAREA VALORII DE PIATA*

În activitatea de evaluare, etalonul profesional pentru evaluatori îl reprezintă “Standardele Internaționale de Evaluare”, ale căror principii de Evaluare sunt în General Acceptate.

Ghidându-se după aceste Standarde, evaluatorul răspunde cerințelor pieței prin evaluări credibile, care să conducă la satisfacerea cerințelor cumpărătorilor și vânzătorilor.

Evaluarea este o activitate efectuată de profesioniști, care respectă principii, metode, standarde profesionale și etice specifice, prin care se estimează o valoare pentru dreptul de proprietate respectiv (teren, construcții, amenajare), care să fie cât mai apropiată de valoarea recuperată de piață în urma tranzacțiilor.

**Procesul de evaluare** se compune dintr-un set de proceduri coerente și ordonate, care are ca finalitate estimarea valorii.

Proprietatea imobiliară sau interesul pentru aceasta trebuie să întrunească 5 caracteristici ca să aibă valoare pe piața imobiliară:

- **utilitatea** sau abilitatea de a satisface anumite cerințe sau dorințe ale oamenilor;
- **cerința efectivă** este necesitatea sau dorința oamenilor de a obține satisfacția generată de proprietate, pe baza puterii de cumpărare, sau a capacității financiare;
- **raritatea relativă** care derivă din limitarea ofertei de către cerere;

- **transferabilitatea**, adica drepturile de proprietate sa treaca de la o persoana la alta, cu o usurinta relativa;
- **mediul**, caracterizat de suprematia legii, astfel incat investitorii in proprietati imobiliare nu vor avea riscul de a le pierde din cauza incertitudinilor politice sau legislative.

Principalele principii ale evaluarii proprietatii imobiliare sunt:

1. **Cererea si oferta** – interactiunea acestora determinand valoarea de piata a proprietatii imobiliare.
2. **Schimbarea**. Forțele cererii și ofertei se află într-o dinamică permanentă și crează mereu un nou mediu economic, ducând astfel la fluctuatii ale valorii.
3. **Concurența**. Prețurile sunt susținute și valorile sunt stabilite printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători și vânzători, antreprenori și alti participanti la piața imobiliara.
4. **Substituția**. Un cumpărător rational nu vâ plăti mai mult pentru o proprietate decat costul de achizitie al unei alte proprietati cu aceleasi caracteristici și aceeasi utilitate.
5. **Cea mai buna utilizare**. In scopul evaluarii pe piata, proprietatea ar trebui evaluata in ipoteza celei mai bune utilizari, care presupune o folosire legala, posibilă și probabilă a proprietății imobiliare, care ii va da cea mai mare valoare in prezent, păstrandu-i utilitatea.

Prevederile Standardelor Internationale de Evaluare trebuie aplicate cu rigurozitate, adecvat cu scopul evaluarii, cu tipul de valoare si cu tipul de proprietate supusa evaluarii.

1. **Piata** este mediul in care bunurile, marfurile si serviciile sunt tranzactionate intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului, fara restrictii.
2. **Valoarea** este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil convenit de cumparatorii si vanzatorii unui bun sau serviciu, unui drept de proprietate disponibil pentru tranzactie. Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a pretului cel mai probabil care va fi platit pentru o proprietate imobiliara, bun sau serviciu, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii. Conceptul economic de valoare reflecta optica pietei asupra beneficiilor celui care detine proprietatea imobiliara, bunurile, sau primeste serviciile, la data evaluarii.
3. **Valoarea de piață** este cel mai obisnuit tip de valoare, asociat cu evaluarea proprietatii imobiliare. Este o reprezentare a utilitatii sale recunoscute de piata. Valoarea de piata se defineste ca: *“Suma*

*estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing adecvata, in care ambele parti au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere ”.*

4. **Pretul** este suma ceruta, oferita sau platita, pentru un bun sau un serviciu. pretul de vanzare este un fapt istoric, indiferent daca a fost sau a fost confidential.
5. **Costul** reprezinta pretul platit de cumparator pentru bunuri sau servicii, ori suma necesara intre cumparatori si vanzatori prin mecanismul pretului, fara restrictii.

Conceptul de valoare de piata presupune un pret negociat pe o piata libera si concurentiala.

### **CAP. III. TIPURI DE ABORDARI IN EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE**

Standardele Internationale de Evaluare definesc activitatile de evaluare ce trebuiesc parcurse in evaluarea unui bun imobil si sunt:

1. O identificare a proprietatii imobiliare implicata in evaluare.
2. O identificare a drepturilor de proprietate care sunt evaluate.
3. Data la care este valabila valoarea estimata si data Raportului de evaluare.
4. Definitia tipului de valoare cerut.
5. Intentia de utilizare a evaluarii si orice limitari sau abateri in acest sens.
6. O identificare a oricaror ipoteze posibile si conditii limitative pe care s-a bazat evaluarea.

Pentru proprietatile imobiliare, in mod curent se intalnesc trei feluri de tipuri de abordare:

- abordarea prin costuri;
- abordarea prin comparatia vanzarilor ;
- abordarea prin capitalizarea veniturilor.

*Abordarea prin cost* se bazeaza pe comparatie: se compara costurile necesare amenajarii unei proprietati imobiliare noi sau a unei proprietati de substitutie cu aceeasi utilitate ca si bunul imobil evaluat.

1. Se estimează costul necesar pentru a construi proprietatea imobiliară evaluată și se scade apoi deprecierea totală prezentă la data evaluarii.

2. Valoarea estimativă a costurilor de construcție se corectează in sensul diferențelor de vechime, stare tehnică, utilitate și amplasament al

bunului evaluat. In mecanismul de gandire al pietei, actorii pieței – vânzatori și cumparatori – asociază valoarea cu costul.

In aplicarea abordării prin cost se face distincția între două baze de cost:

- o costul de reproducție;
- o costul de înlocuire.

Piata, precum și starea fizică a bunului imobiliar de evaluat sugerează în ce măsură o copie exactă a bunului evaluat (cost de reproducție) sau a unui bun de substituție cu utilitate asemănătoare (cost de înlocuire) ar putea constitui un element de comparație mai adecvat.

*Abordarea prin comparația vânzătorilor* estimează valoarea proprietății imobiliare din comparația vânzărilor recente pe piață ale unor bunuri imobile asemănătoare, din zona prestabilită.

Această abordare consideră că prețurile sunt stabilite de piață, valoarea de piață fiind estimată în urma analizei prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Metoda poate fi aplicată în cazul în care există o piață relativ stabilă pentru o arie geografică definită (oras, județ, etc.).

*Abordarea prin capitalizarea veniturilor* - considera că valoarea este creată de așteptările de beneficii viitoare, calculând valoarea actualizată a beneficiilor viitoare anticipate.

Cele trei abordări ale valorii de piață sunt independente una de cealaltă, toate având ca scop estimarea unui nivel al valorii proprietății imobiliare.

In fiecare abordare se folosesc diferite *informații comparabile*.

**Piata imobiliară** se definește drept interacțiunea dintre persoane fizice sau entități care schimbă drepturi de proprietate pe alte active, de obicei, bani.

Pietele imobiliare fac obiectul unei diversități de influențe sociale, economice, guvernamentale și de mediu. Ele se definesc prin:

- tipul proprietății imobiliare tranzacționate;
- localizare;
- potențialul de a genera venit;
- caracteristicile actorilor tipici;
- atitudinile și motivațiile investitorilor tipici.

*Aria de piață. Zona.* Valoarea unei proprietăți imobiliare poate fi influențată, sau chiar modificată, de diverse forțe economice, sociale, administrative și de mediu. În interiorul unei zone de influență acționează factori ce determină valoarea proprietății. Zona de influență și, în sens mai cuprinzător, *aria de piață*, este perimetrul caracterizat de anumiți factori,

unde proprietatea analizata concureaza cu altele, pentru a atrage atentia cumparatorilor si vanzatorilor de pe piata imobiliara.

O arie de piata poate cuprinde un cartier, o zona de localitate sau teritorii mai intinse – grupuri de asezari, in care factorii de influenta ai valorii proprietatii imobiliare sunt identici.

Aria de piata trebuie identificata strict in scopul evaluarii proprietatii. In cadrul analizei ariei de piata, trebuie sa fie sesizate probabilitatile schimbarii, tendintele de dezvoltare a zonei, eventualele faze de tranzitie de la un tip de utilizare a terenului, la alt tip.

In orasul Drobeta Tr. Severin si jud. Mehedinti, se resimte influenta urmatorilor factori, care in general, influenteaza tranzactiile imobiliare:

***Factorii sociali:***

- densitatea demografica;
- gradul de ocupare, somaj;
- dimensiunea gospodariilor;
- existenta si calitatea serviciilor scolare, medicale, sociale, recreative, culturale, comerciale;
- media de varsta;
- nivel de pregatire, categoriile profesionale;
- nivelul infractional.

***Factorii economici:***

- venitul pe cap de locuitor;
- venitul mediu pe gospodarie;
- procentajul de ocupare al constructiilor de catre proprietari;
- nivelul si tendintele chiriilor;
- gradul de ocupare la diverse categorii de proprietati;
- nivelul si tendintele valorii proprietatilor;
- volumul de amenajari si constructii.

***Factorii administrativi*** – se referă la legislația, reglementarile și impozitele pe proprietate, stabilite de organele locale.

Principalii factori administrativi, care diferentiaza ariile de piata sau zonele, sunt:

- impozitul pe proprietate, comparativ cu serviciile oferite de autoritatea administrativa locala, in comparatie cu alte arii, sau zone de piata;
- regulile privind sistematizarea, constructiile, serviciile sanitare;

- calitatea serviciilor publice, politie si pompieri, jandarmerie, scoli, gospodarie comunala, gaze, apa curenta, canalizare si statii epurare, electricitate, cablu TV, telefonie,etc.;
- reglementarile de mediu;
- restrictii private asupra terenurilor si constructiilor;
- retele de transport și perspectiva in domeniu.

**Factorii de mediu** – inseamna orice trasaturi naturale, sau create de om, care se afla in aria de piata sau zona analizata, intre care:

- topografia (relieful si vegetatia);
- spatiile libere;
- surse de poluare majore: zgomote, mirosuri, trepidatii, fum, ceata, pacla;
- calitatea serviciilor comunale: iluminat public, canalizare, curent electric;
- intretinerea terenurilor virane;
- varsta efectiva a proprietatilor;
- schimbari survenite in tipul de utilizare al cladirilor si terenurilor;
- caracteristici de microclimat: vanturi puternice, diferente de temperatura si umiditate;
- riscuri de incendiu: alunecari de teren, inundatii, cutremure frecvente;
- accesul la principalii furnizori de servicii, la platformele industriale, la scoli, magazine, parcuri, biserici, locuri de agrement, locuri de munca;

Caracteristicile de mediu nu pot fi raportate la o scara fixă, ele fac mai atragatoare sau nu o arie de piață, sau zona de proprietati imobiliare.

### ***Caracteristicile impartirii teritoriale pe criterii imobiliare.***

Factorii de influenta asupra valorii proprietatii imobiliare pe tipuri de zone – *de locuit, comerciale, industriale, etc.* – sunt aceeasi ca si cei ce influenteaza ariile de piata mai mari si mai diverse.

Proprietatile imobiliare pot fi situate intr-una din urmatoarele zone:

1. *Zone comerciale:*
  - zone comerciale din centru;
  - centre comerciale de cartier;
  - centre comerciale specializate;
2. *Zone imobiliare rezidentiale multifamiliale;*
3. *Zone imobiliare rezidentiale unifamiliale;*

4. *Zone de birouri; parcuri de afaceri;*
5. *Zone de comert cu amanuntul: pietee, bazaruri, etc;*
6. *Zone industriale:*
  - unitati de prelucrare;
  - unitati de depozitare/ distributie;
  - parcuri si platforme de cercetare;
7. *Zone agricole:*
  - terenuri arabile;
  - livezi, plantatii, pepiniere;
  - fanete;
  - ferme de animale;
  - paduri si pasuni;
  - teren de extractie miniera;
8. *Zone specializate:*
  - forestiere;
  - cu profil medical sanitar;
  - parcuri stiintifice;
  - parcuri pentru tehnologie avansata;
  - spatii educationale, campusuri;
  - perimetre istorice.

#### **CAP. IV. PREZENTAREA GENERALA A JUDETULUI MEHEDINTI**

Judetul Mehedinti, din punct de vedere geografic, se gaseste in partea sud - vestica a tarii, invecinat:

- Nord - Vest = jud. Caras Severin;
- Nord - Est = jud. Gorj;
- Est = jud. Dolj;
- Sud - Est = Iugoslavia si Bulgaria.

**Suprafata** jud. Mehedinti este de 4.933 kmp, divizatã administrativ in:

1. doua municipii : Drobeta Tr. Severin si Orsova;
2. 3 orase : Strehaia, Baia de Arama, Vinju Mare;
3. 61 comune;
4. 344 sate.

**Cadrul Natural** include 3 mari entitati fizico-geografice:

- Muntii Almajului, Mehedintiului (Virful lui Stan - 1466 m) si Muntii Cernei;

- Podisul Mehedinti si Dealurile premontane ale Motrului, intre ele intercalandu-se depresiunile Baia de Arama, Comanesti - Halinga si Bahna - Ogradena;
- Campia inaltă a Balacitei și Campia Blahniței.

**Reteaua hidrografica** este reprezentata de bazinul fluviului Dunarea, fluviu care delimiteaza granita de sud - sud - vest a judetului, râurile Cerna, Topolnița, Coșuștea, Hușnița.

**Clima** este temperat - continentală, cu aproximatie 200 zile pe an fără ingheț, cu ierni blânde și veri nu foarte călduroase, zona bucurându-se de influenta climatica mediteraneană.

Zonele turistice ale jud. Mehedinti sunt:

1. Complexul carstic Epuran - Topolnița;
2. Mînăstirea Gura Motrului, Mînăstirea Topolnita, Mînăstirea Sf. Ana, Mînăstirea Vodița;
3. Podul lui Traian și Complexul arheologic din jurul acestuia;
4. Cazanele Dunarii și Mînăstirea Mraconia;
5. Statiunea balneara Bala, etc.

**Riscuri naturale.** Există pe teritoriul județului zone degradate din cauze naturale, uneori accentuate si de factorul uman, prin defectuoasa gestionare, exploatare și întreținere a terenurilor și mai ales, prin defrișările masive care au culminat cu tăierea nemiloasă a perdelelor de protectie de salcîmi din vasta zona Vrancea, Tiganasu, Gogosu, Jiana.

Prin aceasta acțiune, terenul nisipos a inceput să fie dislocat de vînturi; fără măsuri de reîmpadurire, e posibilă desertificarea intregii zone.

Din punct de vedere al riscului seismic, jud. Mehedinti se afla in zona cu gradul VII de seismicitate, fără efecte majore ale ultimelor cutremure mari.

**Riscul de inundatii** provine mai putin de la fluviul Dunarea, la care debitul poate fi controlat si dirijat si mai mult de la creșterea temporară si periodica a debitelor pe unele râuri și pîrîuri din zona comunelor Sișești și Căzânești.

**Riscurile tehnologice** provin de la trei mari unitati industriale: Combinatul Chimic ROMAG, Centrala termica Halinga si SC CELROM SA Tr. Severin.

**Populatia.** Conform datelor statistice, populatia stabilă a jud. Mehedinti la 01 ianuarie 2007 era de 303.869 persoane, din care:

- a. 150.306 barbati;
- b. 153.563 femei.

In mediul urban, locuitorii insumeaza 147.519 persoane, iar in mediul rural 156.350 persoane.

In principalele localitati ale judetului, numarul locuitorilor se prezinta astfel:

Localitatea	Populatia la Recensamantul din martie 2002	Populatia stabila la 01 iulie 2007
Municipiul Drobeta Tr. Severin	104.557	109.444
Mun. Orsova	12.965	13.413
Orasul Baia de Arama	5.648	5.862
Orasul Strehaia	11.846	12.108
Orasul Vinju Mare	6.940	6.692
Comune - total	164.776	156.350
TOTAL	306.732	303.869

- Populatia activa la 01 ianuarie 2007:
- Populatia activa - total = 122,7 mii pers.
- Populatia ocupata - total = 110,1 mii pers.

din care :

- a. salariati = 46,6 mii pers.
- b. someri = 12,6 mii pers.

Se observa o scadere a numarului de locuitori pe total judet, dar o crestere a numarului de locuitori in aproape toate orasele judetului, cu o scadere nesemnificativa in orasul Vinju Mare.

Consider ca situatia se datoreaza stabilirii in orase a unor persoane navetiste inainte de 1989, persoane care nu au acceptat munca si conditiile din mediul rural.

***Echiparea teritoriala a județului in anul 2007:***

- Lungimea strazilor orasenesti = 316 km
  - din care modernizate = 265 km
- Lungimea totala simpla a rețelei de distributie a apei potabile = 650,50 km
  - din care municipii si orase = 272,20 km
- Lungimea totala simpla a conductelor de canalizare = 180,50 km
- Suprafata intravilana municipii si orase = 2.845 ha
- Lungimea cailor ferate - total = 129 km

- Lungimea drumurilor publice – total = 1.857 km
  - din care modernizate = 406 km
- Drumuri nationale = 434 km
  - din care modernizate = 294 km
- Drumuri judetene si comunale = 1.423 km
  - din care modernizate = 112 km

Drumurile nationale ce traverseaza judetul Mehedinti sunt:

- DN 56, care traverseaza judetul de la vest la est si imparte teritoriul in doua jumutati aproximativ egale: partea deluroasa din nord si partea de podis si campie din sud;
- DN 56 A Tr. Severin – Calafat, care traverseaza partea de sud a judetului;
- DN 67 Tr. Severin – Tg. Jiu de la care se ramifica majoritatea drumurilor judetene din partea nordica a judetului;

Din analiza datelor de mai sus, se constata ca drumurile modernizate reprezinta numai 7,8 % din lungimea totala a drumurilor judetene si comunale, fapt ce atesta starea de saracie si subdotare.

Aceasta situatie are un profund impact asupra tranzactiilor de terenuri si cladiri, zonele cele mai cautate sunt cele apropiate de Tr. Severin si de celelalte orase.

Desi in partea de sud sunt zone cu grad mare de fertilitate al terenurilor, acestea nu sunt cautate, tocmai datorita greutatilor produse in circulatie.

Din punct de vedere al telecomunicatiilor, judetul este racordat la reseaua nationala de telefonie ROMTELECOM si in buna parte acoperita de cele mai importante retele de telefonie mobila: CONNEX -VODAFONE si ORANGE.

Sunt asigurate cereri de posturi telefonice fixe, in majoritatea comunelor fiind instalate echipamente noi, centrale care permit diverse servicii, inclusiv conectarea la Internet.

***Ponderea populatiei ocupate pe ramuri ale economiei nationale la 1 ian.2005.***

<b>INDICATORUL</b>	<b>EFFECTIV LA 01 IANUARIE 2007 - mii pers -</b>	<b>%</b>
Populatie ocupata – total	110.1	110.0
din care in:		
- Agricultura, vanatoare, silvicultura	53.3	48.4
Industrie, total	21.9	19.9
• Industria extractiva	1.4	1.3

● Industria prelucratoare	17.1	15.5
● Energie electrica si termica, gaze si apa	3.4	3.1
- Constructii	5.1	4.6
- Comert, repararea si intretinerea autovehiculelor si a bunurilor personale si casnice	7.6	6.9
- Hoteluri si restaurante	0.5	0.5
- Transport, depozitare si comunicatii	3.5	3.2
- Activitati financiare, bancare si de asigurari	0.8	0.7
- Tranzactii imobiliare, inchirieri si servicii prestate intreprinderilor	4.3	3.9
- Administratia publica	2.5	2.3
- Invatamant	4.8	4.4
- Sanatate si asistenta sociala	4.1	3.7
- Alte activitati de servicii colective, sociale si persoane	1.7	1.5

Se observa ca in industria prelucratoare, unde se produc bunuri nationale, ponderea populatiei ocupate este de numai 15,5 % fata de alte judete, inclusiv mun. Bucuresti, unde ponderea este mult mai mare. De aici si posibilitatile materiale pentru tranzactii imobiliare ale cetatenilor autohtoni, care sunt mici, locul autohtonilor mai ales in tranzactiile cu terenuri agricole extravilane si nu numai, a fost luat de cetatenii straini, mai ales italienii.

Factorii care au determinat si inca mai determina piata imobiliaraa jud. Mehedinti la aceasta data, in ordinea importantei lor, sunt:

- 1) *Factorii economici* si perspectiva acestora, se refera la evolutia veniturilor medii pe gospodarie si cap de locuitor, in relatia directa cu evolutia industriei, agriculturii si serviciilor, cu scaderea accentuata a veniturilor din agricultura, iar perspectiva pentru compensarea cu veniturilor din alte zone este una indepartata.
- 2) *Factorii sociali* fac diferenta intre mediul urban si cel rural, privind densitatea demografica, categoriile profesionale, nivelul de pregatire, gradul de ocupare intr-o activitate stabila, somajul, existenta si calitatea actului scolar, medical, cultural, comercial. De asemenea, sunt diferente intre zone privind actul infractional si organizarea unor asociatii care se ocupa de linistea cetateanului, mai frecventa la orase si inexistente, in mediul rural.
- 3) *Factorii de mediu* - diferentiati pe teritoriul jud. Mehedinti, probleme deosebite fiind in zona de poluare a ROMAG si CET HALINGA, care

afecteaza orasul Tr. Severin, comunele Simian, Malovat si Breznita de Ocol.

- 4) *Probleme importante* de rezolvat sunt si in zonele carierelor de carbune din bazinele Husnicioara, Zegujani, Valea Copcii, unde polarea cu praf de carbune si sterilul care nu este stabilizat, produce pagube locuitorilor din zona, iar tranzactiile au de suferit.
- 5) *Factorii administrativi* nu difera de la o zona la alta, pe intreg teritoriul judetului, cat si la nivel national, fiind valabile reglementarile momentului in legatura cu taxele si impozitele pe proprietate, sistematizarea si constructiile, serviciile publice si restrictiile impuse de legile cu sfera de aplicare nationala asupra acestor factori. Dintre factorii administrativi, pentru diferentierea zonelor si ariilor de piata imobiliara, pe teritoriul jud. Mehedinti s-au analizat:
  - retele de transport si perspectiva acestora;
  - calitatea utilitatilor, prin prisma deciziilor administratiei locale, privind gospodarirea comunala, retelele de apa, gaze, telefonie, electricitate, scoli si unitati sanitare.

*Consider ca piata imobiliara este influentata cel mai mult de:*

- amplasarea localitatilor in jurul orasului resedinta de judet;
- amplasarea localitatilor langa drumurile nationale si judetene modernizate;
- amplasarea localitatilor pe Dunare in zona Cazanele si pe o distanta de cel mult 40 km in aval fata de Tr. Severin;
- echiparea tehnico-edilitara a localitatilor;
- starea tehnica a cladirilor, utilitatea functionala a acestora si dotarea cu instalatii;
- apropierea de drumurile nationale si judetene modernizate, in corelare cu distanta fata de Tr. Severin. Se apreciaza ca pana la 30 km (in afara zonei Cazanelor) sunt rentabile tranzactiile imobiliare.

Piata imobiliară din judetul Mehedinti (cladiri + terenuri) se imparte după cum urmează:

- a) Municipiul Turnu Severin;
- b) Orasul Orsova și localitățile de pe Dunare, in aval de orașul Orșova (Ieselnita, Dubova);
- c) Comuna Simian cu localitatile Simian si Cerneti, foste comune suburbane;
- d) Comunele situate in apropierea mun. Turnu Severin la o distanta de pana la 30 km : Hinova, Rogova, Malovat, Breznita de Ocol;
- e) Orasele Strehaia, Vinju Mare, Baia de Arama.

Valorile minime estimate pentru vanzari terenuri intravilane in municipiul Drobeta Tr. Severin si jud. Mehedinti sunt date centralizat astfel:

*In ANEXA . se gasesc:*

- Valorile minime pentru terenuri situate pe principalele artere comerciale din Turnu Severin, precum si in oraşul Orsova și Vînju Mare, Strehaia, Baia de Aramă
- Valorile minime de vanzare terenuri pentru constructii locuinte unifamiliale in Turnu Severin ,Orsova, Strehaia, Baia de Aramă, Vînju Mare

#### **CAP. V. METODOLOGIA DE CALCUL A VALORILOR MINIME ESTIMATIVE PENTRU PRINCIPALELE TIPURI DE PROPRIETATI IMOBILIARE**

In ordinea fireasca a aparitiei tipurilor de proprietate tranzactionate pe raza jud. Mehedinti, acestea sunt:

1. Terenuri intravilane;
2. Terenuri extravilane;
3. Terenuri ocupate cu vegetatie forestira;
4. Apartamente in blocuri locuinte;
5. Locuinte unifamiliale, compuse din casa de locuit + anexe gospodaresti, fara terenul aferent;
6. Spații comerciale;
7. Incinte industriale + spații de depozitare.

##### **5.1. Metodologia de estimare a valorilor pentru terenuri libere intravilane:**

Valoarea estimata a terenurilor intravilane, libere de sarcini, se determina in functie de importanta localitatii si zonei de piata imobiliara, in care se afla amplasamentul. Evaluarea se realizeaza prin metoda comparatiei prin bonitare, care se bazeaza pe date statistice privind preturile medii ale tranzactiilor de proprietati imobiliare (in cazul de fata, terenuri) de aceeasi natura si cu parametrii tehnici asemanatori. Criteriile avute in vedere la estimarea valorii terenurilor intravilane, care sunt caracteristice majoritatii localitatilor din tara, se regasesc in metodologia de evaluare a terenului, publicata in EXPERTIZA TEHNICA NR. 97/2006 si sunt:

- Categoria localitatii: localitati cu 10.000 de locuitori si localitati cu peste 10.000 locuitori;
- Suprafata terenului (mp);
- Accesul la teren;
- Deschiderea terenului la calea de acces;
- Utilitatile existente;
- Restrictii de construire, administrative si urbanistice (daca exista);
- Gradul de poluare;
- Natura si starea terenului;
- Zona de amplasament al terenului in cadrul localitatii;

*Etapele estimarii valorii pentru terenuri intravilane, in conformitate cu prevederile metodei comparatiei prin bonitare, se prezinta astfel:*

▪ *Localitati cu peste 10.000 locuitori:*

- se stabileste categoria localitatii, in functie de numarul de locuitori;
- se stabileste valoarea de baza (lei/mp);
- se stabileste pozitionarea si accesul la utilitati;
- se stabileste tipul de cale de acces;
- se stabilesc proportiile si orientarea terenului;
- se stabilesc restrictiile de folosinta;
- se stabileste adecvarea suprafetei, in functie de utilizarea si pozitia specifica a terenului;
- se stabileste aspectul urbanistic si estetic al imobilelor vecine si gradul de poluare;
- se stabileste ponderea suprafetei construibile fata de toata suprafata terenului;
- se stabileste natura terenului (daca necesita lucrari speciale pentru fundatii);
- se stabileste gradul seismic al zonei;
- se stabileste regimul de inaltime constructibil;
- se stabileste daca sunt necesare dezafectari ale constructiilor existente;
- se stabileste coeficientul de respingere, datorita unor cauze juridice sau sociale;
- se stabileste coeficientul de zona, in functie de amplasamentul in cadrul localitatii.

Valoarea terenului va rezulta din produsul dintre valoarea de baza si coeficientii specificati mai sus.

▪ *Localitati sub 10.000 locuitori:*

- se stabileste categoria localitatii, in functie de numarul de locuitori;
- se stabileste valoarea de baza (lei/mp);

- se stabileste pozitionarea si accesul la utilitati;
- se stabilesc functiile economico - sociale ale localitatii (activitate preponderent agricola, mica industrie, sau servicii);
- se stabileste pozitionarea terenului fata de caile de transport;
- se stabilesc utilitatile;
- se stabileste gradul de poluare;
- se stabilesc caracteristicile geotehnice ale terenului (daca necesita lucrari speciale pentru fundatii, daca este inundabil, supus alunecarilor, etc.);
- se stabileste daca exista restrictii de folosire (construibil, neconstruibil);
- se stabileste raportul dintre fatada si adancimea terenului;
- se stabileste marimea suprafetei construibile din suprafata totala a terenului;
- se stabileste daca sunt necesare dezafectari ale constructiilor existente;
- se stabileste coeficientul de respingere, datorita unor cauze juridice sau sociale;
- se stabileste coeficientul de zona, in functie de amplasamentul in cadrul localitatii.

Valoarea terenului va rezulta din produsul dintre valoarea de baza si coeficientii specificati mai sus.

Valorile terenurilor estimate prin metoda comparatiilor prin bonitare, a fost comparata cu datele obtinute in urma tranzactiilor de pe piata imobiliara cu terenuri, avand caracteristici similare. Pentru anumite arii si zone de piata, se poate aplica un coeficient de atractivitate sau, dimpotriva, de lipsa interesului.

*In ANEXA* este redată metodologia de calcul mai sus specificată, pentru:

- a. terenuri intravilane situate in localitati cu peste 10.000 locuitori;
- b. terenuri intravilane situate in localitati cu populatia sub 10.000 locuitori.

Valorile obtinute in anexe, reprezinta un pret mediu de piata, fiind sensibil egale cu preturile minime.

In ceea ce priveste ariile de piata, in municipiul Drobeta Tr. Severin, pentru terenuri, zonarea s-a facut functie de specificul orasului, de zonele sale comerciale traditionale si noi, ce s-au impus, precum si de zonele linistite si aflate departe de arterele mari de circulatie.

#### **# TERENURI PE ARTERE COMERCIALE:**

**ZONA I:** cuprinde imobilele aflate în perimetrul ce are următoarele limite:

**NORD** – Bld. Tudor Vladimirescu;  
**EST** – Strada Independenței;  
**SUD** – Fluviul Dunărea;  
**VEST** – Strada Cicero;

In **zona I** sunt cuprinse in totalitate următoarele străzi:

- strada Doctor Saidac
- strada Romana
- strada Smochinului
- strada Brateș
- strada Chișinău
- strada I. St. Paulian
- strada I.C. Bibicescu
- strada Theodor Costescu
- strada Dimitrie Cantemir
- strada Cezar
- Strada Rahovei
- Strada Nicolae Bălcescu
- Strada Numa Pompiliu
- Strada Lazăr
- Strada Alexandru Bărcăcilă
- Eroii de la Cerna
- George Coșbuc

**ZONA a-II-a** cuprinde imobilele aflate în perimetrul ce are următoarele limite:

**NORD** – Pârâul Crihala, strada C.D. Ionescu, zona industrială de est (C.P.L.);

**EST** – Platforma industrială Celrom și Cildro;

**SUD** – SC Celrom SA, T. Vladimirescu (ZONA I), Calea ferată, Muzeul Național Porțile de Fier, B-ldul Carol (la vest de Cicero);

**VEST** – strada Gheorghe Anghel, B-lul. Aluniș, Serpentina Roșiori,;

In **zona II** sunt cuprinse in totalitate următoarele străzi:

- Zăbrăuțului
- Mureș
- Tabla Buții
- Cireșoaia
- Soveja
- Carpați
- Mărășești
- Oltului
- Gheorghe Tițeica
- Dorobanți
- Crihala

- Liviu Rebreanu
- I.L. Carageale
- Ion Minulescu
- Mihail Sadoveanu
- Tudor Arghezi
- Alexandru Ion Cuza
- Dumitru Tudor
- Aleea Narciselor
- Aleea Trandafirilor
- Aleea Nuferilor
- Aleea Privighetorilor
- Eugen Mareş
- Dr Victor Babeş
- Gheorghe Ionescu Siseşti
- Alion
- Veterani
- Mărăşeşti
- Iuliu Maniu
- Crişana
- Transilvaniei
- Moldovei
- Corneliu Săvoiu
- Aleea Cloşani
- Petre Sergescu
- 1 Decembrie 1918
- Anghel Saligny
- Oituz
- Călăraşi
- Topolniţei
- Dumitru Ghiaţă
- I. C. Brătianu
- Păcii
- Mihail Kogălniceanu
- C. D. Ionescu
- Migadalului
- Danubius
- B-dul Mihai Viteazu
- Horaţiu
- Vasile Alexandri
- Dimitrie Grecescu
- Dimitrie Bolintineanu
- Carol Davila
- Ion Creangă
- Pandurului

- Nicolae Grigorescu
- B-dul Nicolae Iorga

### **ZONA a-III-a**

cuprinde imobilele aflate în perimetrul ce are următoarele limite:

Tot ce excede zonei a- II-a, până la limita intravilanului

Toată platforma industrială de est, de sud și de vest, de la SC Celrom SA, până la SC Severnav SA, inclusiv, se încadrează în zona a –III-a, Serpentina Roșiori 1-3, toate proprietățile de la vest de Bulevardul Aluniș.

### **ZONA a-IV-a** cuprinde:

Cartierele **Schela Cladovei** (cu excepția Dudusul Schelei care va fi evaluat la comune), **Gura Văii, Banovița, Sat de vacanță Bahna;**

*Cartierul Schela Cladovei pe calea Timișoarei începe pe partea de nord, de la restaurantul „PERSIA” inclusiv, iar pe partea de sud, de la intrarea în SC Severnav SA.*

Terenurile curții construcții sau cu altă destinație situate în zona fostului aeroport, sau provenite din perimetrul comunelor Breznița - Ocol, Izvoru Bârzii și Simian, precum și altele care exced zonei a –II-a se încadrează în zona a-III-a, cu excepția celor care în actele de proprietate, sau în schițele cadastrale, se prevede expres Schela Cladovei, Gura Văii, sau Banovița. Pentru aceste terenuri, regula este zona a-III-a și excepția (care trebuie dovedită ) este zona a-IV-a.

### **# TERENURI PENTRU LOCUINTE:**

**ZONA I:** cuprinde imobilele aflate în perimetrul ce are următoarele limite:

**NORD** – Bld. Tudor Vladimirescu;

**EST** – Strada Independenței;

**SUD** – Fluviul Dunărea;

**VEST** – Strada Cicero;

In **zona I** sunt cuprinse in totalitate următoarele străzi:

- strada Doctor Saidac
- strada Romana
- strada Smochinului

- strada Brateș
- strada Chișinău
- strada I. St. Paulian
- strada I.C. Bibicescu
- strada Theodor Costescu
- strada Dimitrie Cantemir
- strada Cezar
- Strada Rahovei
- Strada Nicolae Bălcescu
- Strada Numa Pompiliu
- Strada Lazăr
- Strada Alexandru Bărcăcilă
- Eroii de la Cerna
- George Coșbuc

**ZONA a-II-a** cuprinde imobilele aflate în perimetrul ce are următoarele limite:

**NORD** – Pârâul Crihala, strada C.D. Ionescu, zona industrială de est (C.P.L.);

**EST** – Platforma industrială Celrom și Cildro;

**SUD** – SC Celrom SA, T. Vladimirescu (ZONA I), Calea ferată, Muzeul Național Porțile de Fier, B-ldul Carol (la vest de Cicero);

**VEST** – strada Gheorghe Anghel, B-lul. Aluniș, Serpentina Roșiori,;

In **zona II** sunt cuprinse în totalitate următoarele străzi:

- Zăbrăuțului
- Mureș
- Tabla Buții
- Cireșoaia
- Soveja
- Carpați
- Mărășești
- Oltului
- Gheorghe Tițeica
- Dorobanți
- Crihala
- Liviu Rebreanu
- I.L. Carageale
- Ion Minulescu
- Mihail Sadoveanu
- Tudor Arghezi
- Alexandru Ion Cuza
- Dumitru Tudor
- Aleea Narciselor
- Aleea Trandafirilor

- Aleea Nuferilor
- Aleea Privighetorilor
- Eugen Mareș
- Dr Victor Babeș
- Gheorghe Ionescu Sisești
- Alion
- Veterani
- Mărășești
- Iuliu Maniu
- Crișana
- Transilvaniei
- Moldovei
- Corneliu Săvoiu
- Aleea Cloșani
- Petre Sergescu
- 1 Decembrie 1918
- Anghel Saligny
- Oituz
- Călărași
- Topolniței
- Dumitru Ghiață
- I. C. Brătianu
- Păcii
- Mihail Kogălniceanu
- C. D. Ionescu
- Migadalului
- Danubius
- B-dul Mihai Viteazu
- Horațiu
- Vasile Alexandri
- Dimitrie Grecescu
- Dimitrie Bolintineanu
- Carol Davila
- Ion Creangă
- Pandurului
- Nicolae Grigorescu
- B-dul Nicolae Iorga

### **ZONA a-III-a**

cuprinde imobilele aflate în perimetrul ce are următoarele limite:

Tot ce excede zonei a- II-a, până la limita intravilanului

Toată platforma industrială de est, de sud și de vest, de la SC Celrom SA, până la SC Severnav SA, inclusiv, se încadrează în zona a –III-a.

**ZONA a-IV-a** cuprinde:

Cartierele **Schela Cladovei** (cu excepția Dudusul Schelei care va fi evaluat la comune), **Gura Văii, Banovița, Sat de vacanță Bahna;**

*Cartierul Schela Cladovei pe calea Timișoarei începe pe partea de nord, de la restaurantul „PERSIA” inclusiv, iar pe partea de sud, de la intrarea în SC Severnav SA.*

Terenurile curți construcții sau cu altă destinație situate în zona fostului aeroport, sau provenite din perimetrul comunelor Breznița - Ocol, Izvoru Bârzii și Simian, precum și altele care exced zonei a –II-a se încadrează în zona a-III-a, cu excepția celor care în actele de proprietate, sau în schițele cadastrale, se prevede expres Schela Cladovei, Gura Văii, sau Banovița. Pentru aceste terenuri, regula este zona a-III-a și excepția (care trebuie dovedită ) este zona a-IV-a.

# **TERENURI PENTRU LOCUINTE** in orasele : ORSOVA, VINJU MARE, BAIA DE ARAMA, STREHAIA , cu zone centrale si zone mediane, precum si **TERENURI INTRAVILANE** in CENTRE DE COMUNA si SATE.

## **5.2. Metodologia de estimare a valorilor pentru terenuri libere extravilane.**

Terenurile extravilane se gasesc in zone suburbane si in zone rurale, fiind folosite in general pentru agricultura, dar pot avea potential si pentru zone rezidentiale, pentru depozite si chiar industrie.

De regula, cand cea mai buna utilizare a terenului extravilan este agricultura, “Standardele Internationale de Evaluare” recomanda evaluarea terenului prin comparatie directa.

Daca terenul urmeaza sa fie folosit pentru dezvoltare urbana (devenind in viitor intravilan), sau pentru scopuri industriale, pot fi folosite in estimarea valorii mai multe tehnici, fara semnificatie pentru scopul prezentei lucrari.

Terenurile sunt incadrate in granite care stabilesc marimea acestora si vecinii, denumirea curenta se numeste *lot* sau *parcela*.

De regula, un lot de teren extravilan se refera la o bucata de pamant ce poate fi identificata printr-o descriere obisnuita si are un singur proprietar.

Orice parcela a unei proprietati imobiliare este unica, ceea ce se regaseste in:

- harti si planuri cadastrale;
- inregistrari publice;
- descrieri legale;
- informatii descriptive ale proprietarului, sau ale autoritatii locale.

Cele de mai sus trebuie sa conduca la identificarea precisa a terenului, fara a avea posibilitatea confundarii cu un alt teren.

Titlurile de proprietate sunt semnificative privind proprietarul terenului, dar nu intotdeauna sunt precise privind vecinii si suprafetele inscrise.

Accesul la teren constituie o pondere insemnata in valoarea acestuia.

Caracteristicile speciale ale terenurilor extravilane sunt:

- calitatea solului;
- sistemele de irigatii, sistemul de desecare, masurile contra inundatiilor;
- microclima din zona, care poate afecta nivelul recoltelor si, implicit, valoarea terenului;
- recolta potentiala, de obicei peste media pe tara la principalele culturi, in zona de campie si sub medie, in zonele de deal si munte;
- media de varsta a populatiei din zona si numarul acesteia, ca potential factor de punere in valoare a terenului, prin posibilitatile de a fi muncit terenul.

Din analizele efectuate in zona de sud a jud. Mehedinti, se observa o usoara si continua crestere a valorii terenurilor extravilane de la an la an, insa volumul tranzactiilor devine din an in an mai scazut, deoarece multi investitori au acaparato imense parcele de teren intre anii 2001 - 2006. La ora actuala, parcele compacte de peste 50 ha, aproape nu se mai gasesc.

Incepand cu anul 2003, preturile terenurilor au crescut in unele zone de la 5 - 6 mil./ha la 9 - 10 mil./ha, cu unele exceptii, de 15 - 20 mil./ha, mai ales in zonele cu potential pentru gradinarit. In prezent piața tranzacționării terenurilor cât și a caselor resimte o slabă putere de cumpărare, în ultima perioadă fiind foarte puține tranzacții imobiliare.

Pe baza unor date obtinute de la primariile din judet, ce detin suprafete de teren extravilan foarte mari, s-a intocmit în ANEXA, pentru toate categoriile de teren ce se intalnesc in mod curent.

De mentionat ca pentru terenurile degradate (rape, terenuri instabile, terenuri mlastinoase), nu au existat in ultimii 7 ani decat un număr infim de tranzactii.

Tot în ANEXA au fost redade preturile minime de tranzactionare pentru :

- terenuri arabile;
- teren plantat cu vita de vie pe rod;
- livezi cu pomi in declin;
- pasuni si fanete;
- terenuri ocupate cu vegetatie forestiera.

### **5.3. Metodologia de estimare a valorilor pentru terenuri ocupate cu vegetatie forestiera.**

#### *Surse de informatie pentru stabilirea valorilor:*

- Standardele Internationale de Evaluare (I.V.S.C.);
- Reglementări legale privind regimul silvic;
- Ofertele unitatilor miniere de pe teritoriul jud. Mehedinti, pentru achizitionarea terenurilor silvice, afectate de carierele de carbune din zonele Zegujani, Valea Copcii, Husnicioara.
- Oferta Directiei Silvice Judetene pentru achizitionarea terenurilor silvice, aflate in proprietatea persoanelor fizice.

In zonele forestiere ființează proprietatea imobiliară a statului roman, a unor persoane juridice, precum și a persoanelor fizice.

Terenurile ocupate cu vegetație forestieră formează zone specializate in cadrul ariilor imobiliare agricole, indeplinind o funcție specială, o activitate specializată în înființarea, creșterea și exploatarea pădurilor.

In jud. Mehedinti se manifestă o acerbă luptă intre industria de prelucrare a lemnului, organizatiile de mediu, turism si populatia zonelor de munte. Nici populatia si nici autoritatile locale nu incearcă să conserve natura, tăierile masive in zonele specifice au condus la disparitia a mii de hectare de padure, din speciile:

- salcâm și plop, in partea de sud (campie) a judetului, unde au fost complet decimate plantatiile de aliniament;
- foioase, in partea nordica a judetului, unde nu s-a facut trierea pentru taiere a arborilor uscati sau in curs de uscure, ci a fost taiata intreaga vegetatie cu potential de comercializare, fara a fi plantate in loc nici 10 % din suprafete.

Codul silvic si regimul silvic sunt reglementarile ce guverneaza piata imobiliara cu terenurile ocupate cu paduri, nu au fost aplicate de nici unul din organele statului cu atributii in acest domeniu.

Pentru estimarea valorii pe hectar a terenurilor forestiere, se au in vedere urmatoarele:

- valoarea masei lemnoase disponibile pe teren, caracterizata prin speciile de arbori si densitatea lor;
- valoarea terenului;
- cheltuielile de instalare a vegetatiei forestiere;
- cheltuielile de intretinere a padurii in primii ani, pana la starea de masiv;
- viteza de crestere a diferitelor specii ce se pot planta;
- structura dimensionala a masei lemnoase;
- structura speciilor, caracteristicile arborilor.

Pentru orice parcela forestiera ce se tranzactioneaza, se poate intocmi o fisa tehnica, de catre firme sau persoane autorizate.

Conform reglementarilor legale, in Romania, masa lemnoasa este divizata in:

- *lemn gros*, cu diametrul pe picior mai mare de 24 cm;
- *lemn mijlociu*, cu diametrul intre 16 - 24 cm;
- *lemn subtire*, cu diametrul sub 16 cm.

Din datele confidentiale obtinute de la diverse persoane fizice (in special) si juridice, in anul 2009, prețul pe un Ha padure din partea de sud a jud. Mehedinti cu arbori salcam, a fost in medie de 45.000 RON/Ha, iar in partea de nord, pentru păduri seculare cu esente de stejar si fag, prețul a fost de 80.000 RON/Ha.

Terenurile forestiere cu arbori - lemn gros - in proportie de 40 - 50 % si in rest cu arborit, au fost tranzactionate cu 30.000 - 35.000 RON/Ha.

#### **5.4. Metodologia de estimare a valorilor pentru apartamente:**

*Baza legala:*

- Decret Nr. 256/14.07.1984, privind imbunatatirea regimului de construire, situarea locuintelor si modificarea unor reglementari referitoare la stabilirea preturilor limita ale locuintelor;
- Decret - lege Nr. 61/07.02.1990, privind vanzarea de locuinte construite din fondurile statului catre populatie;
- Adresa Nr. 6646/09.03.2009 a Corpului Expertilor Tehnici din Romania, privind coeficientii de actualizare pentru lucrarile de expertiza tehnica si evaluare, avizati de Ministerul Transporturilor, Turismului si Locuintei.
- Legea Nr. 85/1992;
- Legea Nr. 76/1994;
- Normativul P 135/1999 elaborat de MLPAT, privind uzura constructiilor;
- Decret - Lege Nr. 60/1991.

Pentru stabilirea pretului tehnic, s-au luat in considerare suprafetele medii conform Decretului Nr. 60/1991, în functie de numărul de camere.

- **Utilitati:** apa curenta, instalatie electrica, canalizare, incalzire.
- **Finisaje:** zugraveli obisnuite, tamplarie din lemn, pardoseli calde cu parchet sau linoleum, pardoseli reci cu mozaic in baie, bucatarie, holuri, fainata partial la baie, balcon deschis.
- **Stare de intretinere:** buna.

⑨ **Starea de intretinere.**

Se refera la integritatea tehnica a elementelor de rezistentă, modul de funcționare a instalațiilor, precum și la menținerea calității finisajelor interioare și exterioare.

Din punct de vedere al finisajelor interioare, se disting două categorii:

- apartamente mentinute in starea initiala (la construire);
- apartamente cu imbunatatiri, care constau in: centrala termică proprie, geamuri termopan pe tamplărie PVC sau Al, placaje faianță, pardoseli gresie, etc.

Datele de identificare ale apartamentului provin din următoarele documente:

- Actul de proprietate precizeaza: etajul la care este amplasat apartamentul, nr. de camere, confortul;
- Declaratia proprietarului (vanzatorului) arată starea de intretinere a apartamentului.

*Zonele de amplasare a blocurilor de locuinte in cadrul localitatii.*

Orașul Drobeta Turnu Severin, funcție de informațiile deținute de către expertul evaluator privind gradul de atractivitate si implicit, prețurile de tranzactionare, a fost împărțit în 2 zone și anume:

**ZONA I:** cuprinde imobilele aflate în perimetrul ce are următoarele limite:

**NORD** – Bld. Tudor Vladimirescu;

**EST** – Strada Independenței;

**SUD** – Fluviul Dunărea;

**VEST** – Strada Cicero;

In **zona I** sunt cuprinse in totalitate următoarele străzi:

- strada Doctor Saidac
- strada Romana
- strada Smochinului
- strada Brateș

- strada Chișinău
- strada I. St. Paulian
- strada I.C. Bibicescu
- strada Theodor Costescu
- strada Dimitrie Cantemir
- strada Cezar
- Strada Rahovei
- Strada Nicolae Bălcescu
- Strada Numa Pompiliu
- Strada Lazăr
- Strada Alexandru Bărcăcilă
- Eroii de la Cerna
- George Coșbuc

**ZONA a-II-a** cuprinde imobilele aflate în perimetrul ce are următoarele limite:

**NORD** – Pârâul Crihala, strada C.D. Ionescu, zona industrială de est (C.P.L.);

**EST** – Platforma industrială Celrom și Cildro;

**SUD** – SC Celrom SA, T. Vladimirescu (ZONA I), Calea ferată, Muzeul Național Porțile de Fier, B-ldul Carol (la vest de Cicero);

**VEST** – strada Gheorghe Anghel, B-lul. Aluniș, Serpentina Roșiori,;

In **zona II** sunt cuprinse în totalitate următoarele străzi:

- Zăbrăuțului
- Mureș
- Tabla Buții
- Cireșoaia
- Soveja
- Carpați
- Mărășești
- Oltului
- Gheorghe Tițeica
- Dorobanți
- Crihala
- Liviu Rebreanu
- I.L. Carageale
- Ion Minulescu
- Mihail Sadoveanu
- Tudor Arghezi
- Alexandru Ion Cuza
- Dumitru Tudor
- Aleea Narciselor
- Aleea Trandafirilor
- Aleea Nuferilor

- Aleea Privighetorilor
- Eugen Mareş
- Dr Victor Babeş
- Gheorghe Ionescu Siseşti
- Alion
- Veterani
- Mărăşeşti
- Iuliu Maniu
- Crişana
- Transilvaniei
- Moldovei
- Corneliu Săvoiu
- Aleea Cloşani
- Petre Sergescu
- 1 Decembrie 1918
- Anghel Saligny
- Oituz
- Călăraşi
- Topolniţei
- Dumitru Ghiţă
- I. C. Brătianu
- Păcii
- Mihail Kogălniceanu
- C. D. Ionescu
- Migadalului
- Danubius
- B-dul Mihai Viteazu
- Horaţiu
- Vasile Alexandri
- Dimitrie Grecescu
- Dimitrie Bolintineanu
- Carol Davila
- Ion Creangă
- Pandurului
- Nicolae Grigorescu
- B-dul Nicolae Iorga

### **ZONA a-III-a**

cuprinde imobilele aflate în perimetrul ce are următoarele limite:

Tot ce excede zonei a- II-a, până la limita intravilanului

Toată platforma industrială de est, de sud și de vest, de la SC Celrom SA, până la SC Severnav SA, inclusiv, se încadrează în zona a –III-a., Serpentina Roșiori 1-3, toate proprietățile de la vest de Bulevardul Aluniș.

**ZONA a-IV-a** cuprinde:

Cartierele **Schela Cladovei** (cu excepția Dudusul Schelei care va fi evaluat la comune), **Gura Văii, Banovița, Sat de vacanță Bahna;**

*Cartierul Schela Cladovei pe calea Timișoarei începe pe partea de nord, de la restaurantul „PERSIA” inclusiv, iar pe partea de sud, de la intrarea în SC Severnav SA.*

Terenurile curții construcții sau cu altă destinație situate în zona fostului aeroport, sau provenite din perimetrul comunelor Breznița - Ocol, Izvoru Bârzii și Simian, precum și altele care exced zonei a –II-a se încadrează în zona a-III-a, cu excepția celor care în actele de proprietate, sau în schițele cadastrale, se prevede expres Schela Cladovei, Gura Văii, sau Banovița. Pentru aceste terenuri, regula este zona a-III-a și excepția (care trebuie dovedită ) este zona a-IV-a.

*Etapele estimării valorii pentru apartamente.*

In conformitate cu “Standardele Internationale de Evaluare”, etapele estimării sunt următoarele, pentru abordarea prin costuri:

1. Se determina suprafata utila (mp) si pretul de baza al *apartamentului conventional*, conform Decretului Nr. 60/1991;
2. Se incadreaza apartamentul in grila de clasificare.

Pentru localitatile Orsova, Vinju Mare, Baia de Arama, Strehaia, valorile minime estimate ale apartamentelor sunt redate in **ANEXA**

Trebuie precizat ca in aceste localitati, pe langa faptul ca diferentierile valorice in raport cu amplasamentul in cadrul localitatii sunt irelevante, nici diferentierile in functie de anul construirii nu sunt importante, deoarece in proportie de 98 % sunt construite intre anii 1977 - 1990. Exceptie o fac doua blocuri din Baia de Arama, care au fost finisate dupa 1990.

## **5.5. Metodologia de estimare a valorilor pentru gospodarii unifamiliale.**

*Baza legala:*

- Decret Nr. 256/14.07.1984;
- Decret Nr. 93/1977;
- Sistem de coeficienti de actualizare rapida a valorii de inlocuire a cladirilor si anexelor acestora, conform Expertiza Tehnica Nr. 110/februarie 2009, transmisa de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, cu adresa Nr. 6646/09.03.2009.

#### Clasificări:

##### a). Gospodariile unifamiliale pot fi:

- Locuințe și anexe gospodărești, în cotă exclusivă;
- Locuințe individuale cu teren + anexe gospodărești, în cota indiviză.

##### b). După sistemul constructiv, clădirile se clasifică în 2 tipuri:

- Clădiri cu structura și planșee din beton armat sau lemn, fundație din beton, pereți din zidărie de cărămidă, tencuiți interior și exterior, pardoseli din parchet, gresie pe holuri, bucătărie și baie, tamplărie din lemn, finisaje interioare superioare, încălzire cu sobe pe combustibil solid, șarpantă lemn, învelitoare țiglă, instalații electrice, sanitare, gaze.

Durata normală de funcționare – 100 ani.

- Clădiri cu pereți portanți, din paiantă, bîrne sau chirpici, fundații din din bolovani sau cărămidă, pardoseli din scîndură sau pămînt, tîmplărie din lemn, încălzire cu sobe pe lemn, șarpanta lemn, învelitoare țiglă, tabla sau înlocuitori, instalații electrice.

Durata normală de funcționare 50 - 60 ani.

#### *Etapele estimării valorii pentru locuințe unifamiliale.*

În conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, etapele estimării sunt următoarele pentru abordarea prin costuri:

1. Se stabilesc caracteristicile constructive ale construcțiilor, anul punerii în funcțiune (PIF), suprafața utilă (mp), finisaje, stare de întreținere;
2. Se stabilește valoarea de înlocuire (lei/mpAu) conform Decret 256/1984;
3. Se calculează valoarea imobilului în prețuri la nivel 1984 – valoarea de înlocuire (lei/mpAu) x Aria utilă a clădirii (mp);
4. Se aplică toate corecțiile prevăzute în fișa de calcul;
5. Se calculează valoarea de înlocuire în prețuri la nivelul anului 1984;
6. Se aplică indicii de actualizare (pret unitar la nou conf. Decret 256/84);
7. Se calculează deprecierea (uzură fizică, neadecvare funcțională, deprecieri din cauze externe);
8. Se calculează valoarea actualizată = Cost conform Decret 256/84 x Indice reactualizare, conform Expertiza tehnică Nr. 110/2009.

Valorile minime sunt redată în ANEXA

De specificat ca in ANEXA sunt date numai valorile minime ale constructiilor, fără terenul curti construcții, deoarece valoarea acestora diferă mult de la o localitate la alta, atat datorită gradului de fertilitate și favorabilitate, cat și datorită suprafețelor curtilor constructiilor care, in majoritatea localitatilor, nu se incadreaza in prevederile Legii 50/1991.

#### 5.6. Metodologia de estimare a valorilor pentru spatii comerciale:

In orașul Drobeta Turnu Severin și celelalte localități ale județului Mehedinti, spațiile comerciale (magazinele) sunt amplasate pe străzile comerciale din centrul localitatilor; in Turnu Severin se găsesc spații comerciale și in centrele de cartier cu locuințe, în special in blocuri construite după anul 1977.

In prezent sunt edificate și în circuitul comercial un număr de 5 supermarket - uri, toate in Turnu Severin,

Caracteristicile pentru evaluare sunt:

- amplasamentul spațiului comercial pe o stradă sau zona cu aflux de cumpărători;
- densitatea și calitatea produselor oferite spre vanzare;
- existenta spațiilor de parcare in apropiere;
- densitatea traficului auto și de călători in zonă;
- aspectul exterior al cladirii si al cladirilor din jur;
- pozitionarea spațiului în clădiri multifuncționale sau clădiri independente.

*Baza legala pentru evaluarea spatiilor comerciale:*

- Standardele Internationale de Evaluare (IVS);
- Cataloage pentru evaluarea rapida a constructiilor, elaborate de Comisia pentru Evaluarea Mijloacelor Fixe, publicate de MATRIXROM, Bucuresti;
- Normativul P 135/1999 elaborat de MLPAT, privind uzura constructiilor;
- Sistem de coeficienti de actualizare rapida a valorii de inlocuire a cladirilor si constructiilor speciale, elaborat de INCERC Bucuresti, avizat de MLPTL;
- Buletinul editat de Corpul Expertilor Tehnici din Romania, Nr. 6646/09.03.2009.

In ANEXA sunt redate valorile minime de tranzactionare.

Ing. Ion Cristian