

HENȚ COM SRL
Oradea, str. Franz Schubert, nr.7, județul Bihor
Tel. 0743.568.520, fax 0259.471.634
e-mail: hentemanela@yahoo.com

STUDIU DE PIAȚĂ

PRIVIND FONDUL IMOBILIAR DIN

JUDEȚUL BIHOR

Beneficiar: Camera Notarilor Publici Oradea

**Valori minime de tranzacționare valabile începând cu
data de 01 Ianuarie 2021**

Întocmit:
Dr. Ing. Henț Emanuela Iulia
Evaluator autorizat ANEVAR
Expert tehnic judiciar



Cuprins

1. Generalități și ipoteze	4
2. Valori orientative minime ale proprietăților imobiliare din circumscripția Judecătoriei Oradea	16
3. Valori orientative minime ale proprietăților imobiliare din circumscripția Judecătoriei Aleșd	57
4. Valori orientative minime ale proprietăților imobiliare din circumscripția Judecătoriei Beiuș	72
5. Valori orientative minime ale proprietăților imobiliare din circumscripția Judecătoriei Marghita	97
6. Valori orientative minime ale proprietăților imobiliare din circumscripția Judecătoriei Salonta	116

Introducere

Beneficiar	Camera Notarilor Publici Oradea
Adresa beneficiarului	Oradea, str. Crişului, nr.17, judeţul Bihor
Executant	HENŢ COM SRL
Obiect	Proprietăţilor imobiliare (terenuri şi construcţii) din judeţul Bihor, de pe raza circumscripţiilor Judecătoriilor Oradea, Aleşd, Beiuş, Marghita şi Salonta.
Amplasament	Unităţi administrative situate pe raza circumscripţiilor Judecătoriilor din judeţul Bihor.
Scopul lucrării	Prezentul studiu de piaţă cuprinde valori/preţuri de piaţă imobiliară a judeţului Bihor din anul 2020, fiind destinat utilizării în anul 2021 de către notarii publici în vederea stabilirii taxelor pentru perfectarea actelor în formă autentică pentru tranzacţiile imobiliare/transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăţilor imobiliare de pe raza circumscripţiilor Judecătoriilor Oradea, Aleşd, Beiuş, Marghita şi Salonta.
Data de referinţă	29.12.2020
Moneda raportului	Lei, Euro
Cursul de referinţă BNR la data de referinţă	4,8743 Lei/Euro
Rezultatele studiului	Sunt redat în tabelele anexe din capitolele 2, 3, 4, 5 şi 6, aferente localităţilor din circumscripţiile Judecătoriilor Oradea, Aleşd, Beiuş, Marghita şi Salonta.

HENŢ COM SRL

Administrator

Şef lucrări dr. ing. HENŢ EMANUELA IULIA



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HENŢ EMANUELA IULIA'.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'HENŢ EMANUELA IULIA'.

I. Generalități și ipoteze

1. BENEFICIARUL LUCRĂRII

Beneficiarul lucrării este **Camera Notarilor Publici Oradea**, cu sediul în Oradea, str. Crișului, nr.17, județul Bihor.

2. AUTORUL LUCRĂRII

Evaluator Autorizat dr.ing Henț Emanuela Iulia, cu sediul în Oradea, str. Franz Schubert, nr.7, județul Bihor, tel. 0743.568.520, Membru titular ANEVAR cu legitimația nr.13119, administrator al HENȚ COM SRL, CUI 3990948, J05/1722/1993, Oradea, str. Franz Schubert, nr.7, județul Bihor.

3. DENUMIREA LUCRĂRII

"STUDIU DE PIAȚĂ PRIVIND FONDUL IMOBILIAR DIN JUDEȚUL BIHOR", valabil din 01 Ianuarie 2021.

Prezenta lucrare are în vedere stabilirea unor valori orientative pentru proprietati imobiliare de tip rezidential, comercial si industrial. Prezenta lucrare este destinata strict pentru uzul Birourilor Notarilor Publici.

4. SCOPUL LUCRĂRII

Prezentul studiu de piață cuprinde valori/prețuri de piața imobiliară a județului Bihor din anul 2020, fiind destinat utilizării în anul 2021 de către notarii publici în vederea stabilirii taxelor pentru perfectarea actelor în formă autentică pentru tranzacțiile imobiliare/transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Oradea, Aleșd, Beiuș, Marghita și Salonta, cât și pentru celelalte cazuri stabilite de lege, în conformitate cu prevederile contractului de prestari servicii, încheiat între beneficiar și autorul lucrării. Conform art. 111 alin.(5) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal "Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața

imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.”

Valorile cuprinse în prezentul studiu de piață nu reprezintă valoarea de piață a imobilelor, prezentele valori reprezintă doar valori de referință pentru calculul unor impozite și taxe în condițiile legii.

Este interzisă utilizarea valorilor din prezentul studiu în alte scopuri (valorile nu reprezintă valoarea de piață) care îi depășesc limitele. Valorile din cadrul studiului nu se utilizează pentru exproprieri, pentru despăgubiri, pentru diverse partaje, în rapoarte de evaluare și alte acțiuni similare.

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Valorile din tabele sunt valori minime consemnate pe piața tranzacțiilor imobiliare. Valorile minime a tranzacțiilor imobiliare, valorile în cazurile de executare silită au fost excluse din analiza evaluatorului fiind foarte rare sau cazuri speciale de tranzacționare.

Valorile de referință sunt utilizate de către Birourile Notarilor Publici în vederea stabilirii unor taxe și impozite la tranzacționarea proprietăților imobiliare pentru construcții și terenuri.

Pentru cazuri în care nomenclatoarele stradale din prezentul Studiu de piață nu au fost actualizate, valorile se consideră valorile străzilor învecinate cu care se intersectează.

Prezentul Studiu de piață a fost întocmit conform Codului Fiscal.

5. PREMIZELE EVALUĂRII

5.1. Ipoteze și condiții limitative

La baza elaborării prezentului studiu de piață stau o serie de ipoteze de lucru, cât și restricții de utilizare.

Acest raport de evaluare a fost făcut pe bază a următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

a) Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice. Se presupune că proprietățile sunt libere de orice sarcini și pot fi vândute.

b) Se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietăților.

c) Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garanție asupra preciziei lor. Valorile reale a unor proprietăți imobiliare în funcție de anumite elemente: zonă, utilități, localizare, dezvoltare economică a zonei, alte condiții specifice pot avea valori mai mari sau mai mici decât valorile orientative prezentate în prezentul studiu de piață.

d) Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatilor. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

e) Se presupune ca proprietatile sunt in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator. Se considera ca proprietatile sunt conforme cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.

f) Se presupune ca toate autorizatiile, certificatele de functionare si alte documente solicitate de autoritatile legale sau administrative locale sau nationale sau de catre organizatii sau institutii private au fost obtinute sau reinnoite pentru oricare din utilizarile pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.

g) Se presupune ca utilizarea terenului si a constructiilor corespunde cu granitele descrise si nu exista alte servituti.

h) Evaluatorul nu are cunostinta de existenta unor materiale periculoase in sau pe proprietati, totusi evaluatorul nu are calitatea si calificarea sa detecteze aceste substante. Valoarea estimata este bazata pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale care sa afecteze proprietatea.

i) Informatiile furnizate sunt considerate autentice.

j) Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat sa ofere in continuare asistenta sau sa depuna marturie in instanta relativ la obiectul prezentului raport de evaluare in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri prealabile.

k) Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

5.2. Conditii generale limitative

Acest raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele conditii generale limitative:

a) Orice proportie din valoarea totala estimata in acest studiu intre teren si constructie este aplicabila numai pentru utilizarea luata in considerare. Valorile separate pentru si pentru constructie nu pot fi utilizate in alte evaluari, iar daca sunt utilizate valorile nu sunt valabile.

b) 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.

c) Continutul acestui studiu, atat in totalitate cat si in parte nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa si prealabila a evaluatorului.

d) 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.

e) 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 întreprinse studii și măsurători. Nu au fost întreprinse inspecții la proprietățile imobiliare din prezentul studiu de piață. Nu a realizat o analiză a clădirilor. Nu se exprimă o opinie asupra stării tehnice a clădirilor.

5.3. Responsabilitati

Prezentul studiu de piață este destinat strict pentru estimarea valorilor orientative de „circulație” a bunurilor imobile pe baza criteriilor profesionale de evaluare, bunuri ce fac obiectul actului notarial.

Prin prezentul studiu de piață, evaluatorul își asumă în fața beneficiarului întreaga responsabilitate privind conținutul și conformitatea acestuia cu cerințele standardelor de evaluare în următoarele condiții limitative:

- lucrarea are un caracter generalizator, cuprinzând valorile estimate pentru proprietățile imobiliare de pe raza județului Bihor. 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 piață este destinat exclusiv Beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat, în condițiile legii. Nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță parte – persoană fizică sau juridică, care poate face uz de acesta.

Previzionările pot fi subiectul unor modificări ca urmare a schimbărilor condițiilor viitoare ce nu pot fi anticipate cu acuratețe de către evaluator și care pot afecta evoluția 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.

6. SURSE DE INFORMARE

Pentru întocmirea raportului de expertiză au fost utilizate următoarele surse de informare:

- Documentare și informare, prin care s-au constatat:
 - Caracteristicile fiecărei localități sau zone studiate (construcțiile și teren);
 - date primite de la reprezentanți ai Beneficiarului;
 - baza de date a Executantului;
 - Informații și hotărâri ale Consiliilor Locale furnizate de Primărie;
 - date de la agențiile imobiliare și publicațiile acestora;
 - informații primite de la societățile de construcții din zona analizată;
 - date din mass-media locale și naționale;
 - date din reviste și publicații de specialitate;
 - date obținute din interviuri de piață locală.
- Surse bibliografice:

- Pachet de programe pentru evaluarea rapidă a construcțiilor MATRIX EVAL, elaborat de Matrix Rom București;
- Din colecția „Efectuarea și verificarea expertizelor imobiliare și în construcții”
- Anuare statistice;
- Buletine statistice de prețuri;
- Revistele de informare „Expertiza tehnică” elaborate de Corpul Experților Tehnici din România.

7. METODOLOGIA DE EVALUARE

Pentru estimarea valorilor minime a diferitelor proprietati imobiliare au fost utilizate toate tipurile de abordari in evaluare:

- abordarea prin comparatie,
- abordarea prin metode de randament,
- abordarea prin metode de costuri,

precum si combinatii a acestor abordari in functie de datele si informatiile obtinute de evaluator. S-a utilizat de asemenea metode de interpolare si extrapolare a valorilor in vederea stabilirii valorilor orientative in zone unde evaluatorul nu a avut si nu a putut obtine informatii referitoare la tranzactii, cerere, oferta.

Prin abordarea comparatiilor au fost intocmite sau utilizate tabele referitoare la tranzactiile incheiate, oferte de proprietati imobiliare similare cu cele analizate. S-a avut in vedere ca ofertele de proprietati imobiliare la vanzare sunt diminuate de procesul de negociere.

La abordarea prin metode de randament majoritatea concluziilor au fost realizate pe baza cuantumurilor chiriilor, ratele de capitalizare calculate in urma mai multor tranzactii similare pentru acelasi tip de proprietate. Evaluatorul nu a avut informatii referitoare la nivelurile afacerilor desfasurate in respectivele proprietati imobiliare, la cash-flow.

Prin abordarea metodei costurilor evaluatorul a utilizat metode de deviz pentru estimarea in principal a constructiilor noi, metode de reconstructie bazate pe normativele din cataloagele de reevaluare, coeficienti de actualizare, coeficienti de depreciere a monedei nationale in functie de moneda europeana euro, coeficienti referitori la denuminarea monedei nationale.

Pentru estimarea valorii terenurilor au fost luate in calcul amplasamentul terenului, dimensiunile, utilitatile existente sau posibilitatea de acces la acestea, accesul la drumuri modernizate, posibilitatile de transformare din terenuri extravilane in terenuri intravilane, imposibilitatea construirii pe diferite terenuri datorita utilitatilor publice care interzic construirea pe astfel de terenuri. Nu au fost luate in calcule existenta unor rape, prapastii, mlastini si alte elemente care sa duca la scaderea drastica a valorii.

Documentatia are caracter de generalizare a valorilor orientative, reprezentand o oferta de vanzare-cumparare a proprietatilor imobiliare. Evaluatorul nu garanteaza ca toate proprietatile imobiliare care fac obiectul prezentului raport se incadreaza in valorile care urmeaza.

Nu in toate cazurile de tranzactionare a proprietatilor imobiliare valorile de tranzactionare

se încadrează în valorile din tabele cuprinse în prezentul raport de evaluare. Diversitatea proprietăților imobiliare este foarte vastă, depinzând de structura, arhitectura, localizare, confort, finisaje, uzura, utilități, dezvoltare economică și/sau turistică, destinație, destinații viitoare. În estimarea valorilor minime din cadrul studiului de piață au fost luate în calcul neadecvările funcționale (deteriorarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului și echipamentelor atasate) și depreciările economice, externe (se datorează unor factori externi proprietății cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere și oferta, utilizare modificată a proprietății imobiliare, condițiile de finanțare, zona unde se regăsește proprietatea).

Valoarea reală a unui teren este stabilită de realitatea economică locală și individualizată, prin tranzacții între vânzător și cumpărător.

Cum această operație nu este întotdeauna posibilă, din diverse motive (fiind vorba de un teren aparținând statului sau de un vânzător/cumpărător, societate comercială de stat sau particulară), este necesar a se stabili o valoare cât mai apropiată de realitatea comercială a terenului în cauză, pentru a se putea tranzacționa, în final, aproape de valoarea sa reală (de circulație). În conformitate cu prevederile codului fiscal și modificărilor ulterioare în care se stipulează ca expertizele întocmite vor avea în vedere stabilirea unei valori unice, ori a unor criterii tehnice prin care să se poată stabili în mod obiectiv valorile de circulație pentru bunurile imobile supuse impozitării, evaluatorul a estimat prin metode statistice o valoare de piață orientativă pentru fiecare tip de proprietate imobiliară în cadrul studiului.

Evaluarea a fost făcută conform metodologiei din Buletinul Corpului Experților Tehnici nr. 8/1994. Estimarea valorilor orientative a terenurilor de construcție intravilane amplasate în orașe mici, comune și sate. Această metodă de estimare a prețului de circulație este o adaptare a metodologiei date de HGR 834/14.12.1991 pentru aflarea prețurilor terenurilor intravilane pentru orașe mici, comune și sate.

Pentru case de locuit neterminate rămase în diferite stadii de execuție sau aflate în stare de degradare, uzură care prezintă lipsuri majore ale instalațiilor sau au un înalt grad de uzură este necesară stabilirea prin expertizare specifică a valorii de circulație.

Pentru a răspunde cerințelor Noului Cod Fiscal, autorul lucrării a studiat terminologia specifică aflată în vigoare la data elaborării acesteia, considerând că în cazul calculului impozitului pe "venitul din transferul proprietăților imobiliare", este adaptabilă valoarea de piață, definită de Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul General.

Definirea termenilor folosiți:

Valoare de piață : Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Procesul evaluării globale - utilizat ca o metodologie pentru impozitarea proprietății în funcție de valoarea acesteia sau ca studii statistice și economice; procedurile utilizate în cadrul misiunilor de

evaluare globală pentru obținerea unei baze de impozitare și/sau a unor indici.

Impozitarea în funcție de valoarea proprietății - procedura de prelevare a veniturilor, bazată pe estimarea valorii proprietății, în corelare cu o scală a impozitării definită prin lege, cu specificarea intervalului de timp.

Valoarea de impozitare a fost determinată în funcție de: identificarea pieței pe care activează proprietățile evaluate, caracteristicile fizice, legale și economice a proprietăților, frecvența activităților pe piață, interesele imobiliare reflectate de piață.

Valorile evaluate au fost determinate în valorile minimale care acționează pe piața imobiliară, valori corectate statistic în funcție de zonă și de tipul proprietății imobiliare.

Valorile minime evaluate nu trebuie asimilate în mod determinant cu valoarea de piață.

Actele normative și de reglementare, în principal din domeniul imobiliar, precum și bibliografia ce a fost avută în vedere, se referă la:

- ✓ Legea nr. 114/1996 - Legea locuinței, republicată în dec. 1997;
- ✓ Metodologia pentru Evaluarea Clădirilor și Construcțiilor, aprobată cu Ordinul M.L.P.A.T. nr.32/N/1995;
- ✓ Legea nr. 18/1991 - Fond funciar, republicată în 1998;
- ✓ S.T.A.S. 4908-85 - Aree și volume convenționale;
- ✓ Decretul-Lege nr.61/1990;
- ✓ Normativul P-135/1999, aprobat prin Ordin MLPAT, cuprinzând coeficienții de uzură fizică pentru clădiri și construcții speciale;
- ✓ Indicii de actualizare întocmiți de ÎNCERC și aprobați prin Ordin MCTL, publicați în Buletinele de Expertiza Tehnică editate de Corpul Experților Tehnici din România.
- ✓ Evaluarea proprietății imobiliare - Appraisal Institute, Ed. Română **2011**;
- ✓ Standarde de Evaluare a Bunurilor - ediția 2020;
- ✓ Inspekția proprietăților în scopul evaluării, ing. C. Șchiopu, Ed. IROVAL 2008;
- ✓ Ghid practic de evaluare imobiliară - Ed. Tribuna Economică;
- ✓ Colecția: Buletine Tehnice Documentare - EXPERTIZA TEHNICĂ, editate de Corpul Experților Tehnici din România - C.E.T.-R.

8. PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ

Proprietățile imobiliare sunt fixe, sunt durabile și pot fi privite ca o investiție. Proprietățile imobiliare nu pot fi schimbate în valori cash în timp foarte scurt, în funcție de piața specifică fiecărei zone în care este situată proprietatea în sine, procesul de vânzare poate avea un termen lung.

Proprietățile imobiliare cuprinse în prezentul studiu de piață sunt amplasate în intravilanul și în

extravilanul localităților din județul Bihor, atât în zone urbane (Municipiile: Oradea, Beiuș, Marghita, Salonta, orașele mai mici: Aleșd, Valea lui Mihai, Săcueni, Ștei, Vașcău, Nucet), cât și în zone suburbane (Sanmartin, Suntandrei, Nohorid, Paleu, Biharia, Suntion) și rurale (comunele și satele din județul Bihor).

8.1 Analiza cererii si ofertei

Analiza cererii de proprietati rezidentiale se poate identifica in functie de tipul proprietatii imobiliare de tip rezidential, sau a societatilor comerciale care pot avea interes in zona proprietatilor imobiliare de tip rezidential. Proprietatiile imobiliare de tip rezidential pot fi interesante atat pentru persoanele fizice care nu au o locuinta, pentru persoanele fizice care doresc o noua locuinta, prin achizitionarea uneia de pe piata specifica, ori construirea unei proprietati de tip rezidential, cat si pentru societati de profil care construiesc apoi vand, societati care cumpara si aduc proprietatile la un standard de confort ridicat, si apoi le vând, societati cu valorii lichide ridicate care cumpara, amenajeaza si apoi inchiriaza. Cererea de proprietatii imobiliare de tip rezidential este in echilibru.

8.2. Cea mai buna utilizare C M B U

C M B U o reprezinta utilizarea rezonabila, permisibila legal, a unui teren liber sau construit, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si maxim productiva.

Criteriile celei mai bune utilizari sunt urmatoarele:

- Permisibila legal - conforma cu reglementarile locale
- Posibila fizic - Riscul unor dezastru naturale (cutremure, inundatii) este redus
 - Terenul este bun pentru fundare
 - Dimensiunile si forma terenului sunt favorabile
 - Accesul la amlasament este favorabil
 - Amplasamentul dispune de toate utilitatile publice locale existente
- Fezabila financiar- prognoza veniturilor din inchiriere capitalizate, din care se scad cheltuielile de exploatare conduce la un rezultat corespunzator
- Maxim productiva - utilizarea comerciala este presupusa a se mentine pe intreaga durata de exploatare a imobilului.

9. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

9.1 Generalitati

Factorii economici independenti care participa la crearea valorii sunt urimatorii:

- a) Utilitatea - este capacitatea unui bun economic de a satisface o cerere, necesitate sau dorința umana.

Proprietatile comerciale au o anumita utilitate pentru proprietarii ocupanti si chiriasi, generand venituri masurate de obicei prin fluxurile financiare (cash-flow). Influenta utilitatii asupra valorii

depinde de caracteristicile proprietatii imobiliare cum ar fi dimensiunea, designul, amplasamentul.

Castigurile aferente unei proprietati imobiliare de tip comercial rezulta din drepturile de proprietate.

Restrictionarea unor drepturi poate reduce fluxul de castiguri si deci poate diminua valoarea. De asemenea, o proprietate poate atinge cea mai mare valoare daca ea poate realiza legal cea mai utila functiune. Reglementarile de mediu, urbanism, si alte limitari pot micsora sau mari valoarea.

- b) Raritatea - este o oferta prezenta sau anticipata a unui bun raportata la cererea pentru el. Pe piata in domeniul proprietatilor comerciale se constata ca oferta este mai mica decat cererea.
- c) Dorinta - este visul cumparatorului de a avea un bun care sa satisfaca o cerinta individuala dincolo de necesitatile vitale
- d) Puterea de cumparare - este abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achizitiona bunuri si servicii cu bani sau cu echivalent

Relatiile care creaza valoarea sunt complexe si se schimba odata cu modificarea factorilor care o influenteaza.

9.2 Principiile de baza ale evaluării

Principiile de baza ale evaluarii sunt urmatoarele:

- a) Cererea si oferta - valoarea unei proprietati imobiliare este determinata de interactiunea dintre cerere si oferta la data evaluarii
- b) Schimbarea - fortele cererii si ofertei sunt intr-o dinamica permanenta si creeaza in mod constant un nou mediu economic, ducand astfel la fluctuatii ale pretului si ale valorii
- c) Concurenta - preturile sunt sustinute si valorile sunt stabile printr-o continua competitie si interactiune intre cumparatori, vanzatori, antreprenori si alti participant pe piata imobiliara
- d) Substitutia - un cumparator rational nu va plati mai mult pentru o proprietate decat costul de achizitie a unei alte proprietati cu aceleasi caracteristici
- e) Proportii variabile - proprietatea imobiliara atinge maximul de productivitate sau factorii de productie ca terenul, capitalul, munca sunt in echilibru relativ
- f) Contributia - valoarea oricarui factor de productie sau componenta a proprietatii depind de cat de mult prezenta acestuia adauga ceva la valoarea globala a proprietatii
- g) Cea mai buna utilizare - in scopul evaluarii pe piata proprietatea ar trebui evaluata in ipoteza celei mai bune utilitati
- h) Conformitatea - o proprietate imobiliara atinge valoarea maxima cand este amplasata intr-un mediu coerent fizic, economic si social sau de utilizare a terenului compatibila si armonioasa
- i) Anticiparea - valoarea de piata este egala cu valoarea actualizata a veniturilor sau satisfactiilor viitoare generate de proprietate, asa cum sunt percepute de vanzatorii sau cumparatorii tipici.

10. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚILOR

10.1 Tipuri de proprietati imobiliare

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
- spatii industriale de tip hala
- chioscuri, spatii agrozootehnice de tip grad si fanar, soproane
- spatii tip birou, platforme betonate

10.2 Case de locuit.

Casele de locuit sunt acele proprietati imobiliare rezidentiale unifamiliale ce beneficiaza de toate utilitatile si facilitatile, au de asemenea repartizata o suprafata de teren constând din curte si gradina:

Sd-suprafata desfasurata, su-suprafata utila

Sd=1,2xSu

10.3 Apartamente.

Apartamentele sunt 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 camera.

10.4 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.

10.5 Garaje auto

Garajele auto fac parte din anexele destinate adapostirii autoturismelor.

Garajele se impart in functie de structura constructiei:

- garaje zidarie
- garaje din tabla

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

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

10.6 Spatiile comerciale.

Referirile care se fac in prezentul raport de evaluare sunt pentru spatiile comerciale situate la parterul blocurilor de locuinte. Pentru stabilirea valorilor minime de piata pentru altele decât acestea este necesara intocmirea unui raport de evaluare cu privire la spatiul comercial de tranzactionat. Spatiile comerciale a caror valoare minima de tranzactionare a fost estimata in prezentul raport de evaluare se considera ca au in componenta: sala de vanzare, grup sanitar, alte spatii de tipul magazii, birouri.

10.7 Spatii industriale

Spatiile industriale sunt 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 sunt estimate valorile minime de circulatie numai pentru constructiile denumite hale industriale, a caror destinatie este posibila a fi schimbata.

Platforme betonate.

Platformele betonate sunt situate de obicei in incinta unitatilor economice, sunt constituite din suprafata de teren pe care o ocupa, infrastructura din materiale de balastiera, armatura metalica si stratul suport de obicei din beton armat.

10.8 Spatii agrozootehnice. Soproane

Chioscurile sunt de obicei constructii usoare, demontabile. Chioscurile sunt de obicei constructii fara fundatie si au o suprafata utila relativ mica. Sunt amplasate pe trotuare si alei in cea mai mare masura. Terenurile pe care sunt amplasate sunt terenuri concesionate. In calculele referitoare la aceste chioscuri nu a fost considerata si valoarea terenului. Spatiile agrozootehnice sunt spatii destinate adapostirii animalelor si pasarilor, a furajelor pentru hranirea animalelor si pasarilor. Spatiile agrozootehnice sunt catalogate in functie de destinatia pentru care au fost construite. In prezentul raport de evaluare sunt evaluate spatiile agrozootehnice de tip grajd. Nu au fost luate in calcule si constructive interioare care sunt in functie de specia de animale pe care le adapostesc.

Fanarele sunt constructii usoare, avand de obicei structura de rezistenta din profile metalice, invelitoarea este din tabla sau placi ondulate din azbociment.

10.9 Spații administrative, birouri. Spații de cazare

Spațiile administrative tip birouri sunt analizate în cele două ipostaze, spații birouri situate pe arterele principale ale localității și spații birouri situate în incinta societăților comerciale. Birourile sunt acele spații necesare desfășurării activității unei societăți comerciale și care nu pot fi transformate în spații comerciale. Spațiile de cazare sunt constituite din hoteluri, hosteluri, moteluri, pensiuni, agropensiuni.

11. NOTE GENERALE. REDUCERI DE VALORI

-Suprafața construită desfășurată a unei clădiri se determină prin însumarea secțiunilor orizontale a tuturor nivelurilor clădirii, inclusiv a balcoanelor, logiilor sau celor situate la subsol, exceptând suprafețele podurilor care nu sunt utilizate ca locuință și suprafețele scării și teraselor neacoperite.

-**Sd-suprafața desfășurată**, suma ariilor nivelurilor unei construcții

-**Sc-suprafața construită**, aria ocupată de construcție pe sol

-**Su-suprafața utilă**, este diferența dintre suprafața desfășurată a unei construcții și suprafața ocupată de zidurile acesteia. **Sd=1,2xSu**

11.1 Deprecieri/Aprecieri terenuri și construcții

-se vor lua în considerare deprecierea menționată pentru fiecare tip de proprietate imobiliară, conform mențiunilor din anexe.

-Valori orientative pentru bazine, piscine

-pentru construcții din beton

200 lei/mp

Întocmit:
Dr. Ing. Henț Emanuela Iulia

