



CAMERA NOTARILOR PUBLICI ALBA IULIA



B.DUL FERDINAND I NR. 38 A,
ALBA IULIA, ROMANIA
TEL: +40 258 8062 21
FAX: +40 258 8183 79

Studiu de piață

privind valorile proprietatilor imobiliare consemnate in anul 2023



JUD HUNEDOARA 2024

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

"STUDIUL DE PIAȚĂ PRIVIND VALORILE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE CONSEMNAȚE ÎN ANUL 2023", pentru Judetul Hunedoara, valabil 2024

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 elaborat-o, 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 puțin o data pe an studiile de piața care trebuie să cuprindă valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent, conform legii 227/2015 codul fiscal actualizat.

Studiul de piața conține valori minime consemnate pe piața de tranzacții în anul 2023.

Studiul de piața conține oferte neajustate în cazurile în care nu au fost identificate tranzacții referitoare la un anumit bun imobiliar.

2.2 Tipul de valoare

Tipul de valoare ,În prezentul studiu de piața s-a avut în vedere recomandările ANEVAR privind elaborarea studiului conform art 111 din codul fiscal, art 5 ,legea 227/2015

Studiul de piața trebuie să cuprindă valorile,prețurile minime ,de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice consemnate în anul 2023, valori selectate din sursele de informație disponibile.

Piața imobiliară reprezintă un mediu în care se tranzacționează bunurile imobiliare între cumpărători și vânzatori printr-un mecanism al prețului, bunurile se vor tranzacționa fără restricții între cumpărători și vânzatori, fiecare parte va reacționa în funcție de cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului.

Culegerea ,sintetizarea și selectarea prețurilor minime de tranzacționare consemnate în anul 2023 a fost realizată cu excluderea situațiilor atipice, particulare și care nu se încadrează în trendul pieței imobiliare, a fost realizată în funcție de calitatea și cantitatea datelor disponibile.

2.3 Responsabilitati

Prezentul studiu de piața stabilește valorile minime de referință utilizate la transferul proprietății a proprietăților imobiliare, pe baza criteriilor profesionale de evaluare , proprietăți ce fac obiectul actului notarial. Evaluatorul autorizat își asumă responsabilitatea asupra selecției valorilor incluse în studiile de piața.

Responsabilitatea stabilirii valorilor individuale aparține utilizatorilor datorită faptului că diversitatea bunurilor imobile supuse tranzacțiilor din punct de vedere al suprafețelor, al dreptului de proprietate și al condițiilor de finanțare, de vânzare și de piața, este mai mare decât tipurile și subtipurile de proprietăți pentru care pot fi selectate valorile minime de către evaluator.

Responsabilitatea declarării unor valori nereale în scopul diminuării costurilor cu transmiterea dreptului de proprietate cade în sarcina celui care declară, publicarea în media a studiului este interzisă, cîine publică în mass media prezentul studiu își asumă responsabilitatea și își asumă eventualele consecințe ,aceasta putând duce la informarea celor care intenționează să realizeze o tranzacție, transmitere de drepturi de proprietate.

Lucrarea are un caracter generalizator, cuprinzînd 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 confidentialitate, evaluatorul neacceptând nici o responsabilitate față de o terță persoană, cu excepția celor autorizate și în baza legii.

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.

Informațiile de piata vor fi utilizate/preluate ca atare și se va selecta o valoare minimă. Pentru un anumit tip/subtip de bun imobil, pe un anumit segment de piata.

2.4 Sursele de informații

Sursele de informații care stau la baza realizării studiului de piata sunt următoarele:

- date din mass media locală și națională
- informații de la vânzatori și cumpărători
- informații de la autoritățile publice locale, de la instituțiile de stat care prelucrează date referitoare la tranzacționarea drepturilor de proprietate
- date obținute de evaluator pe teren
- date din baza de date a evaluatorului
- date din publicațiile de specialitate, programe specializate de estimare a costurilor construcțiilor, literatura de specialitate în domeniul evaluărilor imobiliare

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data efectuării lucrării, existind posibilitatea existenței și a altor informații de care să nu fi avut cunoștința. 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 piata. Nu a realizat o analiză a clădirilor. Nu se exprimă o opinie asupra stării tehnice a clădirilor.

Informațiile de piata vor fi utilizate/preluate ca atare și se va selecta o valoare minimă. Pentru un anumit tip/subtip de bun imobil, pe un anumit segment de piata.

2.5 Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Studiul de piata este destinat exclusiv pentru uzul notarilor publici și poate fi utilizat numai în scopul menționat în condițiile legii, nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană fizică sau juridică care să poată face uz de aceasta. Valorile din prezentul studiu nu pot fi utilizate ca referință 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 că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare cuprinse în studiul de piata se pot transfera, tranzacționa și sunt libere de sarcini.

Se presupune că 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 că 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 facut tinind cont de credibilitatea si acuratetea surselor de informare si conditiile pietei imobiliare la nivelul anului 2022.

Valorile se refera la cazul general ,netratind cazurile particulare ,speciale sau atipice.

Pe parcursul elaborarii studiului de piata ,termenii de referinta mentionati ma i sus ,pot fi completati,ajustati,modificati,actualizati cu acordul partilor.

Evaluatorul nu are responsabilitati referitoare la studiul de piata decat fata de utilizatorul studiului , birourile notarilor publici ,camerele notarilor publici .

Ipoteze limitative

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 scopuri , iar daca sunt utilizate valorile nu sunt valabile.

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.

Valorile cuprinse in prezentul studiu de piata nu reprezinta valoarea de piata a imobilelor,prezentele valori reprezinta valori minime de referinta folosite de catre birourile notariale,conform reglementarilor din Codul Fiscal cu ocazia transferului dreptului de proprietate asupra imobilelor

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

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 camerelor 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 ,valorile 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.

Tipul de valoare

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 2023.

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

Data de referinta

Decembrie 2023 pentru anul 2024 in conditiile in care piata imobiliara nu se modifica semnificativ.

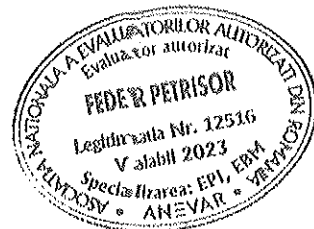
Moneda de referinta

Studiul de piata a fost realizat in perioada decembrie 2023, 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



Restrictii 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.

Ipoteze limitative

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 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 economice,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.

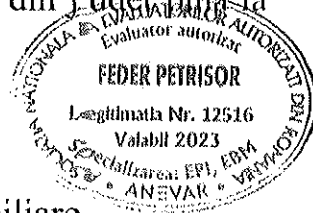
Zonarea localitatii .Conform anexelor comunicate de UAT –urile din judetul Bina la data elaborarii prezentului studiu.

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 cu 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 eliminate cele care nu cadrau cu premisele studiului de piata.

Exista posibilitatea ca pe piata imobiliara specifica din anul 2023, 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 .

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 2023
- 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 inscise 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 duferite 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 lucrarii 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 2023,atunci se considera valabila incadrarea din Studiu de Piata in care apar acestea rotate.

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

$$Sd=1,2xSu$$

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 .

Spatii industriale sint in functie de scopul pentru care au fost construite , din acest punct de vedere spatii 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 sunt situate în 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 sunt amplasate,construite.

6.8 .Spatii agrozootehnice.Soproane

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 grajdi .Nu au fost luate in calcule si constructiile 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,lemn,invelitoarea este din tabla sau placi ondulate din azbociment,fibrociment,nu au pereti de inchidere.

Soproanele sunt 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 sunt analizate in cele doua ipostaze ,spatii birouri situate pe arterele principale ale localitatii si spatii birouri situate in incinta societatiilor comerciale si care deservesc doar societatea comerciala respectiva.Birourile sunt acele spatii necesare desfasurarii activitatii unei societati comerciale si care nu sunt spatii comerciale.

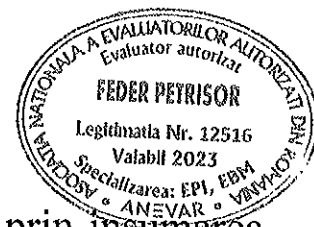
Spatiile de cazare sunt constituite din hoteluri,hosteluri,moteluri,pensiuni,agropensiuni,cabane

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

Spatiile de tip spital,unitati de cazare din aria militara sunt 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 sunt 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. $Sd=1,2 \times Su$
- Daca in cadrul unei cladiri anumite parti ,indeosebi instalatii sunt nefunctionale ,aceasta nu inseamna ca sunt 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 Circumspectia 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

-Terenurile intravilane agricole din zonele urbane cu suprafete ce depasesc 10000 mp are valori diminuate cu 40% fata de valorile din tabel pentru zona A si B,deprecierea este 50% pentru zona C si D,aceste deprecieri pentru tot ceea ce depaseste 10000 mp

Terenuri intravilane agricole-(zone rurale)

-Terenurile intravilane agricole in zonele rurale cu suprafete de peste intre 1000 m si 5000 mp,tot ceea ce depaseste 1000 mp au valori reduse cu 20% fata de valorile din tabel.

-Terenurile intravilane agricole din zona rurala cu o suprafata între 5000 mp si 10000 mp au valori reduse cu 40% fata de valorile din tabel pentru tot ce depaseste 5000 mp

-Terenurile intravilane agricole din zona rurala cu suprafete de peste 10000 mp au valorile reduse cu 50% fata valorile din tabel ,pentru ceea ce depaseste 10000 mp.

Terenuri intravilane curti constructii-zona urbana/rurala

-Terenurile intravilane din zona urbana curti constructii cu suprafete între 2000 si 5000 mp au valoarea diminuata cu 10% fata de valorile din tabel, pentru tot ceea ce depaseste 2000 mp

-Terenurile intravilane din zona urbana curti constructii cu suprafete între 5000 si 10000 mp au valoarea diminuata cu 25% fata de valorile din tabel, pentru tot ceea ce depaseste 5000 mp

-Terenurile intravilane din zona urbana curti constructii cu suprafete de peste 10000 mp au valoarea diminuata cu 40% fata de valorile din tabel, pentru tot ceea ce depaseste 10000 mp

Deprecieri locuinte



-Pentru **spatiile care sant situate la subsol,demisol,mansarda si care au destinatia de locuinta** se aplica o reducere a valorii cu 25%.

-Pentru **spatiile care sant situate la subsol,demisol,mansarda care nu au destinatia de locuinta** valoarea se reduce cu 50%

-Imobilele construite in colonii si camerele de camin au o valoare diminuata cu 50% fata de valorile din tabel per mp.

-Anexele gospodaresti cuprind si garajele aferente imobilului, respectiv ,locuintei,rubrica „garaje”se refera la constructiile de tip garaj realizate individual sau in baterii de garaje

-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 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%

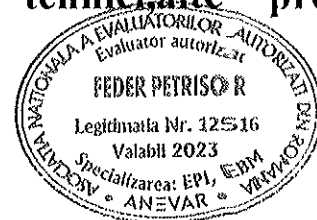
-instalatii functionale,apa,canalizare,electricitate 18%

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.

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)



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 diminuata 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 constituinte 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)