

NR. CNPTM 3948/09.12.2024

R  MPPRICE



Studiu de piață

privind valorile minime ale imobilelor din
județul Caraș-Severin - **2025**



ROMPRICE
membru corporativ **ANEVAR 0806**

tel: + 40 769 68 89 98; fax: + 40 356 42 27 20
e-mail: office@romprice.ro
www.romprice.ro

Studiu de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Caraș-Severin

Acest studiu are ca scop estimarea valorilor de piață minime pentru fiecare tip de proprietate imobiliară enumerată în cele ce urmează pentru a servi Camerei Notarilor Publici Timișoara în vederea calculării venitului impozabil rezultat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCP și a onorariului notarilor publici.

În elaborarea acestuia s-au avut în vedere Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, normele de aplicare a Codului Fiscal, Cap. IX, art. 33, al. 4, lit. B: " Studiul de piață reprezintă colectarea informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art. 111 din Codul fiscal.

Acesta trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității.

Studiile de piață sunt comunicate de către Camerele Notarilor Publici, după fiecare actualizare, direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală, pentru a fi utilizate începând cu data de întâi a lunii următoare primirii acestora". Conform art. 111, al. 5, din Legea nr.227/2015, cu modificările în vigoare la data întocmirii prezentei lucrări, "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. "

Rezultatele din prezentul studiu se doresc a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru beneficiar, dar și o radiografie a pieței imobiliare din localitățile de pe raza județului Caraș-Severin. Din studiul de piață efectuat, au fost excluse, în limita informațiilor deținute de către autor, cazurile atipice determinate de situații speciale, majoritatea neîncadrându-se în conceptul de piață imobiliară.

Proprietățile imobiliare avute în vedere sunt următoarele:

- Case și anexele aferente;
- Apartamente
- Camere de cămin;
- Garaje sub bloc sau în baterie;
- Spații comerciale (inclusiv spații pentru birouri);
- Spații industriale (hale metalice și cu structură din beton armat, ateliere și magazine, clădiri administrative și cantine, barăci metalice, șoproane și copertine, platforme betonate);
- Hoteluri și pensiuni;
- Grajduri;
- Magazine cereale;
- Terenuri extravilane și intravilane.

Analiza a avut în vedere mai multe elemente care pot influența valoarea de piață:

- Localitate;
- Tipul construcției;
- Zona (amplasare în cadrul localității);
- Anul construcției;
- Numărul de camere;
- Suprafața;
- Soluția constructivă, etc.

Localitățile au fost analizate pe zone (cu excepția comunelor/satelor care nu necesită/pentru care nu se poate realiza o astfel de zonare) urmărindu-se informații privind:

- Caracteristicile și limitele zonei;
- Gradul de construire al zonei;
- Rata de creștere a populației;
- Tendința valorilor imobiliare în zonă ;
- Studiul cerere-oferta;
- Timpul necesar estimat pentru vânzarea proprietăților imobiliare;
- Factorii care pot afecta vânzarea (sociali, economici, reglementări, mediu);
- Utilitățile disponibile în zonă și calitatea acestora: electricitate, gaz, apă, canal, telefon, cablu TV, etc.;
- Acces la facilitățile educaționale, sanitare și de agrement ;
- Facilități de transport;
- Caracteristicile fizice ale terenurilor (forme, dimensiuni);
- Regimul de înălțime;

- Calitatea construcțiilor;
- Starea generală (uzura fizică, neadecvări funcționale).

Alte aspecte de care s-a ținut cont vizează: rata șomajului, cantitatea și calitatea concurenței disponibile, dinamica proiectelor imobiliare noi, disponibilitatea și prețul terenului liber, costurile de construcție și dezvoltare, posibilități de finanțare, ș.a.

Analiza a presupus parcurgerea următoarelor etape:

- Identificarea proprietăților;
- Definierea ariei de piață în termenii consecvenței comportamentale dintre proprietari și cumpărătorii potențiali;
- Identificarea caracteristicilor ofertei și cererii, care influențează crearea valorii în aria de piață definită;
- Culegerea datelor tehnice, selectarea și prelucrarea acestora în vederea constituirii bazei de calcul:
 - documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate operatorilor de pe piața imobiliară;
 - analiza tuturor informațiilor culese și interpretarea rezultatelor;
 - elaborarea studiului propriu-zis.

Rezultatele și concluziile din studiu nu sunt considerate exhaustive, acestea putând fi rectificate și actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau evoluției pieței imobiliare în speță.

Termeni de referință

Beneficiar

Acest studiu are ca scop estimarea valorilor de piață minime pentru fiecare tip de proprietate imobiliară enumerată în cele ce urmează pentru **Camera Notarilor Publici Timișoara**.

Obiectul studiului de piață

Obiectul lucrării îl constituie proprietățile imobiliare situate în localitățile din județul Caraș-Severin. Studiul cuprinde analiza pieței pentru imobile de tip case (cu gospodărie și teren aferente), apartamente (cu 1...4+ camere), spații comerciale (inclusiv spații pentru birouri), hoteluri și pensiuni, spații cu destinație industrială (hale), construcții agricole (grajduri și magazine cereale), terenuri intravilane și terenuri extravilane agricole, păduri, pășuni, vii și livezi.

Scopul studiului de piață

Acest studiu are ca scop estimarea valorilor de piață minime pentru fiecare tip de proprietate imobiliară enumerată în cele ce urmează pentru a servi Camerei Notarilor Publici Timișoara în vederea calculării venitului impozabil rezultat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCP și a onorariilor notarilor publici.

Tipul valorii estimate

Valoarea minimă prevăzută de Codul fiscal - Tip al valorii utilizat exclusiv în studiile de piață prevăzute la art. 111 alin. (5) din Codul Fiscal.

Data de referință

Prezentul studiu a fost realizat în perioada august – decembrie 2024, când s-au avut în vedere informații privind oferte și tranzacții de proprietăți imobiliare din anul în curs.

Moneda de referință

Rezultatele prezentului studiu sunt prezentate în euro.

Sursele de informații

Studiul de piață reprezintă colectarea informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și

valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art. 111 din Codul fiscal. Acesta conține informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul 2024 în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității.

S-a realizat o analiză de piață detaliată pentru fiecare categorie de imobile pe baza ofertelor de vânzare și tranzacțiilor pentru anul în curs și ținând cont de particularitățile fiecărui tip de proprietate. Astfel, în elaborarea studiului de piață au fost utilizate surse care includ prețuri din tranzacțiile înregistrate în anul în curs, precum: datele/informațiile din documentele de transfer de drept de proprietate în a cărei arie geografică se află proprietățile imobiliare care fac obiectul studiului de piață. De asemenea, au fost utilizate oferte de vânzare verificate.

Restricții de utilizare

Valorile estimate sunt valabile în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale, iar condițiile specifice nu suferă modificări semnificative, care pot afecta opiniile estimate. Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general, când are loc elaborarea studiului, stadiul de dezvoltare al pieței specifice, precum și scopul prezentului studiu. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, responsabilitatea este asumată în limita informațiilor valabile și cunoscute la data elaborării.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în aceasta din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Înainte ca acest studiu, ca întreg sau parte a acestuia, să fie reprodus sau menționat, în orice document, circulară sau declarație, ori pentru orice alt scop, este obligatoriu acordul scris al S.C. ROMPRICE S.R.L. sau al Camerei Notarilor Publici Timișoara;

Prin reproducere, se înțelege realizarea integrală sau parțială a uneia ori a mai multor copii ale studiului, direct sau indirect, temporar ori permanent, prin orice mijloc și sub orice formă, inclusiv realizarea oricărei înregistrări sonore sau video, precum și stocarea permanentă ori temporară a acestuia cu mijloace electronice.

Ipoteze și condiții limitative

La baza analizei stau o serie de ipoteze și condiții limitative, opinia expertului fiind exprimată în concordanță cu acestea, dar și cu celelalte aprecieri din acest studiu:

- Studiul se bazează pe valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și reprezintă colectarea informațiilor cu privire la oferta/cererea manifestate pe piață și a valorilor de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art. 111 din Codul fiscal;
- Studiile de piață nu presupun un proces de estimare a valorii, ci o prezentare a informațiilor de piață colectate în conformitate cu tipurile de proprietăți care fac obiectul studiului și care sunt selectate pe baza cerințelor camerelor notarilor publici.
- Studiul este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se modifică, concluziile acestui studiu își pot pierde valabilitatea;
- Valorile exprimate sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței și pe evoluția pe termen scurt a cererii și ofertei. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, expertul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data studiului;
- Valorile exprimate în prezentul studiu sunt valori minime, totuși nu se exclude posibilitatea unor valori mai mici, dată fiind diversitatea și unicitatea imobilelor, modul în care acestea sunt întreținute și exploatate, precum și alte cazuri particulare existente pe piața imobiliară;
- Studiile de piață nu reprezintă rapoarte de evaluare astfel cum sunt acestea definite în OG nr. 24/2011;
- Studiile de piață se realizează la nivel general al piețelor imobiliare specifice și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către utilizator a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată.
- Expertul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind însă posibilă existența și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- Studiul răspunde cerințelor Camerei Notarilor Publici Timișoara și este adaptat la informațiile disponibile utilizatorilor acestuia;
- Folosirea valorilor cuprinse în ghid ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare de către persoanele fizice sau juridice, de drept public sau privat nu este recomandată. De asemenea, nu se recomandă utilizarea valorilor exprimate în studiu ca referință în rapoartele de evaluare și verificare întocmite conform standardelor de evaluare;
- Acest studiu este destinat Camerei Notarilor Publici Timișoara, în vederea calculării venitului impozabil rezultat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCP și a onorariului notarilor publici. Conținutul acestui studiu este condiționat de scopul pentru care acesta a fost realizat și poate fi utilizat numai pentru acest scop;
- În concordanță cu practica curentă, nicio responsabilitate nu este acceptată în niciun mod față de oricare alt utilizator al acestui studiu care nu a primit în scris acceptul de a-l utiliza, utilizarea acestuia în alt scop decât cel menționat nefiind recomandată;
- 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 piață, este mai mare decât tipurile și subtipurile de proprietăți pentru care pot fi selectate valorile minime.

Prezentarea datelor

Acest studiu are ca scop estimarea valorilor de piață minime pentru fiecare tip de proprietate imobiliară după cum urmează:

Apartamente

Valorile minime pentru apartamentele din județul Caraș-Severin au fost exprimate ținând cont de: zona de amplasare în cadrul localității și numărul de camere. Din analiza pieței imobiliare aferentă se observă faptul că valorile exprimate în euro/mp ale apartamentelor se modifică în funcție de numărul de camere. Astfel pe măsura ce numărul de camere crește, valoarea unitară pe metrul pătrat scade.

De asemenea, au constituit obiectul analizei apartamentele la mansardă, apartamentele situate în case apartamentate, camerele de cămin și garajele.

Spații comerciale

În această categorie sunt incluse spațiile de birouri precum și spațiile cu altă destinație, înregistrate corespunzător în documentația cadastrală.

Pentru spații comerciale, spații de birouri precum și spații cu altă destinație a căror suprafață depășește 200 mp, valoarea suprafeței ce depășește această limită va fi diminuată cu 20%, iar valoarea pentru primii 200 mp se va determina conform tabelului de mai sus.

Pentru spații comerciale, spații de birouri precum și spații cu altă destinație situate la mansardă valoarea va fi redusă cu 10%.

Pentru restaurante, spitale, cabinete medicale, instituții de învățământ, valoarea va fi redusă cu 20%.

Pentru spații comerciale, spații de birouri precum și spații cu altă destinație cu structură din lemn, PVC sau alte materiale similare valoarea va fi redusă cu 50%.

Valoarea terenului aferent, deținut în cotă comună indiviză, a cărei suprafață nu depășește suprafața construită a spațiului se consideră a fi inclusă în valoarea construcției.

Valoarea terenului aferent, deținut în proprietate exclusivă, respectiv valoarea suprafeței de teren deținut în cotă comună indiviză care depășește suprafața construită a spațiului (diferența dintre suprafața terenului și suprafața construită a spațiului) se va adăuga la valoarea spațiului.

Hoteluri și pensiuni

Valorile pentru hoteluri și pensiuni au fost estimate în funcție de numărul de stele (sau margarete pentru pensiuni), atât pentru orașele Caransebeș, Reșița, Băile Herculane cât și pentru localitățile din județ.

De asemenea, pentru estimarea valorii minime s-a avut în vedere și localizarea proprietăților pe zone aferente, respectiv pe grupurile localităților din județ.

Terenuri

Prezentul studiu ține cont în exprimarea valorii, atât de încadrarea terenurilor în intravilan sau extravilan, cât și de zona de amplasare a acestora. Terenurile au fost considerate lipsite de sarcini și restricții de utilizare.

Pentru terenul intravilan pe care există construcții de tip rezidențial (case și blocuri de locuințe) a cărei suprafață depășește 600 mp, valoarea suprafeței ce depășește această limită va fi diminuată cu 50%, iar valoarea pentru primii 600 mp se va determina conform tabelului de mai sus.

Valorile terenului intravilan - alte categorii de folosință situate la sate și comune se vor calcula potrivit tabelului alăturat.

Pentru parcelele de teren intravilan a căror suprafață depășește 3.000 mp, valoarea suprafeței ce depășește această limită va fi redusă cu 80%, iar valoarea pentru primii 3.000 mp se va determina conform tabelului de mai sus. (nu se aplică terenurilor pe care există construcții rezidențiale).

Pentru terenurile încadrate în categoria de folosință drum valoarea va fi redusă cu 85%.

Pentru terenurile destinate spațiilor verzi sau pentru orice alt teren supus unei interdicții totale de construcție permanentă valoarea va fi redusă cu 70%.

Case de locuit

Pentru o reprezentare cât mai justă a valorii unei proprietăți, casele de locuit au fost grupate după mai multe criterii:

în funcție de zona de amplasare în cadrul localității, numărul de nivele, gradul de finisare, soluția constructivă și anul construirii.

Considerăm casele de locuit ca fiind spații de tip rezidențial care dispun de utilități și au o suprafață de teren aferentă.

În funcție de gradul de finisare valorile au fost estimate pentru case de locuit la roșu, respectiv pentru case de locuit la cheie.

În funcție de anul construcției valorile au fost estimate pentru case de locuit construite după anul 2005 (inclusiv), case de locuit construite între anii 1990 și 2004 (inclusiv), case de locuit construite între anii 1965 și 1989 (inclusiv), case de locuit construite înainte de anul 1965

În funcție de soluția constructivă valorile au fost estimate pentru case de locuit cu pereți din cărămidă, piatră sau înlocuitori, respectiv pentru case de locuit cu pereți din lemn, paianță, chirpici, pământ stabilizat

În cazul municipiilor Reșița și Caransebeș, precum și pentru orașele Herculane, Anina, Bocșa, Moldova Nouă, Oravița, Oțelu Roșu, pentru fiecare din cele 3 zone detaliate mai sus au fost exprimate valori diferite. Pentru celelalte localități situate în județul Caraș-Severin, valorile caselor au fost estimate pentru întreaga localitate, acestea fiind grupate pe categorii în funcție de numărul de locuitori, venituri, dezvoltare, etc. Au rezultat astfel trei grupe de localități.

Suprafața construită luată în calcul este suprafața proiectată la sol pe conturul exterior al pereților clădirii, iar în cazul clădirilor cu mai multe nivele, suprafața construită desfășurată reprezintă suma suprafețelor fiecărui nivel.

Pentru imobilele compuse din casă și teren în proprietate, la valoarea casei se adaugă și valoarea terenului. Dacă suprafața terenului depășește 600 mp, valoarea suprafeței care excedă 600 mp va fi calculată la 50% din valoarea pe metrul pătrat exprimată, acesta fiind considerată teren în exces, iar valoarea pentru primii 600 mp se va calcula conform tabelului din anexa corespunzătoare valorii terenurilor. Valorile se vor calcula având în vedere categoria de folosință a terenului. De asemenea, la valoarea proprietății se va adăuga și valoarea anexelor.

Proprietăți de tip industrial

În prezentul studiu au fost analizate halele cu structura din beton armat și închideri din cărămidă, BCA, etc., hale cu structură metalică și închideri din panouri de tip sandwich, precum și hale de tip vechi cu tronsoane, clădiri administrative și cantine, posturi trafo situate în incinte industriale, magazii, ateliere și platforme betonate.

În funcție de anul realizării, construcțiile de tip industrial au fost împărțite în clădiri de tip industrial construite după anul 2005 (inclusiv), clădiri de tip industrial construite între anii 1990 și 2004 (inclusiv),

clădiri de tip industrial construite între anii 1965 și 1989 (inclusiv), clădiri de tip industrial construite înainte de anul 1965.

Halele cu structură din beton armat s-au considerat a fi realizate cu stâlpi prefabricați, din beton armat, încastrați în fundații izolate, cu închideri din cărămidă, BCA, etc.

Hala cu structură metalică este realizată din stâlpi metalici. Stâlpii sunt fixați de fundațiile izolate, cu pardoseala de beton slab armat, pe umplutură de pământ, compactată și balastată și închideri din panouri izolatoare de tip izopan.

Valorile pentru clădirile administrative și cantine se vor calcula conform anexei pentru clădiri de tip industrial, doar dacă sunt amplasate în incinte industriale.

Grajduri

În prezentul studiu sunt analizate clădirile zootehnice pentru creșterea animalelor în sistem industrial. În funcție de anul realizării construcțiilor, acestea au fost împărțite în: clădiri agricole construite după anul 2005 (inclusiv), clădiri agricole construite între anii 1990 și 2004 (inclusiv), clădiri agricole construite între anii 1965 și 1989 (inclusiv), clădiri agricole construite înainte de anul 1965.

Grajdurile pentru creșterea animalelor, de tip nou, au fost considerate ca fiind realizate cu structura de rezistență din cadre de beton armat, cu stâlpi încastrați în fundații de tip pahar și ferme de beton armat precomprimat. Pe fermele de beton armat se sprijină chesoane prefabricate. Închiderile laterale sunt realizate cu zidărie din blocuri BCA sau cărămidă.

Grajdurile pentru creșterea animalelor de tip vechi au structura realizată din zidărie portantă de cărămidă, sprijinită pe o fundație continuă din beton simplu. Acoperișul se sprijină pe stâlpi de lemn.

Magazii cereale

În funcție de anul realizării construcțiilor, acestea au fost grupate în:

- Clădiri agricole construite după anul 2005 (inclusiv)
- Clădiri agricole construite între anii 1990 și 2004 (inclusiv)
- Clădiri agricole construite între anii 1965 și 1989 (inclusiv)
- Clădiri agricole construite înainte de anul 1965

Magaziile pentru cereale au fost considerate ca fiind realizate cu structură din cărămidă cu centuri și stâlpi din beton, cu fundații din beton ciclopian și cuzineți armați.

Analiza datelor

Studiul de piață reprezintă colectarea informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață corespunzătoare proprietăților imobiliare care fac obiectul transferului dreptului de proprietate potrivit prevederilor art. 111 din Codul fiscal. În urma sintetizării și analizării datelor obținute (care nu sunt considerate exhaustive) din sursele de informare menționate mai sus, s-au selectat valorile / prețurile minime consemnate / identificate pe piața imobiliară specifică (pe zonele imobiliare și tipurile de proprietăți imobiliare decelate în cadrul studiului de piață) din anul 2024 (structurate conform tabelelor valorice anexate prezentului studiu de piață);

Au fost avute în vedere informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul 2022 în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde se află situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității, precum și informații cu privire la toate ofertele prezente pe piață.

S-a realizat o analiză de piață detaliată pentru fiecare categorie de imobile pe baza ofertelor de vânzare și tranzacțiilor pentru anul în curs și ținând cont de particularitățile fiecărui tip de proprietate. Astfel, în elaborarea studiului de piață au fost utilizate surse care includ prețuri din tranzacțiile înregistrate în anul în curs, precum: datele/informațiile din documentele de transfer de drept de proprietate în a cărei arie geografică se află proprietățile imobiliare care fac obiectul studiului de piață. De asemenea, au fost utilizate oferte de vânzare verificate.

Pentru selectarea valorilor minime s-au avut în vedere următoarele:

- toate datele obținute au fost tratate cu prudență, fiind eliminate cele care nu se încadrau în premisele studiului de piață;
- datele obținute (inclusiv cele din ofertele de pe piața imobiliară), focalizat pe nivelul valoric minim, au fost preluate ca atare, fără a fi ajustate;
- unele date obținute au fost utilizate coroborat ca bază pentru extragerea / alocarea valorică pe elemente componente ale proprietăților imobiliare (teren și diferite tipuri de construcții);
- pentru tipurile de proprietăți imobiliare care se tranzacționează rar, datele obținute au fost considerate adecvate și elocvente pentru o zonă imobiliară mai extinsă;

Există posibilitatea ca pe piața imobiliară specifică din anul 2024 (din motive care țin de ne-transparenta pieței imobiliare și a entităților care dețin legal date aferente tranzacțiilor imobiliare) să existe consemnate și alte date decât cele colectate, sintetizate și analizate în cadrul prezentului studiu, care pot oferi o indicație diferită a unor valori minime față de cele selectate în cadrul prezentului studiu – în asemenea situații / cazuri / spețe se pot efectua evaluări punctuale, specifice (la data efectuării tranzacției / transferului dreptului de proprietate).

Anexe