

PUNCT DE VEDERE AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA PRIVIND APLICAREA GEV 500 - DETERMINAREA VALORII IMPOZABILE A CLĂDIRILOR

Prezentul punct de vedere nu reprezintă o modificare a **GEV 500 Determinarea valorii impozabile a clădirii**.

În **GEV 500 Determinarea valorii impozabile a clădirii**, în Anexa nr. 2 este prevăzută modalitatea de estimare a vârstei cronologice. Paragraful 2 precizează modalitatea de determinare a vârstei cronologice ponderate a unei clădiri.

Litera b) a pragafului 2 este aplicabilă în cazul în care s-au făcut adăugiri (extinderi și/sau modernizări) la clădire după punerea în funcțiune a acesteia.

Coroborând cu prevederile de la litera a), aceste adăugiri nu se referă la utilizarea în condiții normale de funcționare a clădirii pentru care se efectuează la timp și în condiții corespunzătoare lucrările de întreținere, reparații curente și reparații capitale, deoarece acest lucru se reflectă în starea tehnică a clădirii respective.

Prin urmare, vârsta cronologică nu este afectată de modernizări/înlocuiri care sunt cuprinse în lucrările de întreținere, reparații curente și/sau reparații capitale.

De asemenea, atunci când evaluatorul ține cont de modernizări, trebuie să se asigure că nu s-au dublat elementele constructive între clădirea inițială și modernizările luate în calcul.

Dacă s-au efectuat la timp toate lucrări de întreținere, reparații curente și reparații capitale atunci, conform paragrafului 4 din Anexa 2, se estimează o stare tehnică "Foarte bună".

Dacă nu s-au făcut reparații capitale, în funcție de realizarea celorlate tipuri de reparații (de întreținere, curente), atunci clădirea se încadrează la starea tehnică "Bună" sau "Satisfăcătoare".

Conform aceluiași paragraf 4, pentru clădirile care nu se pot încadra într-una din categoriile enunțate mai sus ("Foarte bună", "Bună" sau "Satisfăcătoare"), se recomandă calculul deprecierii prevăzut la punctul 7.

Totuși, în cazul în care pentru determinarea vârstei cronologice ponderate a unei clădiri evaluatorul ține seama de lucrările de întreținere, reparații curente și/sau reparații capitale, atunci acesta trebuie să se asigure că nu s-au dublat aceste lucrări prin încadrarea într-una din categoriile de stare tehnică: "Foarte bună", "Bună" sau "Satisfăcătoare".

Conform Normativului P95/1977:

Lucrările de reparații capitale se execută în scopul asigurării menținerii funcționalității fondului fix de reparat pe toată durata de serviciu. În cadrul reparațiilor capitale se efectuează înlocuirea totală sau parțială a unor elemente de construcții sau a părților componente ale acestora, deteriorate ca urmare a uzurii fizice, precum și repararea concomitentă a elementelor și părților de elemente de construcții uzate fizic, în scopul aducerii lor cât mai aproape de starea inițială. Ca exemplu de lucrări de reparații capitale la clădiri se citează: înlocuirea, parțială sau totală a formelor uzate; înlocuirea parțială sau totală a învelitorii, dușumelilor, tâmplăriei; înlocuirea parțială sau totală a instalațiilor funcționale (electrice, sanitare, încălzire, gaze, ventilații, ascensoare etc.), inclusiv

repararea celorlate elemente ale construcției, parțial uzate, în scopul aducerii lor în stare normală de funcționare.

Lucrările de întreținere cuprind lucrările de mică amploare care se execută periodic la clădiri și construcții speciale în scopul prevenirii unor deteriorări premature și menținerii diferitelor elemente componente în stare de funcționare.

Lucrările de reparații curente a clădirilor și construcțiilor speciale se execută periodic sau după necesitate, în scopul creării posibilității de exploatare continuă a fondului fix respectiv. Ele constau în special din remedieri de defecțiuni, înlocuiri parțiale de elemente de construcții uzate, refaceri de lucrări de protecție etc.

ANEXAR