

NR. CNPTM 3946/09.12.2024

ROMPRICE



Studiu de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș - **2025**



ROMPRICE
membru corporativ **ANEVAR 0806**

tel: + 40 769 68 89 98; +40 726 19 97 99

e-mail: office@romprice.ro

www.romprice.ro

Studiu de piață privind valorile minime ale imobilelor din județul Timiș

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 ANAF. "

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 Timiș. 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 (P și P+M; P+E și P+E+M și anexele aferente);
- Apartamente construite până în anul 2004;
- Apartamente construite după anul 2005 (inclusiv);
- Apartamente la casă;
- Camere de cămin;
- Uscătorii, boxe, terase de bloc, garaje și parcări;
- Spații comerciale (inclusiv spații pentru birouri);
- Spații industriale (hale, clădiri administrative și cantine, barăci și șoproane, magazine și ateliere);
- 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 (exceptând localitățile care nu necesită sau pentru care nu se poate realiza o 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 vânzare;
- Factorii care pot afecta vânzarea (sociali, economici, reglementări, mediu);
- Utilitățile disponibile în zonă și calitatea acestora: electricitate, gaz, apa, canal, telefon, cablu TV, etc.;
- Acces la facilitățile educaționale, sanitare și de agrement ;
- Facilități de transport;
- Caracteristicile fizice ale terenurilor;
- 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;

Localități aflate în circumscripția Judecătoriei Timișoara (orașe și comune):

Municipiul Timișoara	Comuna Giulvăz
Orașul Jimbolia	Comuna Iecea Mare
Orașul Recaș	Comuna Mașloc
Comuna Becicherecu Mic	Comuna Moșnița Nouă
Comuna Biled	Comuna Orțișoara
Comuna Bogda	Comuna Otelec
Comuna Bucovăț	Comuna Parța
Comuna Cărpiniș	Comuna Peciu Nou
Comuna Cenei	Comuna Pișchia
Comuna Checea	Comuna Remetea Mare
Comuna Chevereșu Mare	Comuna Sacoșu Turcesc
Comuna Dudeștii Noi	Comuna Satchinez
Comuna Dumbrăvița	Comuna Săcăláz
Comuna Fibiș	Comuna Sâandrei
Comuna Foeni	Com. Sânmihaiu Român
Comuna Ghiroda	Comuna Șag
Comuna Giarmata	Comuna Șandra
Comuna Giroc	Comuna Uivar

Localități aflate în Circumscripția Judecătoriei Lugoj (orașe și comune):

Orașul Buziaș	Comuna Gavojdia
Comuna Balinț	Comuna Ghizela
Comuna Bara	Comuna Nădrag
Comuna Bârna	Comuna Nițhidorf
Comuna Belinț	Comuna Racovița
Comuna Boldur	Comuna Secaș
Comuna Brestovăț	Comuna Știuca
Comuna Coșteiu	Comuna Topolovățu Mare
Comuna Criciova	Comuna Victor Vlad
Comuna Darova	Delamarina

- 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.

Localități aflate în circumscripția Judecătoriei Sânnicolau Mare:

Orașul Sânnicolau Mare	Comuna Pesac
Comuna Beba Veche	Comuna Dudeștii Vechi
Comuna Cenad	Comuna Saravale
Comuna Comloșu Mare	Comuna Sânpetru Mare
Comuna Gottlob	Comuna Teremia Mare
Comuna Lenauheim	Comuna Tomnatic
Comuna Lovrin	Comuna Vâlcani
Comuna Periam	

Localități aflate în circumscripția Judecătoriei Făget (orașe și comune):

Orașul Făget	Comuna Margina
Comuna Bethausen	Comuna Ohaba Lunga
Comuna Curtea	Comuna Pietroasa
Comuna Dumbrava	Comuna Tomești
Comuna Fârdea	Comuna Traian Vuia
Comuna Mănăștiur	

Localități aflate în circumscripția Judecătoriei Deta (orașe și comune):

Orașul Deta	Comuna Birda
Orașul Ciacova	Comuna Tormac
Orașul Gătaia	Comuna Banloc
Comuna Denta	Comuna Livezile
Comuna Jamu Mare	Comuna Gera
Comuna Liebling	Comuna Ghilad
Comuna Jebel	Comuna Moravița
Comuna Pădureni	Comuna Voiteg

Termeni de referință

Beneficiar

Beneficiarul acestui studiu este Camera Notarilor Publici Timișoara.

Obiectul studiului de piață

Obiectul lucrării îl constituie diverse tipuri de proprietăți imobiliare situate în localitățile din județul Timiș. 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 dintre tipurile de proprietăți imobiliare enumerate mai sus pentru a servi Camerei Notarilor Publici Timișoara în vederea calculării venitului impozabil rezultat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI și a onorariului 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 expertului 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 proprietățile imobiliare 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

Circumscripția Judecătoria Timișoara

Pe baza celor mai sus menționate, în prezentul studiu se regăsesc valorile de piață minime pentru următoarele categorii de proprietăți imobiliare:

Apartamente

Valorile minime pentru apartamentele din Circumscripția Judecătoria Timișoara au fost exprimate ținând cont de: zona de amplasare în cadrul localității, numărul de camere și anul construcției. 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 pe metrul pătrat scade.

În funcție de anul construcției, pentru municipiul Timișoara au fost delimitate două categorii: apartamente vechi, construite până în anul 2004 (inclusiv) și apartamente noi – construite după anul 2005 (inclusiv). În cazul localităților adiacente municipiului Timișoara: Dumbrăvița, Ghiroda, Giroc, Chișoda, Moșnița Nouă, Moșnița Veche, Săcălaz și Utvin, au fost exprimate distinct, valori pentru apartamentele construite înainte și după anul 2000.

De asemenea, au constituit obiectul analizei apartamentele la mansardă, apartamentele situate în case apartamentate, uscătoriile, garajele, locurile de parcare, terasele de blocuri neamenajate.

Din punct de vedere al zonei de amplasare în cadrul municipiului Timișoara, au rezultat 6 zone: 0, 1, 2, 3, 4 și 5. Valorile au fost exprimate în euro pe unitatea de măsură, metrul pătrat de suprafață utilă.

Valoarea terenului aferent apartamentului, deținut în cotă comună indiviză, a cărui suprafață nu depășește suprafața construită a apartamentului se consideră a fi inclusă în valoarea construcției. Valoarea terenului aferent apartamentului, deținut în proprietate exclusivă, respectiv valoarea suprafeței de teren deținut în cotă comună indiviză care depășește

suprafața construită a apartamentului (diferența dintre suprafața terenului și suprafața construită a apartamentului) se va adăuga la valoarea apartamentului.

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 cărui 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 municipiul Timișoara cât și pentru localitățile din județ.

De asemenea, pentru estimarea valorii minime s-a avut în vedere și localizarea proprietăților pe zonele aferente municipiului Timișoara, respectiv în funcție de grupul din care face parte localitatea.

Terenuri

Exprimarea valorii pentru terenuri s-a realizat în funcție de poziția terenurilor (în intravilan sau extravilan) și de zona de amplasare a acestora. Terenurile au fost considerate lipsite de sarcini și restricții de utilizare. În cadrul municipiului Timișoara, în funcție de zona de amplasare, terenurile au fost grupate în 5 zone.

În zonele 1, 2 și 3, pentru parcelele de teren intravilan a căror suprafață depășește 5.000 mp, valoarea suprafeței ce depășește această limită va fi diminuată cu 30%, iar valoarea pentru primii 5.000 mp se va determina conform tabelului de mai sus.

În zonele 4 și 5, pentru parcelele de teren intravilan a căror suprafață depășește 5.000 mp, valoarea suprafeței ce depășește 5.000 mp va fi diminuată cu 65%, iar valoarea pentru primii 5.000 mp se va determina conform tabelului de mai sus.

Prevederea se aplică și parcelelor de teren adiacente care au cel puțin o latură comună, sunt parte a unei singure tranzacții și a căror suprafață cumulată depășește 5.000 mp

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

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

Zonări s-au realizat și pentru localitățile limitrofe municipiului Timișoara, acolo unde piața imobiliară înregistrează în ultimii ani o evoluție continuă. Pentru toate aceste localități, studiul cuprinde în anexe nominalizarea străzilor pe zone.

Pentru parcelele de teren intravilan a căror suprafață depășește 3.000 mp situate în localități unde există zonare, pentru zonele A și B, valoarea suprafeței ce depășește această limită va fi redusă cu 20%, iar valoarea pentru primii 3.000 mp se va determina conform tabelului de mai sus.

Pentru parcelele de teren intravilan a căror suprafață depășește 3.000 mp situate în localități fără zonare sau în zonele C, D, E, respectiv "Alte zone" din localitățile în care există zonare, 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. Acestea se aplică și parcelelor de teren adiacente care au cel puțin o latură comună, sunt parte a unei singure tranzacții și a căror suprafață cumulată depășește 3.000 mp. 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 utilă beneficiarului, casele de locuit au fost grupate în funcție de zona de amplasare în cadrul localității, după 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 numărul de nivele, valorile au fost estimate pentru case de locuit cu mai multe nivele - de tip parter cu etaje și mansardă și case de locuit cu un singur nivel, parter.

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, s-au estimat valori pentru case de locuit cu pereți din cărămidă, piatră sau înlocuitori, respectiv pentru case de locuit cu pereți din lemn, paie, chirpici, pământ stabilizat

În cazul municipiului Timișoara, au fost exprimate valori diferite și în funcție de zona de amplasare. Pentru celelalte localități aferente Circumscripției Judecătorei Timișoara, 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.

Grupul A cuprinde următoarele localități: Jimbolia, Chișoda, Dumbrăvița, Giarmata, Giarmata Vii, Ghiroda, Giroc, Moșnița Noua, Moșnița Veche, Recaș, Remetea Mare, Săcălaz, Sânaandrei, Șag.

Grupul B cuprinde următoarele localități: Albina, Bazoșu Nou, Becicherecu Mic, Beregsău Mare, Biled, Bucovăț, Cărpiniș, Cerneteaz, Chevereșu Mare, Covaci, Dudeștii Noi, Izvin, Orțișoara, Parța, Peciu Nou, Pișchia, Rudicica, Sacoșu Turcesc, Sânmihaiu Roman, Urseni, Utvin.

Grupul C cuprinde următoarele localități: Alioș, Altringen, Bazoș, Bărăteaz, Bencecu de Jos, Bencecu de Sus, Beregsău Mic, Berini, Bobda, Bogda, Buzad, Carani, Călăcea, Cenei, Charlottenburg, Checea, Comeat, Cornești, Crai Nou, Cruceni, Dinaș, Dragsina, Fibiș, Foeni, Giulvăz, Herneacova, Hodoni, Ianova, Icloda, Iecea Mare, Iecea Mica, Iohanisfeld, Ivanda, Mașloc, Murani, Nadăș, Otelec, Otvești, Petrovaselo, Pustiniș, Răuți, Remetea Mica, Rudna, Salcia Nouă, Satchinez, Sânmartinu Maghiar, Sânmartinu Sârbesc, Sânmihaiu German, Seceani, Sintar, Stamura Română, Stanciova, Șandra, Uiheii, Uivar, Uliuc, Unip, Vucova.

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

În cazul municipiului Timișoara, valorile pentru “Casa P+E” sau „Casa P” sunt valabile numai pentru calcularea valorii pe suprafața construită a imobilului (amprenta pe sol/parter), pentru celelalte nivele (subsol, demisol, etaj/e, mansardă) adăugându-se valoarea obținută pentru fiecare în parte în funcție de suprafața construită a acestora. Valoarea construcției se calculează după formula de mai jos, unde V = valoare și Sc = suprafața construită:

$$V_{\text{construcție}} = V_{\text{parter}} \times Sc_{\text{parter}} + V_{\text{etaj}} \times Sc_{\text{etaj/etaje}} + V_{\text{mansarda}} \times Sc_{\text{mansarda}} + V_{\text{demisol/subsol}} \times Sc_{\text{demisol/subsol}}$$

Pentru imobilele compuse din casă și teren în proprietate, la valoarea casei se adaugă și valoarea terenului. De asemenea, acolo unde este cazul, 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

Prezentul studiu tratează 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 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. Închiderile laterale sunt realizate cu zidărie din blocuri BCA sau cărămidă.

Magazii cereale

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

Circumscripția Judecătoriei Lugoj

Prezentul studiu cuprinde valorile de piață minime pentru următoarele categorii de proprietăți imobiliare:

Apartamente

Valorile minime pentru apartamentele din Circumscripția Judecătoriei Lugoj au fost exprimate ținând cont de: zona de amplasare în cadrul localității, numărul de camere, anul construcției și suprafața utilă. 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 pe metru pătrat scade. Din punct de vedere al zonei de amplasare în cadrul municipiului Lugoj, s-au identificat 3 zone și anume: centrală, mediană și periferică.

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 cărui 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 municipiul Lugoj cât și pentru localitățile din județ.

De asemenea, pentru estimarea valorii minime s-a avut în vedere și localizarea proprietăților pe zonele

aferente municipiului Lugoj, respectiv în funcție de grupul din care face parte localitatea.

Terenuri

Prezentul studiu ține cont în exprimarea valorii, atât de poziția terenurilor (în intravilan sau extravilan) cât și de zona de amplasare a acestora. Terenurile au fost considerate lipsite de sarcini și restricții de utilizare. În cadrul municipiului Lugoj, în funcție de zona de amplasare, terenurile în intravilan au fost grupate în zona centrală, mediană, periferică.

Pentru terenul intravilan situat în zona periferică a municipiului Lugoj, cu suprafața egală sau mai mare de 5.000 mp s-a stabilit o valoare diferită, parcelele cu astfel de dimensiuni fiind preponderent amplasate în afara zonelor rezidențiale construite, în zone în care se dezvoltă cartiere noi sau zone industriale.

Case de locuit

Pentru o reprezentare cât mai utilă beneficiarului, 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 unifamiliale care dispun de toate utilitățile și au o suprafață de teren aferentă.

În funcție de numărul de nivele, valorile au fost estimate pentru case de locuit cu mai multe nivele - de tip parter cu etaje și mansardă și case de locuit cu un singur nivel, parter.

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, s-au estimat valori pentru case de locuit cu pereți din cărămidă, piatră sau înlocuitori, respectiv pentru case de locuit cu pereți din lemn, paie, chirpici, pământ stabilizat

În cazul municipiului Lugoj, pentru fiecare din cele 3 zone detaliate mai sus au fost exprimate valori diferite. Pentru celelalte localități situate în Circumscripția Judecătoriei Lugoj, 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, după cum urmează:

Grupul A: Bacova, Balinț, Belinț, Boldur, Chizătău, Coșteiu, Criciova, Darova, Gavojdia, Herendești, Iosifalău, Jena, Lugojel, Măguri, Nădrag, Nițchidorf, Racovița, Silagiu, Sinersig, Știuca, Suștra, Tapia, Topolovățu Mare, Victor Vlad Delamarina.

Grupul B: Babșa, Bârna, Bodo, Brestovăț, Căpăt, Cireșu, Cireșu Mic, Crivina, Drăgoiești, Dragomirești, Ficătari, Ghizela, Gruni, Hezeriș, Hitiaș, Hodoș (Darova), Honorici, Ictar-Budinț, Jabăr, Jdioara, Oloșag, Ohaba Forgaci, Paniova, Pădureni, Păru, Petroasa Mare, Pogănești, Sacoșu Mare, Sălbăgel, Șanovița, Sârbova, Sărăzani, Târgoviște, Țipari, Topolovățu Mic, Zgribești.

Grupul C: Bara, Blajova, Botești, Botinești, Cherecheș, Coșari, Cralovăț, Crivobara, Dobrești, Drinova, Duboz, Fădimac, Hisiaș, Hodoș (Brestovăț), Jurești, Lăpușnic, Lucareț, Pini, Rădmănești, Secaș, Spata, Teș, Valea Lungă, Visag, Vizma.

Separat s-au exprimate valori minime pentru casele din orașul Buziaș.

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 1000 mp, valoarea suprafeței care excedă 1000 mp va fi calculată la 50% din valoarea pe metrul pătrat exprimată, acesta fiind considerată teren în exces, iar valoarea pentru primii 1000 mp se va calcula conform tabelului din anexa corespunzătoare valorii terenurilor. 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

Prezentul studiu tratează 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 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. Închiderile laterale sunt realizate cu zidărie din blocuri BCA sau cărămidă.

Magazii cereale

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

Circumscripția Judecătoriei Sânnicolau Mare

Prezenta lucrare cuprinde valori de piață minime pentru următoarele categorii de proprietăți imobiliare:

Apartamente

Analiza pieței imobiliare din orașul Sânnicolau Mare a relevat faptul că valorile de piață ale apartamentelor din Circumscripția Judecătoriei Sânnicolau Mare diferă în funcție de numărul de camere în sensul descreșterii valorii pe metru pătrat odată cu creșterea numărului de camere. Având la bază aceste considerații, valorile minime pentru apartamente au fost exprimate raportat la numărul de camere.

Valoarea terenului aferent apartamentului deținut în cotă comună indiviză a cărui suprafață nu depășește suprafața construită a apartamentului se consideră a fi inclusă în valoarea construcției. Valoarea terenului aferent apartamentului deținut în proprietate exclusivă, respectiv valoarea suprafeței de teren deținut în cotă comună indiviză care depășește suprafața construită a apartamentului (diferența dintre suprafața terenului și suprafața construită a apartamentului) se va adăuga la valoarea apartamentului.

Valorile pentru apartamentele situate în case apartamentate, care nu beneficiază de teren în proprietate se vor calcula conform tabelului cu apartamente situate în blocuri de locuințe. Valorile pentru apartamentele situate în case apartamentate care au teren în proprietate se vor calcula în același mod ca și casele de locuit.

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 cărui 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 orașul Sânnicolau Mare cât și pentru localitățile din județ.

De asemenea, pentru estimarea valorii minime s-a avut în vedere și localizarea proprietăților în grupurile rezultate.

Terenuri

În funcție de zona de amplasare în cadrul orașului Sânnicolau Mare, terenurile situate în intravilan au fost grupate în 4 zone. Pentru analiză, acestea au fost considerate lipsite de sarcini și restricții de utilizare.

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.3. Dispozițiile se aplică și parcelelor de teren adiacente care au cel puțin o latură comună, sunt parte a unei singure tranzacții și a căror suprafață cumulată depășește 3.000 mp.

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%.

Pentru celelalte localități situate în Circumscripția Judecătoriei Sânnicolau Mare, valorile minime ale terenurilor situate atât în intravilan cât și în extravilan au fost estimate la nivelul întregii localități.

Case de locuit

Casele de locuit de pe raza Circumscripției Judecătoriei Sânnicolau Mare au fost grupate în funcție de următoarele criterii: zona de amplasare, numărul de nivele, gradul de finisare, soluția constructivă și anul construcției. Considerăm casele de locuit ca fiind spații de tip rezidențial unifamiliale care dispun de toate utilitățile și au o suprafață de teren aferentă.

În funcție de numărul de nivele, valorile au fost estimate pentru case de locuit cu mai multe nivele - de tip parter cu etaje și mansardă și case de locuit cu un singur nivel, parter.

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, s-au estimat valori pentru case de locuit cu pereți din cărămidă, piatră sau înlocuitori, respectiv pentru case de locuit cu pereți din lemn, paianță, chirpici, pământ stabilizat.

Pentru celelalte localități situate în Circumscripția Judecătorei Sânnicolau Mare, cu excepția orașului Sânnicolau Mare, valorile caselor au fost estimate pentru întreaga localitate, acestea fiind grupate pe categorii pe baza unei analize în ceea ce privește numărul de locuitori, venituri, dezvoltare, etc. Au rezultat astfel patru grupe de localități, după cum urmează:

Grupul A cuprinde următoarele localități: Cenad, Comloșu Mare, Gottlob, Lovrin, Periam, Sânpetru Mare, Tomnatic, Variaș.

Grupul B cuprinde localitățile: Beba Veche, Dudeștii Vechi, Gelu, Grabaș, Lenauheim, Pesac, Teremia Mare, Saravale, Vâlcani.

Grupul C cuprinde următoarele localități: Pordeanu, Cherestur, Comloșu Mic, Lunga, Vizejdia, Bulgăruș, Cheglevici, Colonia Bulgară, Igrăș, Teremia Mică, Nerău, Sânpetru Mic.

Suprafața construită luată în calcul este suprafața proiectată la sol pe conturul exterior al pereților clădirii, iar pentru clădirile 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 1000 mp, valoarea suprafeței care excedă 1000 mp va fi calculată la 50% din valoarea pe metrul pătrat exprimată, acesta fiind considerată teren în exces, iar valoarea pentru primii 1000 mp se va calcula conform tabelului din anexa corespunzătoare valorii terenurilor. 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

Prezentul studiu tratează 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 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. Închiderile laterale sunt realizate cu zidărie din blocuri BCA sau cărămidă.

Magazii cereale

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

Circumscripția Judecătoriei Făget

În prezentul studiu se regăsesc valori de piață minime pentru următoarele categorii de proprietăți imobiliare:

Apartamente

Analiza pieței imobiliare din orașul Făget a relevat faptul că valorile de piață ale apartamentelor diferă în funcție de numărul de camere în sensul descreșterii valorii pe metru pătrat odată cu creșterea numărului de camere. Având la bază aceste considerații, valorile minime pentru apartamentele din Circumscripția Judecătoriei Făget au fost exprimate raportat la numărul de camere.

Valoarea terenului aferent apartamentului, deținut în cotă comună indiviză, a cărui suprafață nu depășește suprafața construită a apartamentului se consideră a fi inclusă în valoarea construcției. Valorile pentru apartamentele situate în case apartamentate, care nu beneficiază de teren în proprietate se vor calcula conform tabelului cu apartamente situate în blocuri de locuințe. Valorile pentru apartamentele situate în case apartamentate, care au teren în proprietate se vor calcula în același mod ca și casele de locuit.

Spații comerciale

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

Pentru spațiile comerciale, spațiile de birouri precum și spațiile 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 spațiile comerciale, spațiile de birouri precum și spațiile 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 spațiile comerciale, spațiile de birouri precum și spațiile 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 cărui 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 orașul Făget cât și pentru localitățile din județ.

De asemenea, pentru estimarea valorii minime s-a avut în vedere și localizarea proprietăților pe zonele aferente localității Făget, respectiv în funcție de grupul din care face parte localitatea.

Terenuri

În funcție de zona de amplasare în cadrul orașului Făget, terenurile în intravilan au fost grupate în 4 zone. Terenurile au fost considerate lipsite de sarcini și restricții de utilizare.

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. Dispozițiile se aplică și parcelelor de teren adiacente care au cel puțin o latură comună, sunt parte a unei singure tranzacții și a căror suprafață cumulată depășește 3.000 mp.

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%. Pentru celelalte localități situate în Circumscripția Judecătoriei Făget, valorile minime pentru terenurile intravilane, respectiv extravilane au fost estimate pentru întreaga localitate.

Case de locuit

Pentru o reprezentare cât mai utilă, casele de locuit au fost grupate după mai multe criterii: în funcție de zona de amplasare în cadrul orașului, numărul de nivele, gradul de finisare, soluția constructivă și anul construcției. Considerăm casele de locuit ca fiind spații de tip rezidențial unifamiliale care dispun de toate utilitățile și au o suprafață de teren aferentă.

Casele de locuit din Circumscripția Judecătoriei Făget au fost analizate din perspectiva următoarelor criterii: în funcție de zona de amplasare, numărul de nivele, gradul de finisare, soluția constructivă și anul construcției. Considerăm casele de locuit ca fiind spații de tip rezidențial unifamiliale care dispun de toate utilitățile și au o suprafață de teren aferentă.

În funcție de numărul de nivele, valorile au fost estimate pentru case de locuit cu mai multe nivele -

de tip parter cu etaje și mansardă și case de locuit cu un singur nivel, parter.

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, s-au estimat valori pentru case de locuit cu pereți din cărămidă, piatră sau înlocuitori, respectiv pentru case de locuit cu pereți din lemn, paiantă, chirpici, pământ stabilizat

Pentru celelalte localități situate în Circumscripția Judecătorei Făget cu excepția orașului Făget, în care s-a dispus evidențierea celor 4 zone amintite, valorile minime au fost estimate pentru întreaga localitate. Pe baza analizei localităților în ceea ce privește numărul de locuitori, venituri, dezvoltare, etc., au rezultat trei grupe de localități, după cum urmează:

Grupul A cuprinde următoarele localități: Bethausen, Curtea, Dumbrava, Fârdea, Mănăștiur, Margina, Tomești, Traian Vuia.

Grupul B cuprinde localitățile: Batești, Begheiu Mic, Bichigi, Brănești, Bunea Mare, Bunea Mică, Colonia Mică, Jupânești, Povârgina, Temenești, Bucovăț, Răchita, Ohaba Lungă, Pietroasa, Sudriaș, Jupani, Săceni, Surducul Mic, Susani.

Grupul C cuprinde următoarele localități: Cladova, Ciciova, Cutina, Leucușești, Nevrincea, Coșava, Homojdia, Dragșinești, Gladna Montană, Gladna Română, Hauzești, Mâtnicul Mic, Zolt, Pădurani, Topla, Remetea Luncă, Breazova, Bulza, Coșevița, Coșteiu de Sus, Groși, Nemeșești, Sintești, Zorani, Dubești, Ierșnic, Ohaba Română, Crivina de Sus, Fărășești, Poeni, Băloșești, Colonia Fabricii, Luncanii de Jos, Luncanii de Sus, Românești.

Suprafața construită luată în calcul este suprafața proiectată la sol pe conturul exterior al pereților clădirii, iar pentru clădirile 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 1000 mp, valoarea suprafeței care excedă 1000 mp va fi calculată la 50% din valoarea pe metrul pătrat exprimată, acesta fiind considerată teren în exces, iar valoarea pentru primii 1000 mp se va calcula conform tabelului din anexa corespunzătoare valorii terenurilor.

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, magazine, 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

Prezentul studiu tratează 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 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. Închiderile laterale sunt realizate cu zidărie din blocuri BCA sau cărămidă.

Magazii cereale

În funcție de anul realizării construcțiilor, acestea au fost grupate astfel: 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 și cuzineți armați.

Circumscripția Judecătorei Deta

Prezentul studiu cuprinde valori de piață minime pentru următoarele categorii de proprietăți imobiliare:

Apartamente

Au fost exprimate valori minime pentru apartamentele din localitățile Deta, Gătaia și Ciacova. Din analiza pieței imobiliare se observă faptul că valorile exprimate în euro/mp ale apartamentelor se modifică în funcție de numărul de camere. Astfel, pe măsură ce numărul de camere crește, valoarea pe metrul pătrat scade.

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

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%.⁶ Valoarea terenului aferent, deținut în cotă comună indiviză, a cărui 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 orașul Deta cât și pentru localitățile din județ.

De asemenea, pentru estimarea valorii minime s-a avut în vedere și localizarea proprietăților pe zonele

aferente municipiului Lugoj, respectiv în funcție de grupul din care face parte localitatea.

Terenuri

Exprimarea valorii pentru terenuri s-a realizat în funcție de poziția terenurilor (în intravilan sau extravilan) cât și de zona de amplasare a acestora. Terenurile au fost considerate lipsite de sarcini și restricții de utilizare. La nivelul localității Deta, analiza prețurilor din localitate a stat la baza împărțirii terenurilor în 3 grupe.

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.³ Dispozițiile se aplică și parcelelor de teren adiacente care au cel puțin o latură comună, sunt parte a unei singure tranzacții și a căror suprafață cumulată depășește 3.000 mp.

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%.

În ceea ce privește celelalte localități din Circumscripția Judecătorei Deta, valorile terenului, atât intravilan cât și extravilan au fost estimate la nivelul întregii localități.

Case de locuit

Casele de locuit din Circumscripția Judecătorei Deta au fost analizate din perspectiva următoarelor criterii: în funcție de zona de amplasare, numărul de nivele, gradul de finisare, soluția constructivă și anul construcției. Considerăm casele de locuit ca fiind spații de tip rezidențial unifamiliale care dispun de toate utilitățile și au o suprafața de teren aferentă.

În funcție de numărul de nivele, valorile au fost estimate pentru case de locuit cu mai multe nivele - de tip parter cu etaje și mansardă și case de locuit cu un singur nivel, parter.

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, s-au estimat valori pentru case de locuit cu pereți din cărămidă, piatră sau înlocuitori, respectiv pentru case de locuit cu pereți din lemn, paiantă, chirpici, pământ stabilizat

Pentru localitățile situate în Circumscripția Judecătorei Deta, cu excepția orașului Deta, valorile caselor au fost estimate pentru întreaga localitate, acestea fiind grupate în funcție de numărul de locuitori, venituri, dezvoltare, etc. Au rezultat astfel patru grupe de localități, după cum urmează:

Grupul A cuprinde următoarele localități: Deta, Ciacova, Gătaia, Voiteg, Jebel, Denta, Jamu Mare, Liebling, Birda, Banloc, Tormac, Moravița, Pădureni.

Grupul B cuprinde localitățile: Denta, Jamu Mare, Liebling, Birda, Banloc, Tormac, Gera, Ghilad, Moravița Opațița, Obad, Cebza, Giera, Ghilad, Macedonia, Șemlacu Mare, Șemlacu Mic, Percosova, Butin, Sculia, Folea..

Grupul C cuprinde următoarele localități: Breștea, Rovinița Mare, Gherman, Lățunaș, Ferendia, Clopodia, Conacu Iosif, Cerna, Sângeorge, Mănăstire, Berecuța, Șipet, Cadar, Dolaș, Livezile, Soca, Ofșenița, Partos, Toager, Grăniceri, Petroman, Dejani, Stamura Germană, Gaiu Mic.

Suprafața construită luată în calcul este suprafața proiectată la sol pe conturul exterior al pereților clădirii, iar pentru clădirile 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 1000 mp, valoarea suprafeței care exceda 1000 mp va fi calculată la 50% din valoarea pe metrul pătrat exprimată, acesta fiind considerată teren în exces, iar valoarea pentru primii 1000 mp se va calcula conform tabelului din anexa corespunzătoare valorii terenurilor.

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, magazine, 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

Prezentul studiu tratează 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 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. Închiderile laterale sunt realizate cu zidărie din blocuri BCA sau cărămidă.

Magazii cereale

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

Anexe