



CAMERA NOTARILOR PUBLICI ALBA IULIA

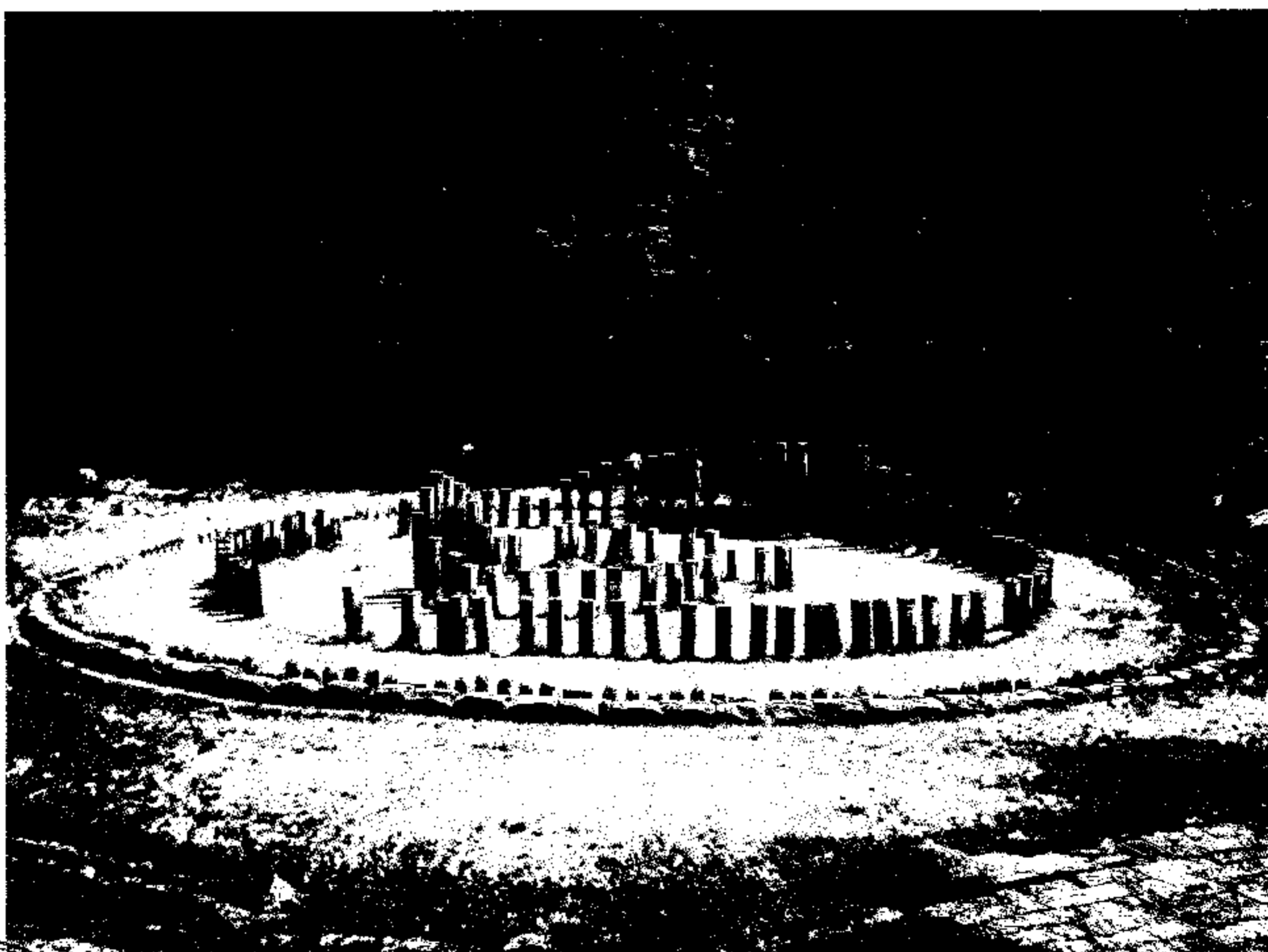


S.DUL FERDINAND NR. 38 A,
ALBA IULIA, ROMANIA

TEL: +40 258 806221
FAX: +40 258 818379

Studiu de piață

privind valorile proprietatilor imobiliare consemnate in anul 2024



JUD HUNEDOARA 2025

DESCRIEREA STUDIULUI DE PIAȚĂ

CUPRINS

1. Date generale

1.1 Beneficiarul lucrării

Beneficiarul, utilizatorul lucrării este, UNNPR, Camera Notarilor Publici Alba Iulia, cu sediul în mun. Alba Iulia, Bulevardul Ferdinand I nr 38A, jud Alba.

1.2 Executantul lucrării

Evaluator Autorizat Ing Feder Petrisor, cu sediul in Hateg, str Aleea Scolii nr 1A, tel 0722547301, jud Hunedoara, CUI 29414310. Membru titular ANEVAR cu legitimatia nr 12516

1.3 Obiectul Studiului de Piata

Fondul imobiliar, terenuri si constructii de pe teritoriul jud Hunedoara

1.4 Scopul Studiului de piata

"STUDIU DE PIAȚĂ PRIVIND VALORILE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE CONSEMNAȚE ÎN ANUL 2024", pentru Judetul Hunedoara, valabil 2025

Prezenta lucrare are in vedere stabilirea unor valori minime de referinta pentru transferul de proprietate a proprietatilor imobiliare de tip rezidential, comercial si industrial conform art 111 din codul fiscal. Beneficiarul (utilizatorul) prezentei lucrari este Camera Notarilor Publici Alba Iulia. Prezenta lucrare este proprietatea evaluatorului care a elaborato, utilizatorul prezentei lucrari este exclusiv Camera Notarilor Publici, birourile notarilor publici

1.5 Baza de elaborare a Studiului de piata

Contract de prestari servicii si act aditional intre Camera Notarilor Publici Alba Iulia si Expert Evaluator Autorizat Feder Petrisor CIF 29414310.

2 CONSIDERATII GENERALE

2.1 Studiile de piata



Camerele notarilor publici actualizeaza cel putin o data pe an studiile de piata care trebuie sa cuprinda valorile minime consemnate pe piata imobiliara specifica in anul precedent,conf legii 227/2015 codul fiscal actualizat.

Studiul de piata contine valori minime consemnate pe piata de tranzactii in anul 2024.

Studiul de piata contine oferte neajustate in cazurile in care nu au fost identificate tranzactii referitoare la un anumit bun imobiliar.

2.2 Tipul de valoare

Tipul de valoare ,In prezentul studiu de piata s a avut in vedere recomandarile ANEVAR privind elaborarea studiului conform art 111 din codul fiscal,art 5 ,legea 227/2015

Studiul de piata trebuie sa cuprinda valorile,preturile minime ,de la pragul inferior al pietei imobiliare specifice consemnate in anul 2024,valorii selectate din sursele de informatie disponibile.

Piata imobiliara reprezinta un mediu in care se tranzactioneaza bunurile imobiliare intre cumparatori si vanzatori printr un mecanism al pretului,bunurile se vor tranzactiona fara restrictii intre cumparatori si vanzatori,fiecare parte va reactiona in functie de cere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului.

Culegerea ,sintetizarea si selectarea preturilor minime de tranzactionare consemnate in anul 2024 a fost realizata cu excluderea situatiilor atipice,particulare si care nu se incadreaza in trendul pietei imobiliare,a fost realizata in functie de calitatea si cantitatea datelor disponibile.

In prezentul studiu de piata s a avut in vedere recomandarile ANEVAR privind recomandarile in vederea elaborarii studiului conform art 111 din codul fiscal,art 5 ,legea 227/2015, respectiv **Camerele notarilor publici actualizeaza cel putin o data pe an studiile de piata care trebuie sa cuprinda valorile minime consemnate pe piata imobiliara specifica in anul precedent.**

Studiul de piata contine valori minime consemnate pe piata de tranzactii in anul 2024.

Studiul de piata contine oferte neajustate in cazurile in care nu au fost identificate tranzactii referitoare la un anumit bun imobiliar.

2.3 Responsabilitati

Prezentul studiu de piata stabileste valorile minime de referinta utilizate la transferul proprietatii a proprietatilor imobiliare, pe baza criteriilor profesionale de evaluare , proprietati ce fac obiectul actului notarial.Evaluatorul autorizat isi asuma responsabilitatea asupra selectiei valorilor incluse in studiile de piata.

Responsabilitatea stabilirii valorilor individuale apartine utilizatorilor datorita faptului ca diversitatea bunurilor imobile supuse tranzactiilor din punct de vedere al suprafetelor,al dreptului de proprietate si al conditiilor de finantare,de vanzare si de piata,este mai mare decat tipurile si subtipurile de proprietati pentru care pot fi selectate valorile minime de catre evaluator.

Responsabilitatea declararii unor valori nereale in scopul diminuarii costurilor cu transmiterea dreptului de proprietate cade in sarcina celui care declara,publicarea in media a studiului este interzisa,cine publica in mass media prezentul studiu isi asuma



responsabilitatea si isi asuma eventualele consecinte ,aceasta putand duce la informarea celor care intentioneaza sa realizeze o tranzactie,transmitere de drepturi de proprietate.

Lucrarea are un caracter generalizator, cuprinzând valorile estimate pentru cele peste 250.000 de proprietăți de pe raza județului HUNEDOARA. Evaluatorul nu-și poate angaja responsabilitatea față de specificul fiecărui bun imobiliar, față de viciile ascunse de factură tehnică, juridică sau economică ale acestora, cât și față de gradul de acoperire și corectitudinea datelor ce se pot culege de pe piața imobiliară la un moment dat.

Studiul de piata are un caracter de confidențialitate, evaluatorul neacceptând nici o responsabilitate față de o terță persoană, cu excepția celor autorizate si in baza legii.

Previzionarile pot fi subiectul unor modificari ca urmare a schimbarilor conditiilor viitoare ce nu pot fi anticipate cu acuratete de catre evaluator si care pot afecta evolutia valorilor.

În toate cazurile de imobile au fost avute în vedere prevederile Decretului nr. 61/1990 conform căruia Consiliile Locale au delimitat zonele locative în funcție de amplasarea în cadrul localităților, a facilităților (rețele tehnico-edilitare, unități comerciale etc.) de care beneficiază construcția sau terenul, materializate prin Hotărâri ale Consiliilor Locale.

Informatiile de piata vor fi utilizate/preluate ca atare si se va selecta o Valoare minima Pentru un anume tip/subtip de bun imobil ,pe un anumit segment de piata.



2.4 Sursele de informatii

Sursele de informatii care stau la baza realizarii studiului de piata sant urmatoarele

- date din mas media locala si nationala
- informatii de la vanzatori si cumparatori
- informatii de la autoritatiile publice locale,de la institutiile de stat care prelucreaza date referitoare la tranzactionarea drepturilor de proprietate
- date obtinute de evaluator pe teren
- date din baza de date a evaluatorului
- date din publicatiile de specialitate,programe specializate de estimare a costurilor constructiilor,literatura de specialitate in domeniul evaluarilor imobiliare

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data efectuarii lucrarii,existind posibilitatea existentei si a altor informatii de care sa nu fi avut cunostiinta.Nu au fost analizate informatiile cu privire la dreptul de proprietate .Nu au fost intreprinse studii si masuratori .Nu au fost intreprinse inspectii la proprietatiile imobiliare din prezentul studiu de piata.Nu a realizat o analiza a cladirilor .Nu se exprima o opinie asupra starii tehnice a cladirilor.

Informatiile de piata vor fi utilizate/preluate ca atare si se va selecta o valoare minima. Pentru un anume tip/subtip de bun imobil ,pe un anumit segment de piata.

2.5 Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Studiul de piata este destinat exclusiv pentru uzul notarilor publici si poate fi utilizat numai in scopul mentionat in conditiile legii,nu se accepta nici o alta responsabilitate fata de o terta persoana fizica sau juridica care sa poata face uz de aceasta.Valorile din prezentul studiu nu pot fi utilizate ca referinta pentru alte scopuri cum ar fi procese de

expropriere, de lichidare, constituirea de garanții, acestea reprezentând cazuri speciale de transfer de drept de proprietate. Se presupune ca dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare cuprinse în studiul de piață se pot transfera, tranzacționa și sunt libere de sarcini.

Se presupune ca proprietățile imobiliare cuprinse în prezentul studiu au fost considerate libere de sarcini, lipsite de condiții ascunse ale solului, a structurilor de rezistență care ar putea să influențeze valoarea, se presupune de asemenea ca proprietățile sunt în stare bună, sunt în exploatare, în principiu conform celei mai bune utilizări și se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare.

Selectarea valorilor finale s-a făcut ținând cont de credibilitatea și acuratețea surselor de informare și condițiile pieței imobiliare la nivelul anului 2024.

Valorile se referă la cazul general, netrăind cazurile particulare, speciale sau atipice.

Pe parcursul elaborării studiului de piață, termenii de referință menționați mai sus, pot fi completați, ajustați, modificați, actualizați cu acordul partilor.

Evaluatorul nu are responsabilități referitoare la studiul de piață decât față de utilizatorul studiului, birourile notarilor publici, camerele notarilor publici.

Ipoteze limitative

Orice proporție din valoarea totală estimată în acest studiu între teren și construcție este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru și pentru construcție nu pot fi utilizate în alte scopuri, iar dacă sunt utilizate valorile nu sunt valabile.

Previziunile sau estimările de exploatare continuate în studiu sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare.

Alte aspecte de care s-a ținut cont în estimarea valorilor din cadrul studiului de piață:

- rata somajului, redusă aprox 5%
- cantitatea și calitatea concurenței disponibile
- dinamica proiectelor imobiliare noi
- dinamica investițiilor în economia locală
- dinamica populației în județul Hunedoara, în ultimele 3 decenii populația a scăzut cu 35%

Studiul de piață nu este un raport de evaluare. Activitatea efectuată de evaluator în scopul elaborării studiului nu poate acoperi toate elementele care influențează decisiv valoarea de piață individuală a unui bun imobil pe parcursul unui proces de evaluare, cum ar fi, dar fără a se limita la detalii rezultate din analiza documentelor, elemente necesare pentru analiza celei mai bune utilizări, detalii care pot rezulta în urma unei eventuale inspecții, situații atipice ale stării tehnice, deficiențe și neadecvări, analiza factorilor de mediu.

Valorile cuprinse în prezentul studiu de piață nu reprezintă valoarea de piață a imobilelor, prezentele valori reprezintă valori minime de referință folosite de către birourile notariale, conform reglementărilor din Codul Fiscal cu ocazia transferului dreptului de proprietate asupra imobilelor

Ipoteze limitative

Orice proporție din valoarea totală estimată în acest studiu între teren și construcție este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare. Valorile separate pentru și



pentru constructie nu pot fi utilizate in alte scopuri , iar daca sunt utilizate valorile nu sunt valabile.

Detinerea acestui studiu de piata sau a unei copii a acestuia nu da dreptul de a-l face public.

Potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorul nu are obligatii privind acordarea de consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.

Previziunile sau estimarile de exploatare continute in studiu sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare

Studiul de piata nu este un raport de evaluare. Activitatea efectuata de evaluator in scopul elaborarii studiului nu poate acoperi toate elementele care influenteaza decisiv valoarea de piata individuala a unui bun imobil pe parcursul unui proces de evaluare, cum ar fi ,dar fara a se limita la detalii rezultate din analiza documentelor, elemente necesare pentru analiza celei mai bune utilizari, detalii care pot rezulta in urma unei eventuale inspectii, situatii atipice ale starii tehnice, deficiente si neadecvari, analiza factorilor de mediu.

Nu in toate cazurile de tranzactionare a proprietatilor imobiliare valorile de tranzactionare se incadreaza in valorile din tabele cuprinse in prezentul raport de evaluare. Diversitatea proprietatilor imobiliare este foarte vasta, depinzand de structura, arhitectura, localizare, confort, finisaje, uzura, utilitati, dezvoltare economica si/sau turistica, destinatie, destinatii viitoare. In estimarea valorii minime din cadrul studiului de piata au fost luate in calcul neadecvarile functionale (deteriorarea ,neadecvarea sau supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului si echipamentelor atasate) si deprecierea economica, externe (se datoreaza unor factori externi proprietatii cum sint: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere si oferta, utilizare modificata a proprietatii imobiliare, conditiile de finantare, zona unde se regaseste proprietatea)

Valorile din cadrul studiului sant valori cu caracter general, nu trateaza cazurile speciale si atipice.

Studiul de piata poate fi utilizat ca intregul sau, utilizarea partiala (de exemplu numai anexele) poate induce in eroare prin prisma semnificatiei si relevantei valorilor selectate.

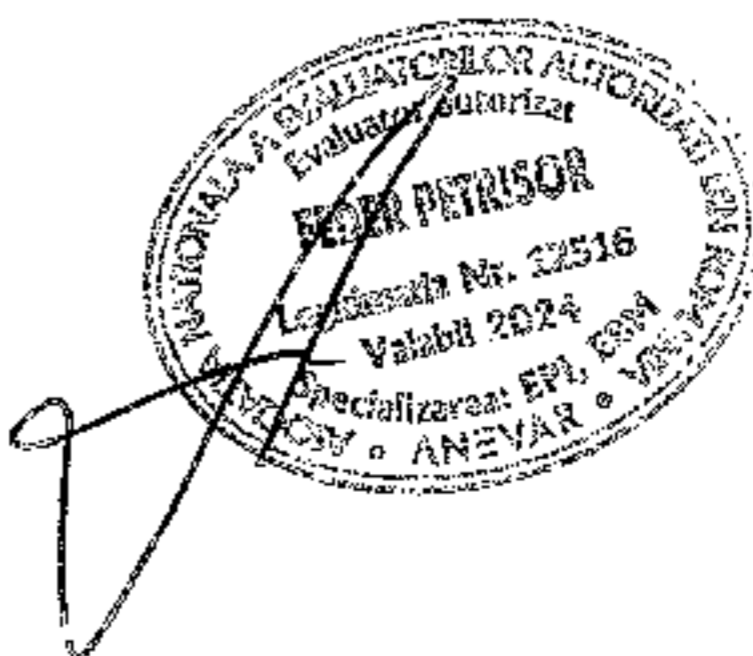
3.METODOLOGIA DE EVALUARE

Studiul de piata contine urmatoarele capitole

- A, Termenii de referinta
- B Zoonarea localitatii
- C Prezentarea datelor
- D Analiza datelor
- E Selectarea valorilor minime
- F Anexe

A Termenii de referinta

**Client Camera Notarilor Publici Alba Iulia,
Executant Ev Aut Feder Petrisor**



Obiectul studiului de piata

Proprietati imobiliare din jud Hunedoara

Scopul studiului de piata ,

Lucrarea este intocmita pentru uzul Birourilor Notariale si pentru celelalte cazuri stabilite de lege, in conformitate cu prevederile contractului de prestari servicii, incheiat intre beneficiar si autorul lucrarii.

Studiile de piata se realizeaza la nivel general al pietelor imobiliare specifice si se utilizeaza la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de catre camerele notarilor publici a unei valori pentru orice proprietate imobiliara din aria studiata.

Valoriile din tabele sant valori minime de referinta, consemnate pe piata tranzactiilor imobiliare. Valoriile minime a tranzactiilor imobiliare ,valoriile in cazurile de executare silita, insolventa, faliment au fost excluse din analiza evaluatorului fiind cazuri speciale de tranzactionare.

Valoriile de referinta sant utilizate de catre Birourile Notarilor Publici in vederea stabilirii unor taxe si impozite la transferarea proprietatilor imobiliare: constructii, terenuri.

Pentru cazuri in care nomenclatoarele stradale din prezentul Studiu de piata nu au fost actualizate inainte de finalizarea Studiului, sau nu au fost comunicate Camerei Notarilor Publici ,valoriile se considera valorile din prezentul Studiu si in anumite cazuri pentru strazile noi ,care nu se regasesc in Studiu, valoarea imobilelor acestor strazi sant valorile imobilelor de pe strazile invecinate cu care se intersecteaza.

Autorul nu a efectuat inspectia proprietatilor enumerate in studiu.

Prezentul studiu de piata nu a fost efectuat in concordanta cu Standardele de evaluare pentru intocmirea rapoartelor de evaluare impuse de ANEVAR membrilor asociatiei profesionale si nu poate fi asimilat sau considerat un raport de evaluare imobiliara.

Data de referinta

Decembrie 2024 pentru anul 2025 in conditiile in care piata imobiliara nu se modifica semnificativ.

Moneda de referinta

Studiul de piata a fost realizat in perioada decembrie 2024, valorile din Anexe sant in moneda locala Lei. Curs valutar 1 euro=4,97 lei

Structurarea proprietatilor

Studiul de piata face referire la urmatoarele tipuri de proprietati,

- terenuri intravilane si extravilane agricole si neagricole
- paduri, livezi,
- teren curti constructii sau alte destinatii,
- case, case si anexe gospodaresti, case de vacanta in zone turistice, pensiuni si alte unitati de cazare



- apartamente
- spatii comerciale si spatii administrative,turistice,culturale
- spatii industriale si platforme
- spatii agricole
- anexe gospodaresti
- alte tipuri de proprietati

Restricții de utilizare,difuzare si publicare a studiului de piata

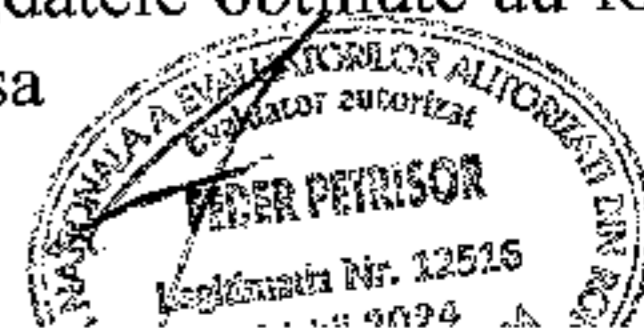
Studiul de piata ,partial sau integral sau orice referire la acesta nu poate fi publicat ,nici inclus intr un document destinat publicitatii fara acordul scris al executantului ,cu specificarea formei si conditiilor in care urmeaza sa apara.

Zoonarea localitatii .Conform anexelor comunicate de UAT –urile din judet pina la data elaborarii prezentului studiu.

4 PREZENTAREA SI ANALIZA DATELOR

Prezentul studiu de piata se refera la urmatoarele tipuri de proprietati imobiliare

- terenuri extravilane agricole si neagricole
- vii, paduri, livezi
- terenuri intravilane libere de constructii si terenuri construite,curti constructii,terenuri agricole
- case,case cu anexe gospodaresti,case de vacanta,cabane
- apartamente si apartamente in case de locuit
- spatii comerciale si spatii birouri,spatii de cazare(pensiuni,hoteluri),culturale si administrative
- spatii industriale si logistice
- spatii adaposturi si anexe agricole
- anexe la diferite spatii(soproane,copertine,anexe gospodaresti,platforme,terase,,boxe,uscatorii
- proprietatile imobiliare complexe si specifice unor anumite activitati si care nu pot fi cuprinse,incadrate in in tipurile de proprietati imobiliare descrise mai sus,necesita evaluari punctuale la data eventualei tranzactii,transfer ale dreptului de proprietate,estimarea valorii unor asemenea proprietati se subscriu evaluarii afacerii,nu doar ca proprietate imobiliara,terenuri de forma in panta si /sau conditii de fundare atipice,speciale,terenuri mlastinoase,luciu de apa,ferme piscicole.
- In urma colectarii ,sintetizarii datelor obtinute din sursele de informare mentionate au fost selectate valorile/preturile minime consemnate/identificate pe piata imobiliara specifica ,pe zone,pe tipuri de proprietate.
- in procesul de selectare a valorilor minime datele obtinute,inclusiv din ofertele de pe piata imobiliara,focalizat pe valoarea minima ,au fost preluate ca atare fara a fi ajustate
- in procesul de selectare unele date au fost utilizate coroborat ca baza pentru extragerea/alocarea valorica pe elemente componente ale proprietatilor imobiliare,teren si diferite tipuri de constructii
- pentru tipurile de proprietati imobiliare care se tranzactioneaza rar,datele obtinute au fost considerate adecvate si elocvente pentru o zona imobiliara mai extinsa



-toate datele obtinute au fost tratate cu prudenta ,fiind eliminatele cele care nu cadrau cu premisele studiului de piata.

Exista posibilitatea ca pe piata imobiliara specifica din anul 2024,din motive de netransparenta a pietei imobiliare si a entitatilor care detin legal date aferente tranzactiilor imobiliare ,sa existe consemnate si alte date decat cele colectate ,sintetizate si analizate in cadrul prezentului studiu ,care pot oferi o indicatie diferita a unor valori minime fata de cele selectate in cadrul prezentului studiu – in asemenea situatii /cazuri se extinde incadrarea tipului de proprietate in localitatile adiacente .

Pentru constructiile neterminate, aflate in faza de executie ,neinscrise in cartea funciara,valoarea de taxare este valoarea cea mai mare dintre valoarea rezultata din raportul de evaluare intocmit de un evaluator autorizat la comanda proprietarului imobilului si valoarea rezultata din calculul conform Ponderii orientative ale subansamblelor constituate ale unei constructii.

5 REZULTATELE STUDIULUI DE PIATA

Referitor la rezultatele obtinute se precizeaza urmatoarele

- valorile au fost exprimate si sant valabile exclusiv in conditiile si prevederile prezentului studiu de piata
- alegerea valorilor finale s-a facut tinind cont de credibilitatea surselor de informare,de gradul de precizie utilizate in realizarea studiului de piata si de conditiile pietei imobiliare la nivelul anului 2024
- valorile selectate se refera la un comportament normal si legal al participantilor de pe piata imobiliara specifica in speta si nu poate cuprinde/trata exceptiile care apar in evolutia pietei imobiliare

Pentru cazurile in care se solicita intocmirea de acte in forma autentica pentru tranzactii imobiliare a unor proprietati ce nu sant cuprinse in in studiu de piata se pot adopta valori aferente proprietatilor imobiliare similare din zona adiacenta pentru care exista valori inscrise in studiul de piata,se poate intocmi un Raport de evaluare specific proprietatii imobiliare in speta.

De asemenea ,ca exceptie pentru situatiile in care din declaratia partilor implicate in transferul proprietatii rezulta valori semnificative diferite fata de cele din studiu de piata se poate intocmi un raport de evaluare specific proprietatii imobiliare in speta.

In cazuri exceptionale cum ar fi vanzari prin executari silite,vanzari in urma licitatiilor organizate de institutiile si agentiile statului,valorile taxabile sant valorile rezultate in urma actiunilor de executare silita,rezultatul licitatiilor publice.

In stabilirea valorilor minime nu se aplica mai mult de doua criterii de depreciere

6 .PREZENTAREA TIPURILOR DE PROPRIETATI

6.1 Identificarea proprietatilor



Pentru o mai facila utilizare a lucrării autorul a apreciat ca este necesara impartirea acestora in mai multe tipuri de proprietati imobiliare:

- case de locuit,case de vacanta
- apartamente
- terenuri
- anexe de tipul garaje auto
- spatii comerciale,spatii de cazare,de birouri,administrative si culturale
- spatii industriale de tip hala
- chioscuri
- spatii agrozootehnice de tip grajdi , fanar,soproane,spatii depozitare magazii si spatii depozitare silozuri ,bazine piscicole
- platforme betonate
- spatii tip birouri
- spatii administrative scoli,gradinite,crese
- piscine subterane

Daca din eroare ,exista strazi,alei,piete care nu au fost incadrate in sprezentul studiu de piata,dar au fost in Studiu aferent anului 2024,atunci se considera valabila incadrarea din Studiu de Piata in care apar acestea notate.

6.2 Case de locuit.

Casele de locuit sint acele proprietati imobiliare rezidentiale unifamiliale ce beneficiaza de toate utilitatile si facilitatile,au de asemenea repartizata o suprafata de teren constind din curte si gradina.Sd-suprafata desfasurata,su-suprafata utila

$$S_d=1,2 \times S_u$$

6.3 Apartamente.

Apartamentele sint definite ca proprietati rezidentiale situate in blocuri de locuinte ce dispun de toate utilitatile (apa,canalizare,energie electrica) si care ofera in functie de suprafata facilitatile necesare locuirii(grup sanitar,camera de dormit,bucatarie)

Apartamentele se impart in functie de numarul de incaperi excluzind incaperile destinate grupului sanitar si bucatariei precum si holurile .Apartamentele au fost impartite astfel:

- camere de camin(fara grup sanitar propriu si fara bucatarie proprie)
- apartamente cu o camera,garsoniere
- apartamente cu doua camere
- apartamente cu trei camere
- apartamente cu patru camere



-apartamente cu cinci camere

6.4 Terenuri.

In functie de situarea acestora fata de localitatile apartinatoare terenurile se impart in :

- terenuri intravilane
- terenuri extravilane

Pentru terenurile forestiere se estimeaza valorile minime de circulatie pentru terenurile forestiere in raport cu bonitatea si grupa de formatii forestiere si valoarea vegetatiei forestiere in functie de specie, clase de productie si virsta.

6.5 Garaje auto.

Garajele auto fac parte din anexele destinate adapostirii autoturismelor. Garajele se impart in functie de structura constructiei :

- garaje din zidarie
- garaje din tabla

De asemenea in functie de terenul pe care sint construite garajele se impart in:

- garaje pe teren proprietate sau teren cota proprietate
- garaje pe terenuri concesionate

Garajele care au o suprafata utila mai mare de 40 mp/garaj se considera spatii industriale

6.6 Spatiile comerciale.

Referirile care se fac in prezentul raport de evaluare sint pentru spatiile comerciale situate la parterul blocurilor de locuinte, spatii construite independent. Spatiile comerciale a caror valoare minima de referinta a fost estimata in prezentul raport de evaluare se considera ca au in componenta :sala de vnzare, grup sanitar, alte spatii de tipul magazii, birouri.

Chioscurile sant constructii usoare, demontabile. Chioscurile sant de obicei constructii fara fundatie, au o suprafata utila relativ mica. Sant amplasate pe trotuare si alei, pietre in cea mai mare masura. Chioscurile sant realizate din tabla si profile de otel, diverse placi lemn, pvc, altele care sant realizate din alte materiale (de exemplu caramida, bca, etc) se considera spatii comerciale.

6.7 Spatii industriale .



Spatiile industriale sint in functie de scopul pentru care au fost construite ,din acest punct de vedere spatiile industriale se impart in numeroase categorii .In prezentul raport de evaluare sint estimate valorile minime de referinta pentru constructiile denumite hale industriale,magazii,depozite,

Daca depozitul este destinat depozitarii materiilor prime sau produselor finite.Daca in cadrul depozitului de desfasoara activitate permanenta de vanzare catre terti atunci acesta este spatiu comercial.

Platforme betonate.

Platformele betonate sant situate in incinta unitatilor economice ,infrastructura din materiale de balastiera,armatura metalica si stratul suport de obicei din beton armat,servec si ca alei interioare de trafic,depozitare echipamente,materii prime.Nu includ terenul pe care sant amplasate,construite.

6.8 Spatii agrozootehnice.Soproane

Spatiile agrozootehnice sant spatii destinate adapostirii animalelor si pasarilor,a furajelor pentru hranirea animalelor si pasarilor.Spatiile agrozootehnice sant catalogate in functie de destinatia pentru care au fost construite.In prezentul raport de evaluare sant evaluate spatiile agrozootehnice de tip grajdi .Nu au fost luate in calcule si constructiile interioare care sant in functie de specia de animale pe care le adapostesc.

Fanarele sant constructii usoare ,avand de obicei structura de rezistenta din profile metalice,lemn,invelitoarea este din tabla sau placi ondulate din azbociment,fibrociment,nu au pereti de inchidere.

Soproanele sant spatii de depozitare avand cel putin o latura a constructiei deschisa.Structuri de rezistenta din toate materialele.

6.9 Spatii administrative ,culturale,birouri.Spatii de cazare

Spatiile administrative tip birouri sant analizate in cele doua ipostaze ,spatii birouri situate pe arterele principale ale localitatii si spatii birouri situate in incinta societatilor comerciale si care deservec doar societatea comerciala respectiva.Birourile sant acele spatii necesare desfasurarii activitatii unei societati comerciale si care nu sant spatii comerciale.

Spatiile de cazare sant constituite din hoteluri,hosteluri,moteluri,pensiuni,agropensiuni,cabane

Spatiile care au sau au avut ca destinatie cresa,gradinite scoli,dispensare, sant asimilate ca valoare de referinta spatiilor de birouri ,altele decat cele din cadrul intreprinderilor.



Spatiile de tip spital,unitati de cazare din aria militara sant asimilate ca valoare birourilor din cadrul intreprinderilor.

6.10. NOTE GENERALE.REDUCERI DE VALORI

-Suprafata construita desfasurata a unei cladiri se determina prin insumarea sectiunilor orizontale a tuturor nivelurilor cladirii,inclusiv a balcoanelor,logiilor sau celor situate la subsol,exceptand suprafetele podurilor care nu sant utilizate ca locuinta si suprafetele scarilor si teraselor neacoperite.

-**Sd-suprafata desfasurata**,suma ariilor nivelurilor unei constructii

-**Sc-suprafata construita** ,aria ocupata de constructie pe sol

-**Su-suprafata utila**,este diferenta dintre suprafata desfasurata a unei constructii si suprafata ocupata de zidurile acesteia. **Sd=1,2xSu**

-**Daca in cadrul unei cladiri anumite parti ,indeosebi instalatii sant nefunctionale ,aceasta nu inseamna ca sant inexsistente,sant doar depreciate din punct de vedere fizic**

Deprecieri/Aprecieri terenuri

Terenuri intravilane ,zona industriala

-Pentru terenurile din zonele industriale si din parcurile industriale aflate sub constructii industriale intabulate,valoarea se diminueaza cu 25% fata de valorile din tabel

-Terenurile afectate de activitatile industriale,care apartin intreprinderilor create inainte de 1990,precum si cele din perimetrul acestora din circumscriptiile Brad, Orastie, Hunedoara Petrosani(numai Mun Petrosani), Hateg, Calan au o valoare de 15 lei/mp, iar terenurile situate in alte localitati din Circumscriptia Petrosani cu exceptia Mun Petrosani,au o valoare de 6 lei/mp.

Terenuri intravilane agricole-(zone urbane)

-Terenurile intravilane agricole din zonele urbane cu suprafete peste 1000 mp si pina in 5000 mp,tot ceea ce depaseste suprafata de 1000 mp are valori diminuate cu 20% fata de valorile din tabel pentru zona A si B ,respectiv cu 35% pentru zona C si D

-Terenurile intravilane agricole din zonele urbane cu suprafete ce depasesc 5000 m si pina in 10000 mp,tot ceea ce depaseste 5000 mp are valori diminuate cu 30% fat de valorile din tabel pentru zona A si B,pentru zonele C si D deprecierea este de 40%,pentru tot ce depaseste 5000 mp



-Pentru situatiile deosebite in care apar doar subansambluri constituate ale unei constructii,ptr acestea se vor folosi valorile din tabel care se vor pondera in functie de situatie.Ponderea subansamblelor unei locuinte :

- fundatii 10%
- la rosu,structura beton sau zidaria inclusiv acoperisul 30%
- anvelopa,invelitoarea,compartimentari,ferestre si usi 17 %
- finisaje ,tencuieli int si exterioare ,pardoseli 25%
- instalatii functionale,apa,canalizare,electricitate 18%

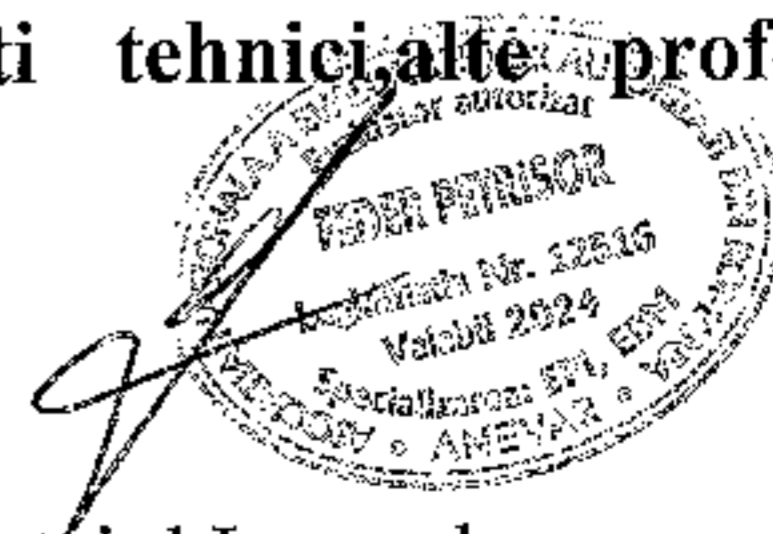
La vanzarea in bloc a mai multor apartamente ,a unei parti din cadrul unui bloc de apartamente ,se pot face reduceri fata de valorile din tabel in functie de suprafata construita astfel:

- pentru Sd mai mare decat 500 mp,reducere fata de valorile din tabel cu 25%
- pentru Sd mai mare decat 1000 mp,reducere fata de valorile din tabel cu 40%,pentru suprafata care depaseste 1000 mp.
- casele cu o vechime de peste 30 de ani pot avea o valoare redusa cu un procent de 10% fata de valorile din tabel,pentru o varsta de peste 50 de ani valorile pot fi cu 20% mai mici ,ptr case cu varsta mai mare de 70 de ani valorile pot fi mai mici cu un procent de 30%.
- pentru locuintele unifamiliale cu o suprafata construita de peste 150 mp,tot ce depaseste aceasta suprafata poate avea o valoare redusa cu un procent de 10% fata de valorile din tabel.
- la transmiterea dreptului de proprietate a unor cote indivize din cadrul unei locuinte valoarea poate fi mai mica cu un procent de 15% fata de valorile din tabel.
- Valoarea uscatoriilor de bloc au valoarea redusa cu 20% in comparatie cu valoarea apartamentelor
- Locurile de parcare aferente locuintelor de tip apartament au valoarea de 100 lei per mp,exclusiv terenul.
- Terasele de bloc au o valoare de 20% din valoarea apartamentelor.

Aprecierea referitoare la existenta doar a subansamblelor unei cladiri nu se stabileste in urma declaratiilor dintre parti(vanzator-cumparator).Existenta doar a unor subansamble a unei cladiri se probeaza cu documente autentice ,note realizate de profesionisti(topografi,evaluatori ANEVAR,experti tehnici,alte profesii liberale cu activitate in domeniul constructiilor)

Deprecieri Spatii comerciale,birouri

-Spatiile comerciale si spatiile ptr birouri, situate la etajul I au valoarea diminuata cu 35%,spatiile comerciale si de birouri situate la etajul II au valoarea diminuata cu 50% fata de valorile din tabel.



-Spatiile comerciale si spatiile de birouri situate la etaje superioare etajului II au valoare de referinta redusa cu 50%

-Spatiile comerciale si de birouri situate la parterul blocurilor,apartamentele din blocuri includ si cota parte din bunurile comune.Spatiile comerciale individuale nu includ val teren.

Spatiile comerciale situate la subsol,demisol sau mansarda au valoarea diminuată cu 50% fata de valorile situate la parter.

Spatiile comerciale realizate din structuri usoare de tip tabla neizolata ,pereti si sarpanta din panouri din profile PVC utilizate la fabricarea ferestrelor,usilor,fara fundatie amplasate pe platforma betonata au valoarea redusa cu 40% fata de valori din tabel

- Pentru situatiile deosebite in care apar doar subansambluri constituate ale unei constructii,ptr acestea se vor folosi valorile din tabel care se vor pondera in functie de situatie.Ponderea subansamblelor unui spatiu de afaceri,cultura,agrement,sanatate :

-fundatii 10%

-la rosu,structura beton sau zidaria inclusiv acoperisul 50%

-anvelopa,invelitoarea,compartimentari,ferestre si usi 20 %

-finisaje ,tencuieli int si exterioare ,pardoseli 8%

-instalatii functionale,apa,canalizare,electricitate 12%

Aprecierea referitoare la existenta doar a subansamblelor unei cladiri nu se stabileste in urma declaratiilor dintre parti(vanzator-cumparator).Existenta doar a unor subansamble a unei cladiri se probeaza cu documente autentice ,note realizate de profesioniști(topografi,evaluatori ANEVAR,experti tehnici,alte profesii liberale cu activitate in domeniul constructiilor)

-Spatiile de cazare .Numim spatii de cazare doar spatiile inscrise in cf ca spatii nerezintiale, hoteluri,pensiuni,agropensiuni,camping,hostel,bungalou,spatii care sant clasificate din punct de vedere Autoritatea pentru Turism.Astfel pentru categoria de 4 si 5 stele/margarete se apreciaza ca valoarea este valoarea din tabel pentru casele de locuit din zona A a localitatii,respectiv a caselor din zona A a centrelor de comuna.Pentru categoria de 3 stele/margarete se apreciaza ca valoarea este similara valorii caselor de locuit din zona B,respectiv din zona B a centrelor de comuna.Pentru spatiile de cazare de categoria 2 stele/margarete valoarea este valoarea caselor de locuit din zona C,respectiv a caselor din centru comuna zona C

Pentru spatiile de cazare din categoria 1 stea/margareta valoarea este data de valoarea caselor de locuit din zona D a localitatii.In cazul in care localitatea nu are realizata o zoonare valoarea spatiilor de cazare este valoarea caselor de locuit din localitatea respectiva.In cazul in care spatiul de cazare este neclasificat valoarea es

valoarea caselor de locuit din zona respectiva, zona in care este situat spatiul de cazare.

Pentru spatiile de cazare intabulate ca spatii de cazare dar care nu sunt clasificate din punct de vedere ANT, valoarea se considera identica cu valoarea din zona A a localitatii indiferent de zona de amplasament in cadrul UAT.

-Deprecieri externe spatii comerciale, birouri , (numai pentru cele construite inainte de 1990)

Deprecieri care nu tin de costurile de realizare a constructiilor ,dar care o influenteaza ,astfel criza economica si aparitia pe piata a marilor retaileri a dus la scaderea valorii ,lipsa cererii de spatii comerciale(suprafete in exces),ramase din economia socialista duce la valori diminuate pentru acestea,

-pentru constructii intre 200-500mp –valoarea este redusa fata de val. din tabel cu 35%,pentru ce depaseste 200 mp

-pentru constructii intre 500 mp si pana la 1000mp, val. este redusa cu 45% fata de valoarea din tabel ,pentru ce depaseste 500 mp

- pentru constructii care depasesc 1000mp val. este redusa cu 60% fata de val. din tabel,pentru ce depaseste 1000 mp

-Pentru situatiile deosebite in care apar doar subansambluri constituinte ale unei constructii,ptr acestea se vor folosi valorile din tabel care se vor pondera in functie de situatie.Ponderea subansamblelor unui spatiu comercial :

-fundatii 20%

-la rosu,structura beton sau zidaria inclusiv acoperisul 25%

-anvelopa,invelitoare,compartimentari,ferestre si usi 17 %

-finisaje ,tencuieli int si exterioare ,pardoseli 18%

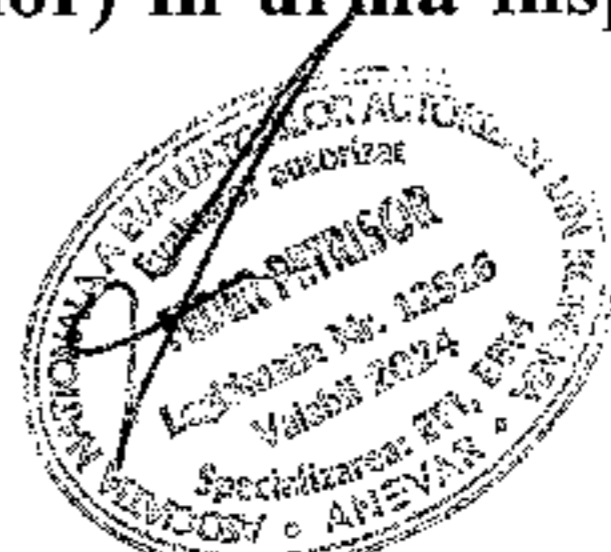
-instalatii functionale,apa,canalizare,electricitate 20%

Deprecieri Spatii industriale,agrozootehnice

Pentru spatiile situate la subsol,demisol , mansarda,etaje,valoarea este diminuată cu 50% fata de valorile din tabel pentru spatiile situate la parter.

Aprecierea referitoare la existenta doar a subansamblelor unei cladiri nu se stabileste in urma declaratiilor dintre parti(vanzator-cumparator).Existenta doar a unor subansamble a unei cladiri se probeaza cu documente autentice emise de autoritati ,note realizate de profesionisti(topografi,evaluatori ANEVAR,experti tehnici,alte profesii liberale cu activitate in domeniul constructiilor) in urma inspectiei la fata locului.

-Deprecieri functionale



(numai pentru cele specializate din domeniul strict siderurgic si minier si **construite inainte de 1990**),un spatiu construit pentru un anumit domeniu de activitate specific,transformarea lui intr-un spatiu general industrial cu multiple posibilitati de exploatare cere costuri ridicate,spatiile industriale care sant incluse in aceasta categorie au valorile diminuate cu 50% fata de cele din tabel

-Deprecieri externe, (numai pentru cele construite inainte de 1990)

deprecieri care nu tin de costurile de realizare a constructiilor industriale,dar care o influenteaza ,astfel criza economica a dus la scaderea valorii ,lipsa cererii de spatii industriale mari(suprafete in exces),ramase din economia socialista duce la valori diminuate pentru acestea,localizarea acestor constructii industriale,nivelul economic a acestor zone.

-pentru constructii intre 500-2000mp –valoarea este redusa fata de val. din tabel c 35%,pentru ce depaseste 500 mp

-pentru constructii intre 2000 mp si pana la 5000mp, val. este redusa cu 45% fata de valoarea din tabel, pentru ce depaseste 2000 mp

- pentru constructii care depasesc 5000mp val. este redusa cu 60% fata de val. din tabel, pentru ce depaseste 5000 mp

-Pentru situatiile deosebite in care apar doar subansambluri constituate ale unei constructii,ptr acestea se vor folosi valorile din tabel care se vor pondera in functie de situatie.Ponderea subansamblelor unui spatiu industrial,agricol :

-fundatii 10%

-la rosu,structura beton sau zidaria inclusiv acoperisul 35%

-anvelopa,invelitoarea,compartimentari,ferestre si usi 27 %

-finisaje ,tencuieli int si exterioare ,pardoseli 13%

-instalatii functionale,apa,canalizare,electricitate 15%

Aprecierea referitoare la existenta doar a subansamblelor unei cladiri nu se stabileste in urma declaratiilor dintre parti(vanzator-cumparator).Existenta doar a unor subansamble a unei cladiri se probeaza cu documente autentice emise de autoritati ,note realizate de profesioniști(topografi,evaluatori ANEVAR,experti tehnici,alte profesii liberale cu activitate in domeniul constructiilor) in urma inspectiei la fata locului.

Deprecieri in functie de uzura fizica(ptr spatiile cu alta destinatie decat locuinta)

-pentru imobilele realizate inainte de 1990 ,deprecierea din punct de vedere a uzurii fizice pot fi aplicate urmatoarele deprecieri fata de valorile din tabel.

-pentru cladiri,constructii realizate intre anii 1960 si 1990 ,deprecierea este de 30% fata de valorile din tabel

-pentru cladirile,constructiile realizate intre anii 1920si 1960 deprecierea este de 50%

- pentru cladirile realizate inainte de anul 1920 deprecierea este de 60% fata de valorile din tabel

In stabilirea valorilor minime nu se aplica mai mult de doua criterii de depreciere

- Valori orientative pentru constructiile agricole si zootehnice:

-pentru constructii din zidarie:	300 lei/mp
-fanare/soproane/alte constructii usoare	120 lei/mp
-platforme betonate	25 lei/mp
-silozuri verticale turn zidarie(cereale)	400 lei/mp Sc
-silozuri verticale turn tabla (cereale)	200 lei/mp
-silozuri depozitare vegetale,fara acoperis	50 lei/mp
-bazine,inclusiv pentru acvacultura ,fose	250 lei/mp

Alte spatii nerezidentiale si rezidentiale

Valorile pentru tranzactii referitoare la imobile cu destinatia de **dispensar,gradinite,scoli,internate,biserici,spitale,camine culturale,spatii asistenta sociala,spatii foste unitati militare** si alte imobile similare sant asimilate valorilor din tabele pentru imobile **spatii de birouri** diminuate cu un procent de 30% .

Salile de evenimente sant spatii comerciale(exceptie amenajarile de tip cort),valoarea din tabel pentru spatii comerciale.

Piscinele au o valoare de 600 lei/mp

Cabinetele de avocatura,notariale,birou evaluator,contabil,cabinete stomatologice,veterinare,proiectare,etc sant denumiri comerciale a unor spatii de birouri corelate cu anumite activitati,au valoarea spatiilor de birouri

7. RECONCILIAREA REZULTATELOR

Valorile au fost exprimate si sant valabile **exclusiv in conditiile** si prevederile prezentului studiu de piata.

Valorile nu iau in seama de responsabilitatile de mediu aferente proprietatilor imobiliare in speta si nici de eventuale costuri rezultate din conformarea cu cerinte legale din acest punct de vedere

Rezultatele si concluziile din prezentul studiu de piata nu sant considerate exhaustive,acestea putind fi rectificate si actualizate in cazul in care se constata

o schimbare semnificativa a conditiilor sau evolutiei pietei imobiliare, in plan local sau general.

Valorile selectate se refera ,trateaza regula, comportamentul normal si legal al participantilor de pe piata imobiliara specifica in speta si nu poate cuprinde exceptiile care apar in evolutia pietei imobiliare, cazuri speciale, particulare si atipice

8.ANEXE

CIRCUMSCRIPTII JUDECATORESTI

- 1 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI DEVA**
- 2 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HUNEDOARA**
- 3 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI PETROSANI**
- 4 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI BRAD**
- 5 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI HATEG**
- 6 CIRCUMSCRIPTIA JUDECATORIEI ORASTIE**

