

Metodologie rapida si tabele de substitutie a suprafetelor

General

Valoarea unui imobil se compune din suma componentelor evidentiata in acte (teren+constructie+anexe)

Valorile din tabele sunt valori unitare/mp iar constructiile sunt considerate pentru aria utila AU

Terenuri extravilane si intravilane

Terenurile **extravilane** cu suprafete cuprinse intre **7000 mp si 15000 mp** au valoarea de **93%** fata de valoarea din tabele

Terenurile **extravilane** in suprafata **mai mare de 15000 mp** au valoarea de **85%** fata de valoarea din tabel

Terenurile **intravilane** cu suprafete cuprinse intre **3000 mp si 7000 mp** au valoarea de **93%** fata de valoarea din tabele

Terenurile **intravilane** in suprafata **mai mare de 7000 mp** au valoarea de **85%** fata de valoarea din tabel

Suprafete constructii

Conversia de la suprafete desfasurata ADC la suprafata utila AU se face astfel **AU=0.85*ADC** pentru toate constructiile cu exceptia halelor

Conversia de la suprafete desfasurata ADC la suprafata utila AU se face astfel **AU=0.93*ADC** doar in cazul halelor si fermelor

Mansarde, demisoluri, poduri

valoarea/mp al **mansardelor sau demisolurilor locuite** se considera a fi 80% din valoarea constructiei din care face parte (casa, ap. in casa, etc)

podurile neamanajate din cadrul **imobilelor individuale** se considera a fi 40% din valoare constructiei din care face parte (casa, ap. in casa, etc)

podurile neamanajate din cadrul **blocurilor** se considera a fi 75% din valoare apartamentelor din cadrul condominium

Case - anexe deschise - valoarea anexelor deschise se considera a fi 60% din valoarea anexelor inchise in cazul in care acestea nu apar explicit in tabel

Bloc - valoarea unitara a apartamentului include PIC in valoare deci nu mai trebuie adaugate; astfel valoare apartament=suprafata*valoarea unitara

Bloc - PIC - in cazul in care V PIC/mp nu este trecuta in tabele aceasta se considera a fi 11% din valoarea unitara a apartamentului ia r VPIC si se obtine inmultind aceasta valoarea cu cota aferenta

Bloc - Anexe - in cazul in care valoarea unitara a anexelor in cadrul blocului nu se afla in tabele se considera a fi 14% din valoarea unitara a apartamentului

doar in Cluj Napoca: in cazul in care strada nu este nominalizata iar in acte apare o referinta topo (ex:"La Stani") se va consulta anexa 5.1 se face incadrarea in functie de zona si se extrag din anexa 3.1 valorile corespunzatoare terenului si constructiei;

Tabele de substitutie a suprafetelor

| Tabel. 1 apartamente AU (mp) | | | | | |
|------------------------------|----------|----------|----------|----------|--|
| garsoniera | 1 camera | 2 camere | 3 camere | 4 camere | peste 4 camere se adauga 18 mp pentru fiecare camera |
| 25 | 30 | 50 | 65 | 80 | |

| Tabel. 2 casa AU (mp) | | | | | |
|-----------------------|----------|----------|----------|----------|--|
| nr. camere | 1 camera | 2 camere | 3 camere | 4 camere | la casele peste 4 camere se adauga 22 mp pentru fiecare camera |
| mp | 40 | 60 | 80 | 100 | |

| Tabel. 3 diferite constructii AU (mp) | |
|---------------------------------------|-------|
| cabana | 35 mp |
| casa de vacanta | 70 mp |
| alte anexe - b.vara+depozit | 12 mp |
| sura | 45mp |
| sopron | 32mp |
| garaj | 20 mp |

v.1.0 din 4 ianuarie 2010
ing. Marcel Lucian Popa
expert evaluator ANEVAR, EPI 7818
0745393001, marcellpopa@gmail.com

aceasta este un indrumar rapid (sintetic) si nu se substituie metodologiei din cadrul raportului de evaluare - este realizat pentru usurarea activitatii de stabilirea a valorii unui imobil