

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 2022**

**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 .....	58
4. Valori orientative minime ale proprietăților imobiliare din circumscripția Judecătoriei Beiuș .....	73
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, CF 7920775
Adresa beneficiarului	Oradea, str. Crișului, nr.17, județul Bihor
Executant	HENȚ COM SRL, CUI 3990948, Oradea, str. Franz Schubert, nr.7, județul Bihor
Obiect	Proprietăți imobiliare (terenuri și construcții) din județul Bihor, de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Oradea, Aleșd, Beiuș, Marghita și Salonta.
Amplasament	Unități administrative situate pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor din județul Bihor.
Scopul lucrării	Prezentul studiu de piață cuprinde valori/prețuri de piață imobiliară a județului Bihor din anul 2021, fiind destinat utilizării în anul 2022 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.
Data de referință	27.12.2021
Moneda raportului	Lei, Euro
Cursul de referință BNR la data de referință	4,9492 Lei/Euro
Rezultatele studiului	Sunt redată în tabelele anexe din capitolele 2, 3, 4, 5 și 6, aferente localităților din circumscripțiile Judecătoriilor Oradea, Aleșd, Beiuș, Marghita și Salonta.

**HENT COM SRL**

**Șef lucrări dr. ing. HENȚ EMANUELA IULIA**



# **I. Generalități și ipoteze**

## **1. BENEFICIARUL LUCRĂRII**

Beneficiarul lucrării este **Camera Notarilor Publici Oradea**, CF 7920775, 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 2022.

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 piață imobiliară a județului Bihor din anul 2021, fiind destinat utilizării în anul 2022 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 (valoriile nu reprezintă valoarea de piață) care îi depășesc limitele. Valoriile 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 nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Valoriile din tabele sunt valori minime consemnate pe piața tranzacțiilor imobiliare. Valoriile minime ale tranzacțiilor imobiliare, valoriile în cazurile de executare silită au fost excluse din analiza evaluatorului fiind foarte rare sau cazuri speciale de tranzactionare.

Valoriile de referință sunt utilizate de către Birourile Notarilor Publici în vederea stabilirii unor taxe și impozite la tranzactionarea proprietatilor imobiliare pentru construcții și terenuri.

Pentru cazurile în care nomenclatoarele stradale din prezentul Studiu de piață nu au fost actualizate, valorile se consideră ca fiind cele corespunzătoare străzilor învecinate cu care se intersectează.

**Pentru imobilele atipice sau care nu pot fi încadrate în prezentul *Studiu de piață*, se recomandă efectuarea unui raport de evaluare.**

Prezentul Studiu de piață a fost întocmit conform Codului Fiscal.

## **5. PREMIZELE EVALUĂRII**

### **5.1. Ipoteze și conditii 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 facut pe baza următoarelor ipoteze și a altor ipoteze care apar în cursul raportului:

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

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

c) Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra preciziei lor. Valorile reale a unor proprietăți imobiliare în funcție de anumite elemente: zonă, utilități,

localizare, dezvoltarea 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 că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietăților. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

e) Se presupune ca proprietățile sunt în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător. Se consideră că proprietățile sunt conforme cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.

f) Se presupune că toate autorizațiile, certificatele de funcționare și alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale sau de către organizații sau instituții private au fost obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorilor din cadrul raportului.

g) Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor corespunde cu granițele descrise și nu există alte servituții.

h) Evaluatorul nu are cunostință de existența unor materiale periculoase în sau pe proprietăți, totuși evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale care să afecteze proprietatea.

i) Informațiile furnizate sunt considerate autentice.

j) Evaluatorul prin natura muncii sale nu este obligat să ofere în continuare asistență sau să depună mărturie în instanță relativ la obiectul prezentului raport de evaluare în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri prealabile.

k) Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se modifică, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

## 5.2. Condiții generale limitative

Acest raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

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

b) Deținerea acestui studiu de piață sau a unei copii a acestuia nu dă dreptul de a-l face public.

*Potrivit scopului acestei evaluări, evaluatorul nu are obligații privind acordarea de consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.*

c) Conținutul acestui studiu, atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public prin publicitate, relații publice, știri sau alte medii de informare fără aprobarea scrișă și prealabilă a evaluatorului.

d) Previziunile sau estimările de exploatare conținute 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.

e) evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării lucrării, putând fi luată în considerare posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu fi avut cunoștință. Nu au fost analizate informațiile 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 analiza a clădirilor. Nu se exprimă o opinie asupra stării tehnice a clădirilor.

### 5.3. Responsabilități

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 (construcții și teren);
  - date primare 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 primare 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 piața 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 proprietăți imobiliare au fost utilizate toate tipurile de abordări în evaluare:

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

precum și combinații a acestor abordări în funcție de datele și informațiile obținute de evaluator. S-a utilizat de asemenea metode de interpolare și extrapolare a valorilor în vederea stabilirii valorilor orientative în zone unde evaluatorul nu a avut și nu a putut obține informații referitoare la tranzacții, cerere, oferta.

Prin abordarea comparațiilor au fost întocmite sau utilizate tabele referitoare la tranzacțiile încheiate, oferte de proprietăți imobiliare similare cu cele analizate. S-a avut în vedere ca ofertele de proprietăți imobiliare la vânzare 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 în urma mai multor tranzacții similare pentru același tip de proprietate. Evaluatorul nu a avut informații referitoare la nivelurile afacerilor desfășurate în respectivele proprietăți imobiliare, la cash-flow.

Prin abordarea metodei costurilor evaluatorul a utilizat metode de deviz pentru estimarea în principal a construcțiilor noi, metode de reconstrucție bazate pe normativele din cataloagele de reevaluare, coeficienți de actualizare, coeficienți de depreciere a monedei naționale în funcție de moneda europeană euro, coeficienți referitori la denuminarea monedei naționale.

Pentru estimarea valorii terenurilor au fost luate în calcul amplasamentul terenului, dimensiunile, utilitățile existente sau posibilitatea de acces la acestea, accesul la drumuri modernizate, posibilitățile de transformare din terenuri extravilane în terenuri intravilane, imposibilitatea construirii pe diferite terenuri datorită utilităților publice care interzic construirea pe astfel de terenuri. Nu au fost luate în calcul existența unor râpe, prăpăstii, mlaștini și alte elemente care să ducă la scăderea drastică a valorii.

Documentația are caracter de generalizare a valorilor orientative, reprezentând o ofertă de



vânzare-cumpărare a proprietăților imobiliare. Evaluatorul nu garantează că toate proprietățile imobiliare care fac obiectul prezentului raport se încadrează în valorile care urmează.

Nu în toate cazurile de tranzacționare a proprietăților imobiliare valorile de tranzacționare 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, utilitati, dezvoltare economică și/sau turistică, destinație, destinații viitoare. În estimarea valorii minime din cadrul studiului de piață au fost luate în calcul neadecvările funcționale (deteriorarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere al dimensiunilor, stilului și echipamentelor atașate) și deprecierea economică, externe (se datorează unor factori externi proprietății cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere și ofertă, 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 că 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 valorii 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 - Arii 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 (Sânmartin, Sântandrei, Nojorid, Paleu, Biharia, Sântion) și rurale (comunele și satele din județul Bihor).

### **8.1 Analiza cererii si ofertei**

Analiza cererii de proprietăți rezidențiale se poate identifica în funcție de tipul proprietății imobiliare de tip rezidențial, sau a societăților comerciale care pot avea interes în zona proprietăților imobiliare de tip rezidențial. Proprietățile imobiliare de tip rezidențial pot fi interesante atât pentru persoanele fizice care nu au o locuință, pentru persoanele fizice care doresc o nouă locuință, prin achiziționarea uneia de pe piața specifică, ori construirea unei proprietăți de tip rezidențial, cât și pentru societăți de profil care construiesc apoi vând, societăți care cumpără și aduc proprietățile la un standard de confort ridicat, și apoi le vând, societăți cu valori lichide ridicate care cumpără, amenajează și apoi închiriază. Cererea de proprietăți imobiliare de tip rezidențial este în echilibru.

### **8.2. Cea mai bună utilizare C M B U**

C M B U o reprezintă utilizarea rezonabilă, permisibilă legal, a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și maxim productivă.

Criteriile celei mai bune utilizări sunt următoarele:

- Permisibilă legal - conformă cu reglementările locale
- Posibilă fizic - Riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) este redus
  - Terenul este bun pentru fundare
  - Dimensiunile și forma terenului sunt favorabile
  - Accesul la amplasament este favorabil
  - Amplasamentul dispune de toate utilitățile publice locale existente
- Fezabilă financiar- prognoza veniturilor din închiriere capitalizate, din care se scad cheltuielile de exploatare conduce la un rezultat corespunzător
- Maxim productivă - utilizarea comercială este presupusă a se menține pe întreaga durată de exploatare a imobilului.

## 9. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

### 9.1 Generalități

Factorii economici independenți care participă la crearea valorii sunt următorii:

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

Proprietățile comerciale au o anumită utilitate pentru proprietarii ocupanți și chiriași, generând venituri măsurate de obicei prin fluxurile financiare (cash-flow). Influența utilității asupra valorii depinde de caracteristicile proprietății imobiliare cum ar fi dimensiunea, designul, amplasamentul.

Câștigurile aferente unei proprietăți imobiliare de tip comercial rezultă din drepturile de proprietate.

Restricționarea unor drepturi poate reduce fluxul de câștiguri și deci poate diminua valoarea. De asemenea, o proprietate poate atinge cea mai mare valoare dacă ea poate realiza legal cea mai utilă funcțiune. Reglementările de mediu, urbanism, și alte limitări pot micșora sau mări valoarea.

- b) Raritatea - este o ofertă prezentă sau anticipată a unui bun raportată la cererea pentru el. Pe piață în domeniul proprietăților comerciale se constată că oferta este mai mică decât cererea.
- c) Dorința - este visul cumpărătorului de a avea un bun care să satisfacă o cerință individuală dincolo de necesitățile vitale.
- d) Puterea de cumpărare - este abilitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a achiziționa bunuri și servicii cu bani sau cu echivalent.

Relațiile care crează valoarea sunt complexe și se schimbă odată cu modificarea factorilor care o influențează.

### 9.2 Principiile de bază ale evaluării

Principiile de bază ale evaluării sunt următoarele:

- a) Cererea și oferta - valoarea unei proprietăți imobiliare este determinată de interacțiunea dintre cerere și ofertă la data evaluării
- b) Schimbarea - forțele cererii și ofertei sunt într-o dinamică permanentă și creează în mod constant un nou mediu economic, ducând astfel la fluctuații ale prețului și ale valorii
- c) Concurența - prețurile sunt susținute și valorile sunt stabile printr-o continuă competiție și interacțiune între cumpărători, vânzători, antreprenori și alți participanți pe piața imobiliară
- d) Substituția - un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât costul de achiziție a unei alte proprietăți cu aceleași caracteristici
- e) Proporții variabile - proprietatea imobiliară atinge maximul de productivitate sau factorii de producție ca terenul, capitalul, munca sunt în echilibru relativ
- f) Contribuția - valoarea oricarui factor de producție sau componentă a proprietății depinde de cât de mult prezintă acestuia adaugă ceva la valoarea globală a proprietății
- g) Cea mai bună utilizare - în scopul evaluării pe piața proprietatea ar trebui evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări
- h) Conformitatea - o proprietate imobiliară atinge valoarea maximă când este amplasată într-un mediu

coerent fizic, economic și social sau de utilizare a terenului compatibilă și armonioasă

i) Anticiparea - valoarea de piață este egală cu valoarea actualizată a veniturilor sau satisfacțiilor viitoare generate de proprietate, așa cum sunt percepute de vânzătorii sau cumpărătorii tipici.

## **10. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚILOR**

### **10.1 Tipuri de proprietăți imobiliare**

Pentru o mai facilă utilizare a lucrării autorul a apreciat că este necesară împartirea acestora în mai multe tipuri de proprietăți imobiliare:

- case de locuit, case de vacanță
- apartamente
- terenuri
- anexe de tipul garaje auto
- spații comerciale și de cazare
- spații industriale de tip hală
- chioșcuri, spații agrozootehnice de tip grad și fânar, șoproane
- spații tip birou, platforme betonate.

### **10.2 Case de locuit**

Casele de locuit sunt acele proprietăți imobiliare rezidențiale unifamiliale ce beneficiază de toate utilitățile și facilitățile, au de asemenea repartizată o suprafață de teren constând din curte și grădină:

Sd-suprafata desfașurată, Su-suprafața utilă

**Sd=1,4xSu**

### **10.3 Apartamente**

Apartamentele sunt definite ca proprietăți rezidențiale situate în blocuri de locuințe ce dispun de toate utilitățile (apă, canalizare, energie electrică) și care oferă în funcție de suprafață facilitățile necesare locuirii (grup sanitar, camera de dormit, bucatărie).

Apartamentele se împart în funcție de numărul de încăperi excluzând încăperile destinate grupului sanitar și bucătăriei, precum și holurile, astfel:

- camere de cămin (fără grup sanitar propriu și fără bucatărie proprie)
- apartamente cu o cameră, garsoniere
- apartamente cu două camere
- apartamente cu trei camere
- apartamente cu patru camere
- apartamente cu cinci camere.

### **10.4 Terenuri.**

În funcție de situarea acestora față de localitățile aparținătoare terenurile se împart în:

- terenuri intravilane
- terenuri extravilane

Pentru terenurile forestiere se estimează valorile minime de circulație în raport cu bonitatea și grupa de formații forestiere și valoarea vegetației forestiere, în funcție de specie, clase de producție și vârstă.

## **10.5 Garaje auto**

### **Garajele auto fac parte din anexele destinate adăpostirii autoturismelor.**

Garajele se împart în funcție de structura construcției:

- garaje zidărie
- garaje din tablă

De asemenea, în funcție de terenul pe care sunt construite garajele se împart în:

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

## **10.6 Spațiile comerciale**

Referirile care se fac în prezentul raport de evaluare sunt pentru spațiile comerciale situate la parterul blocurilor de locuințe. Pentru stabilirea valorilor minime de piață pentru altele decât acestea este necesară întocmirea unui raport de evaluare cu privire la spațiul comercial de tranzacționat. Spațiile comerciale a caror valoare minimă de tranzacționare a fost estimată în prezentul raport de evaluare se consideră că au în componență: sală de vânzare, grup sanitar, alte spații de tipul magazii, birouri.

## **10.7 Spații industriale**

Spațiile industriale sunt în funcție de scopul pentru care au fost construite, din acest punct de vedere spațiile industriale se împart în numeroase categorii. În prezentul raport de evaluare sunt estimate valorile minime de circulație numai pentru construcțiile denumite hale industriale, a caror destinație este posibilă a fi schimbată.

## **10.8 Platforme betonate**

Platformele betonate sunt situate de obicei în incinta unităților economice, sunt constituite din suprafața de teren pe care o ocupă, infrastructura din materiale de balastieră, armătura metalică și stratul suport de obicei din beton armat.

## **10.9 Chioșcuri**

Chioșcurile sunt de obicei construcții ușoare, demontabile. Sunt de obicei construcții fără fundație și au o suprafață utilă relativ mică. Sunt amplasate pe trotuare și alei în cea mai mare măsură. Terenurile pe care sunt amplasate sunt terenuri concesionate. În calculele referitoare la aceste chioșcuri nu a fost considerată și valoarea terenului.

## 10.10 Spații agrozootehnice. Șoproane

Spațiile agrozootehnice sunt spații destinate adăpostirii animalelor și păsărilor, a furajelor pentru hranirea animalelor și păsărilor. Spațiile agrozootehnice sunt catalogate în funcție de destinația pentru care au fost construite. În prezentul raport de evaluare sunt evaluate spațiile agrozootehnice de tip grajd. Nu au fost luate în calcul și elementele constructive interioare care sunt în funcție de specia de animale pe care le adăpostesc.

Fânarele sunt construcții ușoare, având de obicei structura de rezistență din profile metalice, învelitoarea este din tablă sau plăci ondulate din azbociment.

## 10.11 Spații administrative, birouri. Spații de cazare

Spațiile administrative, de 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 și 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 scărilor 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.

$$Sd=1,4xSu$$

### 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**

