

GHID

BAZAT PE STUDIUL DE PIATĂ

PRIVIND
VALORILE ORIENTATIVE MINIME
ALE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE
DIN

JUDEȚUL BIHOR

- valabil pentru anul 2016 -

AMPLASAMENT:

JUDEȚUL BIHOR

SC Estim Expert SRL
Oradea, str. Deltei nr. 10

Nr. 1100/11.12.2015

Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI DIN ORADEA



Estim expert

DATA EVALUĂRII: 10.12.2015

CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII	3
2. PREMISELE ELABORĂRII.....	6
2.1 Obiectul lucrării	6
2.2 Scopul lucrării.....	6
2.3 Instrucțiunile lucrării (beneficiarul lucrării)	6
2.4 Autorul lucrării.....	7
2.5 Bazele elaborării ghidului	7
2.5.2.1 Ipoteze restrictive.....	7
2.5.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	9
2.6 Tipul valorii estimate	9
2.7 Data și valabilitatea evaluării	11
2.8 Moneda utilizată	11
2.9 Modalități de plată.....	11
2.10 Investigarea proprietății	11
2.11 Informații și sursele de informații utilizate.....	11
2.12 Clauză de nepublicare	12
3. PREZENTAREA DATELOR	13
3.1 Descrierea proprietăților imobiliare.....	13
3.2 Analiza pieței imobiliare.....	14
4. ANALIZA DATELOR, EVALUAREA PROPRIETĂȚII ȘI CONCLUZII.....	21
4.1 Definiții	21
4.2 Cea mai bună utilizare a proprietății.....	21
4.3 Metodologia estimării valorilor de circulație orientative.....	21
4.4 Structura lucrării	23
4.5 Recomandări generale de utilizarea Ghidului.....	23
4.6 Exemple de calcul	24
4.7 Concluzii generale	25
5. Valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească.....	26
Oradea.....	26
6. Valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească.....	68
Aleșd.....	68
7. Valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească.....	81
Beiuș.....	81
8. Valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească.....	104
Marghita.....	104
9. Valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească.....	122
Salonta.....	122

1. SINTEZA EVALUĂRII

OBIECTUL EVALUĂRII	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE (TERENURI ȘI CONSTRUCȚII) DIN JUDEȚUL BIHOR
AMPLASAMENT	JUDEȚUL BIHOR, UNITĂȚI ADMINISTRATIVE SITUATE PE RAZA CIRCUMSCRIȚIILOR JUDECĂTOREȘTI ORADEA, ALEȘD, BEIUȘ, MARGHITA, SALONTA
SCOPUL EVALUĂRII	APLICAREA ARTICOLULUI 111 ALIN (4) ȘI (5) DIN CODUL FISCAL VALABIL DE LA 01.01.2016; STABILIREA ONORARIILOR NOTARILOR PUBLICI
BENEFICIAR RAPORT	CAMERA NOTARILOR PUBLICI DIN ORADEA
ADRESA BENEFICIARULUI	ORADEA STR. LĂMÂIȚEI NR. 3
TIPUL VALORII EXPRIMATE	VALOAREA DE ORIENTATIVĂ MINIMĂ AVÂND CA REPER VALOAREA DE PIAȚĂ
DATA DE REFERINȚĂ	10.12.2015
PERIOADA INSPECȚIILOR	01.01.2015 - 10.12.2015
MONEDA RAPORTULUI	LEI, EURO
CURSUL DE REFERINȚĂ BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	4,5025 LEI/EURO
REZULTATELE EVALUĂRII	SUNT REDATE IN TABELELE CAPITOLELOR 5-9

SC ESTIM EXPERT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

EXPERT EVALUATOR ANEVAR
ING. BURIAN FELICIAN

Scrisoare de transmitere

Către,

CAMERA NOTARILOR PUBLICI DIN ORADEA

“Ghid bazat pe studiul de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare din județul Bihor, valabil anul 2016”, denumit în continuare Ghid 2016, anexat în întregime, prezintă concluziile estimării valorilor orientative minime ale proprietăților imobiliare amplasate în județul Bihor, bazate pe studiul de piață efectuat.

Scopul elaborării prezentului Ghid este aplicarea articolului 111 alin (4) și (5) din Codul Fiscal ce va intra în vigoare începând cu 01.01.2016, cât și stabilirea onorariilor notariilor publici. Menționăm că la data elaborării prezentului Ghid normele de aplicare ale noului cod fiscal nu erau încă publicate.

Ghidul reprezintă proprietatea intelectuală a Camerei Notarilor Publici din Oradea.

Ghidul conține 140 de pagini structurate pe 9 capitole.

Având în vedere legislația ce va intra în vigoare, conform ipotezei formulate, începând cu 01.01.2016, cât și scopul elaborării prezentului Ghid formulat de către Dvs., considerăm ca în cazul de față estimarea valorii orientative minime este o deviere față de prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR. Această deviere este motivată în primul rând de cerințele legislației ce va intra în vigoare începând cu 01.01.2016 (noul Codul fiscal și ale căror norme de aplicare nu au fost publicate la data elaborării prezentului). Totuși prezenta lucrare a avut în vedere recomandările standardelor de evaluare.

Ghidul a fost structurat după cum urmează:

1. Introducere
2. Premisele elaborării
3. Prezentarea datelor
4. Analiza datelor, evaluarea proprietății; concluzii
5. Anexa

Valoarea rezultată este o concluzie expertă și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de acesta la momentul evaluării. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia evaluatorului sunt limitate la ipotezele luate în considerare, cât și la condițiile specifice enunțate.

Cu stimă:

SC ESTIM EXPERT SRL
membru corporativ ANEVAR
Administrator
Ing. Felician Burian

Declarație de certificare

Prin prezenta, in limita informațiilor și a cunoștințelor deținute certificăm, că afirmațiile prezentate in acest Ghid sunt corecte și adevărate.

De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele luate in considerare și de condițiile limitative specifice. Acestea sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere personal.

Declarăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietățile imobiliare care constituie obiectul prezentului Ghid, și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Contravaloarea acestei lucrări ce ne revine in urma elaborării lucrării nu are nici o legătură cu valorile orientative minime specificate în prezentul Ghid, și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate ținând cont de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR (devierile fiind specificate în lucrare), cu Codul deontologic al acestuia, și cu respectarea legislației din domeniu ce va intra în vigoare, respectiv Codul Fiscal valabil începând cu 01.01.2016 (normele de aplicare ale acestui act nefiind publicate la data elaborării prezentului Ghid 2016).

Fără aprobarea scrisă a evaluatorului, publicarea integrală sau parțială a prezentului Ghid, a oricărei referințe sau valorii incluse, a numelui și afilierii profesionale a evaluatorului, sunt interzise.

Ing. Burian Felician
membru titular ANEVAR,
Expert evaluator de proprietăți imobiliare și de bunuri mobile

2. PREMISELE ELABORĂRII

2.1 *Obiectul lucrării*

Obiectul lucrării îl constituie:

**GHID BAZAT PE STUDIUL DE PIAȚĂ
PRIVIND VALORILE ORIENTATIVE MINIME
ALE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE DIN JUDEȚUL BIHOR -
valabil pentru anul 2016**

2.2 *Scopul lucrării*

Scopul elaborării prezentului Ghid este aplicarea prevederilor art 111 alin (4) și (5) din Codul Fiscal ce va intra în vigoare începând cu 01.01.2016, cât și stabilirea onorariilor notarilor publici.

Ghidul a fost elaborat la cererea formulată de către Camera Notarilor Publici din Oradea, în conformitate cu Contractul încheiat între părți și legislația în vigoare.

Lucrarea reprezintă actualizarea valorilor orientative minime din Ghidul elaborat pentru anul 2015, bazându-se și pe un studiu de piață și care reprezintă o culegere de oferte și de tranzacții efectuate în anul 2015. Actualizarea a respectat în mare parte, (conform cererii CNP Oradea), structura, tipul și amplasamentele proprietăților imobiliare tratate în Ghidul valabil până la 31.12.2015.

Așa cum este menționat și în Standardele de Evaluare SEV 101 ediție 2015, “Scopul evaluării”, este important ca evaluările să nu fie utilizate în afara contextului sau pentru scopuri decât cel prezentat în Ghid.

Astfel, valorile orientative minime specificate în prezenta lucrare sunt destinate în **exclusiv pentru uzul notarilor publici**. Utilizarea valorilor orientative minime din prezentul Ghid ca valoarea estimată pentru un anume proprietate imobiliară în rapoartele de evaluare sau ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat, nu se recomandă, deoarece abaterile pot fi semnificative, luând în considerare tipul valorii exprimate, cât și cerințele Standardelor de Evaluare referitoare la obligativitatea identificării proprietății imobiliare evaluate și a efectuării inspecției tehnice a acesteia. De asemenea, utilizarea valorilor estimate în prezentul Ghid în procesele de expropriere pentru cauză de utilitate publică nu este adecvată, având în vedere tipul valorii estimate în prezenta lucrare cât și faptul că acestea reprezintă cazuri speciale de transfer de drept de proprietate.

2.3 *Instrucțiunile lucrării (beneficiarul lucrării)*

Beneficiarul prezentului Ghid 2016 este Camera Notarilor Publici din Oradea, cu sediul în Oradea str. Lămâiței nr. 3, județul Bihor, autorizată în baza Legii nr. 36/1995, înregistrată în data de 04.12.1995, având Codul Unic de Identificare 7920775.

2.4 Autorul lucrării

Autorul lucrării este SC ESTIM EXPERT SRL, cu sediul în Oradea str. Deltei nr. 10, înregistrată la ORC cu nr. J05/2125/2007, identificată cu CUI 22298189, reprezentată de Ing. Burian Felician, membru titular ANEVAR, având funcția de Administrator.

2.5 Bazele elaborării ghidului

2.5.1 Baza legală

Conform Codului Fiscal ce va intra în vigoare începând cu 01.01.2016, art 111 alin (4): "Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale. În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

(5) 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."

Menționăm că la data elaborării Ghidului 2016 nu erau publicate Normele de aplicare ale noului cod fiscal valabil de la 01.01.2016.

2.5.2 Ipoteze și restricții de utilizare

La baza elaborării prezentului Ghid stau o serie de ipoteze, condiții limitative, restricții de utilizare. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu acestea, precum și cu celelalte aprecieri din prezentul Ghid. Evaluatorul își exprimă integral responsabilitatea pentru concluziile prezentate, în limita ipotezelor restrictive și a condițiilor limitative de mai jos.

Pentru simplificarea exprimării, în cadrul prezentului Ghid, prin conceptul de "proprietate tranzacționată" se înțeleg proprietățile imobiliare care vor fi supuse impozitării, conform legii, în procesul tranzacționării acestora, iar impozitele aferente se vor calcula conform legislației în vigoare la data tranzacționării.

2.5.2.1 Ipoteze restrictive

- Nu s-a întreprins verificarea sau investigarea suplimentară a datelor care au stat la baza elaborării prezentului Ghid, aceasta nefiind în sarcina evaluatorului; dreptul de proprietate aferent proprietăților tranzacționate este considerat valabil și marketabil;
- Se consideră ca proprietățile imobilizate tratate în prezentul Ghid sunt libere de sarcini
- Se presupune că proprietățile tranzacționate sunt conforme tuturor reglementărilor legale și restricțiilor de zonare și de utilizare și că acestea respectă prevederile urbanistice din zonă.
- Se presupune că proprietățile tranzacționate nu au fost contaminate, respectiv costul decontaminărilor nu afectează valoarea; nu s-au luat în calcul existența contaminanților sau a materialelor periculoase, a condițiilor adverse de mediu, inclusiv prezența substanțelor periculoase sau toxice;

- Se presupune că valoarea orientativă minimă estimată pentru o proprietate imobiliară situată într-o anumită locație este similară cu cea a locațiilor adiacente, imediat învecinate.
- Proprietățile au fost evaluate plecând de la premisa că entitatea deținătoare se supune principiului continuității activității, deci se consideră ca activele evaluate continuă să fie utilizate în aceleași scopuri pentru care au fost edificate
- Valoarea proprietăților imobiliare tratate în prezentul Ghid a fost estimată fără analizarea combinațiilor cu celelalte active pe care eventual entitatea deținătoare le mai are
- Având în vedere condițiile misiunii de evaluare, nu a fost posibilă investigarea fiecărei proprietăți tranzacționate; se presupune ca proprietățile tranzacționate respectă comportamentul mediu al pieței imobiliare specifice
- Se consideră ca informațiile referitoare la piața imobiliară studiată, bazate pe cele obținute de la reprezentanții autorităților locale, reprezentanți ai Beneficiarului, antreprenori care activează în zonă, agenții imobiliare, date publicate pe internet și mass-media, sunt corecte, fără a li se acorda însă acuratețe
- La estimarea valorii orientative minime, evaluatorul a utilizat numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție; există posibilitatea existenței altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință în momentul întocmirii raportului; evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Se consideră ca baza legislativă a prezentei lucrări, noul Cod Fiscal, va intra în vigoare la data preconizată la data elaborării prezentului Ghid adică 01.01.2016, în forma în care acesta a fost publicată; se presupune ca normele de aplicare ale noului Cod Fiscal (nepublicate până la data apariției prezentei lucrări) nu vor reprezenta modificări esențiale față de forma publicată până la data elaborării prezentului Ghid
- În cazul apariției altor informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezerva dreptul de a modifica prezentul Ghid în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- Se consideră că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale structurii proprietăților tranzacționate, ale stării și structurii solului, care ar duce la o valoare mai mare sau mai mică ale valorilor estimate.
- Se presupune că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare evaluate este deplin
- Estimările se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii și ai ofertei pe termen scurt.
- Valorile estimate sunt valabile atâta timp, cât condițiile în care s-a realizat Ghidul (starea pieței, nivelul cererii și a ofertei, raportul leu/Euro, factorii economici, sociali și politici, cadrul legislativ) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent, și dependența lor de evoluția monedei naționale nu este liniară.
- Dat fiind specificul prezentei lucrări, nu s-au putut respecta cerințele Standardelor de Evaluare în cea ce privește obligativitatea identificării proprietății imobiliare de evaluat și a inspectării acesteia. Din acest punct de vedere, tipul valorii estimate prezintă o deviere de la standardele mai sus specificate.
- Valorile estimate se aplică întregii proprietăți, în funcție de tipul și locația acesteia; orice divizare sau distribuție a valorii pe fracțiuni de proprietate va invalida valoarea orientativă estimată.

2.5.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- Valorile componente sunt valabile numai în contextul prezentului raport; acestea nu se pot folosi în legătură cu o altă evaluare, și dacă sunt astfel utilizate, acestea nu sunt valabile.
- Evaluatorul nu este obligat să acorde consultanță în continuare, sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea evaluată.
- Nici prezentul raport, nici părți din acesta nu se pot publica sau mediatiza fără acordul scris al evaluatorului.
- Valorile estimate se aplică întregii proprietăți; orice divizare sau distribuire a valorii pe fracțiuni de proprietate va invalida valoarea estimată, cu excepția cazului în care o astfel de divizare a fost tratată în mod special în raport.
- Cel care intră în posesia unei copii din prezentul raport nu are și dreptul de a o face public sau de a o publica.
- Lucrarea este proprietatea intelectuală a Camerei Notarilor Publici din Oradea, reproducerea sau publicarea integrală sau parțială fără acordul Beneficiarului este interzisă.
- Valorile componente sunt valabile numai în contextul prezentului Ghid; acestea nu se pot folosi în legătură cu o altă evaluare, și dacă sunt astfel utilizate, acestea nu sunt valabile.
- Valorile orientative specificate în prezenta lucrare sunt destinate numai pentru uzul notarilor publici. Utilizarea valorilor orientative din prezentul Ghid ca referință în rapoartele de evaluare (cu excepția cazurilor specificate în actele legislative în vigoare) sau ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat, nu se recomandă, deoarece abaterile pot fi semnificative, luând în considerare tipul valorii exprimate, cât și cerințele Standardelor de Evaluare în ceea ce privește obligativitatea identificării proprietății imobiliare evaluate și a efectuării inspecției tehnice a acesteia.
- De asemenea, utilizarea valorilor estimate în prezentul Ghid în procesele de expropriere pentru cauză de utilitate publică nu este adecvată, având în vedere tipul valorii estimate în prezenta lucrare cât și faptul că acestea reprezintă cazuri speciale de transfer de drept de proprietate.
- Evaluatorul nu este obligat să depună mărturie în instanță în legătură cu prezenta lucrare. De asemenea, cu excepția cazului în care aceasta este solicitată de către Beneficiar, evaluatorul nu are obligația de a acorda consultanță ulterioară.
- Cel care intră în posesia unei copii din prezentul raport nu are și dreptul de a o face public sau de a o publica.

2.6 Tipul valorii estimate

Conform legislației din domeniu în vigoare, citată parțial la pct. 2.5.1 din prezentul Ghid, termenul utilizat de legiuitor pentru baza de calcul al impozitelor datorate de contribuabili în unele acte legislative este denumit “valoarea minimă” a imobilelor tranzacționate. În alte cazuri “valoarea de circulație orientativă”, iar în ultima perioadă cel mai frecvent a fost utilizat termenul de “valoare orientativă” (de ex. OUG 29/2011 privind eșalonarea datoriilor, HG 53/2011 cu privire la exproprierile pentru cauză de utilitate publică și altele).

Începând cu 01.01.2004, termenul de “valoarea de circulație” nu mai este utilizat de Standardele Internaționale de Evaluare (SIE), adoptate și în România ca și standarde naționale de evaluare. Conform acestora, conceptul de piață presupune ca bunurile și serviciile se pot comercializa fără restricții, între cumpărători și vânzători, iar valoarea este prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil. Valoarea nu reprezintă un fapt cert, ci o opinie, fie a celui mai probabil preț care trebuie achitat în cadrul unui schimb pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, fie asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ. Conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile.

Dintre noțiunile de valoare tratate de SEV 100 din 2014, IVS Cadrul general, în domeniul evaluării bunurilor termenul cel mai frecvent utilizat este “Valoarea de piață”, definită ca: “Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Așa cum este precizat și în Codul Deontologic al evaluatorului, SEV sunt concepute pentru situații generale, și nu pot acoperi orice eventualitate. Un astfel de caz este evaluarea în masă (mass appraisal) respectiv estimarea valorii pentru un grup mare de proprietăți.

GN 13 “Evaluarea globală pentru impozitarea proprietății” recomandă utilizarea evaluării globale sau statistice ca metodologie în impozitarea proprietăților. Crearea unui model statistic presupune însă, printre altele (conform pct. 1.3 din același standard), existența unui sistem de evidență și inventariere pentru toate terenurile, informații suficiente de piață, menținerea permanentă a evidențelor și a bazei de date (referitoare la proprietățile tranzacționate, la caracteristicile acestora). La data elaborării prezentului Ghid pentru județul Bihor nu sunt disponibile asemenea baze de date sau evidențe.

Având în vedere legislația în vigoare cât și scopul elaborării prezentului Ghid formulat de către Beneficiar, considerăm ca în cazul de față estimarea valori orientative minime este o deviere față de prevederile SEV. Această deviere este motivată în primul rând de cerințele legislației în vigoare.

În cadrul lucrării, termenul de “valoarea de piață” nu poate fi utilizat ca și tipul valorii de estimat, întrucât nu sunt satisfăcute cerințele de bază ale definiției acesteia: nu avem informații despre participanții la tranzacție (“cumpărător hotărât și vânzător hotărât”), dacă aceștia acționează în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere, nu avem informații despre existența unei eventuale activități de marketing care a precedat tranzacția și nici dacă aceasta a fost sau nu adecvată. În plus, nu pot fi respectate cerințele standardelor de evaluare în cea ce privește identificarea precisă a proprietății de evaluat, cât și recomandarea ca de regulă proprietățile evaluate trebuie inspectate. De asemenea, nu avem informații dacă proprietățile tranzacționate sunt sau nu în cea mai bună utilizare. Proprietățile imobiliare, chiar dacă se situează în cadrul aceluiași cartier, pot fi fundamental diferite ca amplasament, caracteristici tehnice, etc.

În acest context, în concepția prezentului Ghid cât și a practicii uzuale, valoarea de estimat, adică valoarea orientativă minimă a proprietăților imobiliare are ca reper valoarea de piață, pentru care o proprietate imobiliară de un anumit tip, situată într-o anumită locație, poate fi schimbată între participanții la o tranzacție. Ghidul reprezintă de fapt o culegere de oferte ajustate și de tranzacții recente din cadrul fondului imobiliar din județul Bihor.

2.7 Data și valabilitatea evaluării

Data evaluării este 10.12.2015. La baza evaluării au stat informațiile privind evoluția prețurilor minime corespunzătoare perioadei octombrie - noiembrie 2015.

Data elaborării Ghidului este 11.12.2015.

Valorile estimate sunt valabile până la 31.12.2016, cu excepția cazului precizat în Codul Fiscal, adică în condițiile în care piața imobiliară se modifică semnificativ. În acest caz este nevoie de elaborarea unei reevaluări înaintea termenului specificat mai sus, sau de completarea prezentului Ghid cu actualizări ulterioare.

2.8 Moneda utilizată

Valorile finale estimate vor fi prezentate în Lei. Întrucât în practică în județul Bihor ofertele de vânzare sunt elaborate, respectiv majoritatea tranzacțiilor imobiliare sunt încheiate în Euro, specificăm și cursul de schimb la data de referință, și care a fost de 4,5025 lei/Euro.

Valoarea estimată este valabilă atâta timp, cât principalele premise care au stat la baza evaluării (cursul de schimb, riscul investițional, condiții de piață) nu suferă modificări majore.

2.9 Modalități de plată

Valoarea estimată în prezentul raport este valabilă în condițiile în care suma ce urmează a fi plătită în urma tranzacționării va fi achitată integral la data încheierii tranzacției, cash sau echivalent cash.

2.10 Investigarea proprietății

Investigarea proprietății a avut loc în perioada 01.11.2015 – 09.12.2015 luând în considerare și ipoteza formulată la pct. 2.1.5.1. Metodele de investigare au fost cele recomandate în Ghidul metodologic de evaluare GEV 600: inspecții, interviuri, discuții, analize, identificarea și accesarea anumitor surse publice sau private de informații.

2.11 Informații și sursele de informații utilizate

Informațiile utilizate au fost:

- cele privind piața imobiliară specifică (prețuri de ofertare și tranzacționare, vandabilitatea viitoare a proprietăților imobiliare, condiții normale și locale de piață, tendințele pieței imobiliare)
- alte informații din literatura de specialitate

Sursele de informații au fost:

- Beneficiarul, pentru informațiile legate de scopul elaborării prezentului Ghid, misiunea stabilită fiind cea de actualizarea Ghidului elaborat pentru anul 2015 utilizând structura acestuia și bazându-se pe un studiu de piață; Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului

- Ghidul elaborat pentru anul 2015 cât și informații de piață rezultate din practica camerelor notarilor. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru datele și documentele puse la dispoziție de către Beneficiar, și nici pentru rezultatele influențate de eventualitatea unor date incomplete sau greșite.
- Beneficiarul, prin birourile notariale pe care le are în subordine, a furnizat informații cu privire prețurile de tranzacționare întâlnite în practica notarială
 - serviciile de urbanism ale primăriilor din localitățile care sunt reședințe de circumscripții judecătorești
 - publicații și bibliografia de specialitate, alți evaluatori care operează pe piața locală
 - agenții imobiliare care operează în zonă
 - constructori, antreprenori
 - internet, publicații scrise
 - bazele de date ale evaluatorului

2.12 Clauză de nepublicare

Prezentul Ghid a fost realizat în baza informațiilor furnizate de sursele de informații precizate în pct. 2.10, verificarea veridicității și corectitudinii datelor nefiind responsabilitatea evaluatorului. Valorile estimate sunt valabile la data de referință specificată în Ghid și încă o perioadă după această dată, perioadă în care condițiile specifice nu suferă modificări majore.

Conform cererii formulată de Beneficiar și care este în conformitate cu legislația în vigoare și practica din domeniu, prezentul Ghid este valabil pentru anul 2016.

Având în vedere ipotezele și restricțiile de utilizare formulate în pct. 2.5.2, pe parcursul perioadei pot apărea modificări macroeconomice, politice sau chiar legislative care să afecteze piața imobiliară, cursul de schimb, etc, și în consecință și valorile orientative ale proprietăților imobiliare ce constituie obiectul prezentei lucrări. Acest impediment a fost sesizat și de UNNPR, care a solicitat modificarea Codului fiscal în sensul admiterii actualizării expertizelor privind valoarea orientativă a imobilelor, ori de câte ori valorile de piață ale proprietăților imobiliare suferă modificări majore.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general existent (noiembrie-decembrie 2015), situația pieței imobiliare din județul Bihor, și scopul prezentului Ghid. Dacă acestea se modifică semnificativ în timp, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor cunoscute de acesta la data elaborării.

Acest Ghid este confidențial, este destinat numai scopului precizat în prezenta lucrare, și numai pentru uzul Beneficiarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă această lucrare a fost transmisă unei alte persoane, fără avizul Beneficiarului, care este unicul proprietar al Ghidului 2016.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1 Descrierea proprietăților imobiliare

3.1.1 Amplasamentul

Proprietățile imobiliare tratate în prezenta lucrare sunt amplasate pe teritoriul administrativ al județului Bihor. Prezentul Ghid conține cinci secțiuni, respectând legislația în vigoare cât și practica uzuală din domeniu. Astfel, proprietățile imobiliare situate în județul Bihor au fost grupate în funcție de amplasamentul acestora în cele cinci Circumscripții judecătorești: Oradea, Aleșd, Beiuș, Marghita, și Salonta.

În cadrul capitolelor 5-9, valorile orientative sunt estimate în funcție de locația proprietăților, fiind tratate separat bunurile situate în fiecare unitate administrativă existentă în județul Bihor: în cele 4 municipii (Oradea, Beiuș, Marghita și Salonta), în cele 6 orașe (Aleșd, Nucet, Săcueni, Ștei, Valea lui Mihai și Vașcău) și în cele 90 de centre de comune cu localitățile arondate.

Separat au fost tratate zonele turistice care sunt caracterizate de o piață imobiliară aparte.

De asemenea, în cazul terenurilor și a clădirilor situate în zonele agricole, valoarea orientativă a fost estimată în funcție de amplasamentul proprietăților în intravilanul sau extravilanul localităților.

Respectând structura Ghidului valabil pentru 2015 și scopul elaborării prezentului Ghid, în general proprietățile nu au fost diversificate în funcție de accesul, de utilitățile existente în zonă, de specificul vecinătăților, de starea tehnică.

3.1.2 Tipurile proprietăților imobiliare tratate

Tipurile proprietăților imobiliare tratate în prezentul Ghid sunt:

- apartamente situate în blocuri de locuințe (diversificate în funcție de nivelul confortului, a numărului de camere, a datei dării în folosință - înainte sau după 1990)
- apartamente situate în case colective sau amplasate în curte comună cu alte apartamente (diversificate în funcție de numărul de camere)
- clădiri rezidențiale - case de locuit (diversificate în funcție de materialele de construcții utilizate la executarea zidăriei, și în unele cazuri în funcție de data dării în folosință - înainte sau după anul 2000)
- clădiri destinate activităților comerciale (spații comerciale, depozite, birouri ori sedii administrative, cabinete medicale)
- anexe
- clădiri utilizate în scopuri industriale (hale, depozitele aferente, etc)
- clădiri utilizate în scopuri agricole (grajduri, șoproane, saivane, etc)
- terenuri libere de construcții, situate în intravilan sau în extravilan (arabile, pășuni sau fânețe, păduri, livezi sau vii)
- terenuri ocupate de construcții
- lucii de apă, drumuri, platforme

Valoarea terenurilor nu este inclusă în valoarea construcțiilor, cu excepția terenurilor în cotă indiviză aferente apartamentelor situate în blocurile de locuințe. În cazul terenurilor aferente apartamentelor situate în case colective sau în curte comună, acestea se calculează separat de construcții, chiar dacă sunt deținute în cotă indiviză cu ceilalți locatari.

Modalitatea de calcul al valorii terenului este detaliat în capitolele 5-9.

Respectând structura Ghidului valabil pentru 2015 și scopul elaborării prezentului Ghid, construcțiile nu au fost tratate separat, în funcție de starea lor tehnică. Introducerea acestui parametru ar fi avut ca rezultat o lucrare foarte laborioasă, greu de utilizat. Un alt motiv pentru care (respectând și cererea Beneficiarului și misiunea convenită de comun acord) construcțiile nu au fost tratate și în funcție de starea lor tehnică, a fost interpretabilitatea diferită a unor noțiuni care descriu proprietățile imobilelor de evaluat.

Din aceleași motive proprietățile (cu unele excepții) nu au fost tratate separat în funcție utilitățile existente în zonă. Totuși, acolo unde există zonări urbane aprobate în consiliile locale și unde acestea corespund cu informațiile din piața imobiliară, la estimarea valori orientative minime am ținut cont de încadrarea proprietăților în aceste zone.

Un caz aparte constituie clădirile rezidențiale, industriale sau agricole executate până la faza în roșu sau în diferite faze de execuție, dar întabulate. În aceste cazuri, pentru a nu afecta baza reală de calcul, se recomandă elaborarea de către un expert evaluator, membru ANEVAR, a unui raport de evaluare. De asemenea, se recomandă elaborarea de rapoarte de evaluare și în cazul terenurilor amplasate în locații speciale, de formă sau caracteristici atipice, respectiv în cazul clădirilor nefinalizate.

3.2 Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară este compusă dintr-un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact unii cu alții în vederea efectuării unor tranzacții imobiliare. Scopul acestor tranzacții este schimbarea unor drepturi de proprietate contra unor bunuri, cel mai adesea bani.

În mod normal, o piață eficientă funcționează pe baza cererii și ofertei existente pe acea piață. Spre deosebire de aceasta, piața imobiliară este influențată și de reglementări guvernamentale și/sau locale. Echilibrul între cerere și ofertă se realizează teoretic, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. De multe ori avem de a face ori cu supraofertă ori cu un exces de cerere. Oferta pentru un anumit tip de imobil se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc.

Spre deosebire de o piață eficientă a bunurilor și serviciilor, pe piața imobiliară există puțini participanți. De asemenea, pe piețele imobiliare prețurile sunt relativ ridicate, iar acestea sunt influențate de modalitatea de finanțare a cumpărăturii (dobânzi, avans, rate, etc)

O altă problemă constituie faptul că, spre deosebire de o piață eficientă, informațiile despre tranzacțiile efectuate circulă greoi, cu întârziere. De asemenea, spre deosebire de o piață eficientă unde bunurile sunt gata de consum, livrate imediat și ușor de transportat, proprietățile imobiliare sunt puțin lichide, vânzarea lor este un proces îndelungat, necesitând timp și rezolvarea finanțării.

În concluzie, piețele imobiliare nu sunt eficiente, iar comportamentul acestora este greu de previzionat.

Un alt element semnificativ, care acționează la ora actuală, este instabilitatea piețelor imobiliare, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente

macroeconomice majore, dificil de previzionat. Starea de instabilitate a pieței imobiliare este caracterizată de exemplu și de decizii iraționale de vânzare/cumpărare, sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției prețurilor. Numărul de tranzacții în perioada curentă a scăzut dramatic față de numărul de tranzacții efectuate până în anul 2009, afectând negativ gradul de certitudine al estimării valorii.

Piața imobiliară continuă să fie afectată de contextul economic general. Chiar dacă pe parcursul anilor 2013-2015 prețurile proprietăților au cunoscut o relativă stabilitate față de corecțiile majore înregistrate în perioada 2009 -2012, se înregistrează în continuare un număr limitat de tranzacții imobiliare pe fondul reticenței băncilor de a relua finanțarea. Piața este afectată de accesul limitat la sursele de finanțare, atât a cumpărătorilor cât și a dezvoltatorilor. Dezvoltarea pieței va depinde de cererea de proprietăți similare precum și de existența unui mediu economic stabil și accesul la creditare. În prezent, nivelul prețului de vânzare este superior celui care să fie considerat acceptabil de către potențialii cumpărători. Deși există semnale prin care interesul cumpărătorilor este în creștere, numărul de tranzacții rămâne mic datorită finanțării îngreunate - efect al contextului economic dificil.

Ca și consecință a dificultăților legate de finanțare, investitorii rămân precauți față de piața locală. Totuși, apar pe piață unele oportunități interesante pentru investitori, o parte din acestea sunt însă considerate vânzări în contextul unei perioade restricționate de marketing. Deși unele tranzacții recente pot fi considerate ca vânzări forțate, nu este indicat să concluzionăm că toate activitățile recente ale pieței sunt tranzacții forțate.

Totuși, datele economiei naționale sugerează o tendință către stabilitate. Astfel, în anul 2014 a avut loc o creștere economică bazată în primul rând pe majorarea producției industriale și a exporturilor, iar în 2015 se prognozează o creștere a GDP cu 2,5-2,8%.

În vederea identificării pieței imobiliare specifice pe care operăm, trebuie întâi definită piața imobiliară de care aparțin proprietățile imobiliare.

Piața imobiliară specifică pe care operăm este **“piața proprietăților imobiliare situate în județul Bihor”**.

Pentru a analiza această piață, am studiat aspecte legate de situația economică a zonei, respectiv a zonelor similare, populația sa, tendințe de dezvoltare, cererea specifică și oferta competitivă pentru acest tipuri de bunuri.

Județul Bihor este amplasat în partea de vest a României și este învecinat cu județele Satu Mare, Sălaj, Cluj, Alba și Arad, iar la vest cu Ungaria.

Se întinde pe o suprafață de peste 750.000 ha din care aproape 195.000 ha sunt păduri. În anul 2002 a avut peste 600.000 locuitori.

Din punct de vedere administrativ județul este structurat în 4 municipii (Oradea – reședința de județ, Beiuș, Marghita, Salonta), în 6 orașe (Aleșd, Nucet, Săcueni, Ștei, Valea lui Mihai și Vașcău) și în 90 de comune.

Relieful județului este caracterizat de condiții naturale foarte diferite: de la Munții Apuseni la zone deluroase până la câmpiile amplasate în vest. În Munții Apuseni sunt amplasate majoritatea zonelor turistice: Padiș, Stâna de Vale, Pasul Vârtop (Arieșeni), Coadă Lacului Leșu, Valea Brătcuței, Valei Bogăi, Finiș și altele. Corespunzător acestor zone minunate, cât și a celor cu resurse bogate în ape geotermale, din punct de vedere turistic județul reprezintă un potențial deosebit.

Economia județului este de tip mixt, în urma transformărilor care au avut loc după 1990. S-a dezvoltat în primul rând industria ușoară și cea alimentară, respectiv industria de prelucrarea

și comercializarea lemnului, dar în ultima perioadă se constată o diversificare a ramurilor în care operează agenții economici, îndeosebi datorită apariției parcurilor industriale. De asemenea, județul reprezintă una dintre cele mai importante zone agricole producătoare de cereale și legume.

Conform valorilor publicate de INS în buletinul statistic nr. 8 din 2015, în județul Bihor, în primele 8 luni ale anului 2015, indicii producției industriale este cu 3,1% în medie mai mare față de aceeași perioadă a anului trecut, iar indicii valorici ai cifrei de afaceri din industrie este cu 4,7% mai mare.

În cea ce privește comerțul internațional cu bunuri, valoarea exporturilor din luna iunie 2015 a fost cu 2.910 mii Euro (cca 1,8%) mai mică decât în aceeași perioadă a anului trecut, dar totodată au scăzut și importurile de bunuri, cu 4.088 mii Euro (cca 2,5%).

În sectorul turistic, unitățile de cazare din județul Bihor, în luna august 2015, au înregistrat un număr de 50.062 de sosiri, cu 13,7% mai mult decât în aceeași perioadă a anului trecut, dar indicele de utilizare netă a locurilor de cazare a scăzut de la 63,5% la 60,1%.

Efectivul salariaților din județ, în luna august a anului curent, a fost de cca 159.150, cu 1,9% mai mare decât în 2014. În cadrul acestei valori, cca 54% lucrează în domeniul serviciilor, 44% în domeniul industriei și a construcțiilor și numai 2% în agricultură. Câștigul mediu salarial, în luna august a fost de 1.865 lei/persoană. Cei angajați în domeniul agricol au avut un câștig mediu de 2.036 lei, în industrie și construcții de 1.828 lei, iar în prestări servicii de 1.897 lei.

La nivelul județului Bihor, numărul șomerilor în luna august 2015 a fost de 9.873, cu aproape 10% mai mic decât în august 2014, scăzând și rata șomajului de la 3,7% în 2014 la 3,6% în 2015.

Numărul locuințelor terminate în prima jumătate a anului curent a scăzut față de 2014 (înregistrând scăderi mai semnificative în mediul rural), dar sunt și semnale pozitive: în luna august 2015 s-au emis 155 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, față de 98 emise în aceeași perioadă a anului 2014.

În general, piața imobiliară românească, cel puțin în primul semestru al anului 2015, s-a aflat pe un trend pozitiv. Un semnal în acest sens a fost reluarea anumitor proiecte imobiliare, abandonate anii trecuți. A crescut și interesul investitorilor pentru proiecte noi. În continuare se așteaptă păstrarea evoluției pozitive la nivel național. Sunt în curs de finalizare câteva proiecte mari, atât la nivel național cât și în capitală.

După unele analize de piață efectuate la nivel național, în semestrul I al anului 2015, prețul mediu al apartamentelor vechi a fost de cca 674 Euro/mp, cea ce reprezintă o ușoară creștere față de anul trecut (670 Euro/mp). Această cifră reprezintă însă o medie între prețurile realizate în cadrul orașelor mari dezvoltate (cca 755 Euro/mp) și valoarea realizate în orașele mici (cca 570 Euro/mp). În cea ce privește proprietățile imobiliare noi realizate pentru utilizări de tip rezidențial, prețul mediu realizat a fost de cca 780 Euro/mp. O măsură destul de relevantă a creșterii poftei de a investi este numărul autorizațiilor de construire emise la nivel național. Astfel, conform Institutului Național de Statistică, în 2014 în județul Bihor, au fost emise cu 4,8% mai multe autorizații de construire decât în anul 2013, iar în prima jumătate a anului 2015 au fost finalizate cu 12% mai multe locuințe decât în aceeași perioadă a anului trecut.

De menționat însă ca estimările de mai sus se referă doar la segmentul de apartamente decomandate, de gradul de confort 1, situate la etajele intermediare.

În general, pe piața rezidențială s-a înregistrat o ușoară depreciere față de anul trecut, deprecierea fiind mai semnificative în cazul terenurilor.

Pe piața proprietăților comerciale, dacă în capitală s-a menținut nivelul chiriilor, în restul țării, îndeosebi în orasele medii și mici, proprietarii se confruntă cu scăderea cererii solvabile, și ca atare cu scăderea chiriilor, chiar dacă și acest segment tinde către stabilitate.

Un segment de piață semnificativ ca și nr de tranzacții efectuate îl reprezintă piața proprietăților rezidențiale tranzacționate în baza încheierii unor contracte de garanții imobiliare. Faptul, ca toate aceste proprietăți au fost tranzacționate în baza elaborării unor rapoarte de evaluare elaborate de specialiști atestați ANEVAR și agreeți de către instituțiile de credit, crește gradul de credibilitate ale statisticilor publicate.

Astfel, valoarea de piață medie a apartamentelor situate în blocuri de locuințe tranzacționate în urma încheierii unui contract de credit, în București a fost de 1060 Euro/mp, în Cluj-Napoca de 1015 Euro/mp, în Timișoara de 906 Euro/mp, în Constanța de 880 Euro/mp, în Iași de 876 Euro/mp, iar în Brașov de 851 Euro/mp. Pentru Oradea nu au fost publicate statistici similare.

În Oradea, reședința județului Bihor, evoluția din prima jumătate a lui 2015 demonstrează o ușoară tendință de scădere a prețurilor la apartamente vechi, în timp ce prețul terenurilor pentru dezvoltări imobiliare continuă să scadă, iar chiriile birourilor sunt sub nivelul semestrului anterior.

Prețul mediu unitar al apartamentelor vechi, în primul semestru al acestui an, a fost de aproximativ 700 €/mp, în scădere cu 0.9% față de ultimele șase luni ale anului trecut și cu 1% mai mic decât în semestrul întâi din 2014, când prețul mediu unitar a fost de 706 €/mp, relevă datele companiei de consultanță și evaluare Darian.

Comparativ, la nivel național, în decursul ultimelor 12 luni, scăderea prețurilor aferente apartamentelor vechi a fost sub 1%, iar în ultimele șase luni s-a înregistrat un ușor reviriment, de aproximativ 0.1%. Această creștere din ultimele șase luni s-a simțit foarte puțin pe piață, de aceea părerea specialiștilor tinde mai mult către stabilitatea prețurilor.

Comparativ cu perioada de început a crizei, anul 2008, prețurile apartamentelor vechi au scăzut cu aproximativ 40% la nivel național.

În Oradea, în zona centrală a municipiului, apartamentele vechi cu două camere, de exemplu, s-au vândut cu prețuri cuprinse între 28.000 și 48.000 €, în timp ce pentru același tip de apartamente din zone mai slab cotate, cum ar fi Velența, acestea au avut prețuri cuprinse între 20.000 și 32.000 €. În zona Ioșia, apartamentele cu două camere se tranzacționează la valori cuprinse între 25.000 și 38.000 €, iar în cartierul Rogerius prețul pentru un apartament este între 27.000 și 40.000 €.

În ceea ce privește apartamentele noi, prețul mediu unitar în primul semestru al acestui an a fost de aproximativ 830 €/mp, în creștere cu 0.2% față de ultimele șase luni ale anului trecut, când prețul mediu unitar a fost de 824 €/mp și cu 1.2% mai mare decât în semestrul întâi din 2014. Acesta demonstrează o orientare relativ recent apărută a cumpărătorilor către apartamentele noi. La nivelul municipiului putem menționa în primul rând blocurile noi edificate de către firma Ared în zona Kaufland Ioșia, investiție ce va se va continua pe vechiul amplasament Stimin.

În zona ultracentrală, pentru un metru pătrat de apartament s-au plătit sume între 820 și 950 €/mp, iar în zona mediană între 810 și 870 €/mp. Un alt segment al pieței rezidențiale – casele – a înregistrat în semestrul întâi al lui 2015 un preț mediu unitar de aproximativ 671 €/mp

suprafață desfășurată, în scădere atât față de ultimele 6 cât și față de ultimele 12 luni cu aproximativ 1%, când prețul mediu unitar a fost de 678 €/mp.

La nivel național, cele mai scumpe case/vile s-au vândut în București, la un preț mediu de 1.073 €/mp, în ușoară creștere cu 0.3% față de semestrul anterior, Capitala fiind și singura localitate cu peste 1.000 €/mp. Pe locul secund se situează Cluj-Napoca cu un preț mediu de 870 €/mp, similar cu cel din semestrul trecut. Cele mai mici prețuri de vânzare se regăsesc în continuare în Alexandria (429 €/mp) și Botoșani (435 €/mp).

În ceea ce privește piața terenurilor, trebuie să facem distincție clară între terenurile pentru dezvoltare și cele agricole. În Oradea, pentru terenurile de construcții prețurile au stagnat în primele șase luni din 2015 însă sunt cu 1,8-2% mai mici decât în perioada similară a lui 2014. Pentru terenurile din zona ultracentrală, prețurile de tranzacționare au fost cuprinse între 110 și 270 €/mp, iar în zonele periferice cu potențial de dezvoltare între 10 și 15 €/mp.

Piața terenurilor agricole în general se împarte în piața specifică a terenurilor cu suprafețe mari (peste 100 ha) și cele cu suprafețe mici și medii. Proprietarii în general sunt persoane fizice (majoritatea deține suprafețe mai mici obținute în urma preceselor de retrocedare), societăți comerciale (care comercializează terenurile de care nu au nevoie pentru desfășurarea activității sau care sunt amplasate în afara zonelor de interes), și investitori imobiliari (care comercializează terenuri achiziționate de la persoane fizice, le revând comasate, de multe ori investitorilor străini).

Cumpărătorii de terenuri agricole sunt în general de două categorii: cei care activează în domeniu și care doresc să-și mărească suprafețele pe care le au deja în cultivare, respectiv investitorii imobiliari, care achiziționează în general în vederea comasării și revânzării terenurilor.

În ceea ce privește prețul terenurilor agricole, acestea sunt puternic influențate de gradul de comasare (mic, situat până la 40% grad de comasare, mediu între 40-60% și 60-80%) și mare (peste 80%). Cu cât gradul de comasare este mai mare, cu atât și prețul terenurilor agricole crește.

La terenurile pentru dezvoltare, numărul tranzacțiilor s-a intensificat în a doua jumătate a anului 2014. Investitorii s-au orientat către cele aflate în zonele ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto au fost printre principalele criterii de selecție. De asemenea, a existat preponderent interes către zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltări imobiliare și mai puțin pe zonele în curs de dezvoltare. Pentru sectorul industrial, cerere mai ridicată s-a înregistrat din partea companiilor care au deja parcuri logistice sau de producție în România și care doresc să-și extindă obiectivele existente. În ceea ce privește piața terenurilor similare, prețurile în S II 2014 sunt în scădere cu aproximativ 2% față de S I 2014 și cu aproximativ 5% față de S II 2013.

În ceea ce privește spațiile de birouri, la momentul actual, chirii sunt sub nivelul semestrului anterior și, în funcție de zonă, finisaje și dotări se situează pe intervalul mediu de 2,8-10 €/mp/lună. Valorile minime se înregistrează la spațiile de birouri aferente unor construcții industriale, hale, magazii etc, situate în zone periferice, iar cele maxime în clădirile de birouri nou construite amplasate în zone de interes.

Piața spațiilor industriale, alături de piața terenurilor, a fost una dintre cele mai afectate de la începutul crizei și până în prezent, pe aceste sectoare ale pieței imobiliare înregistrându-se cele mai mari scăderi. Dintre sectoarele pieței imobiliare, activitatea de închiriere a spațiilor industriale este singura care a înregistrat o scădere în acest semestru, deoarece piața birourilor tinde spre stabilizare, iar piața spațiilor comerciale a crescut ușor. Trendul principal îl reprezintă renegocierile de contracte pentru locațiile existente, în vreme ce relocările și închirierile de spații noi sunt mai slab reprezentate. Consecința a constat în reducerea constantă atât a prețurilor de vânzare cât și a celor de închiriere. În ceea ce privește județul Bihor, cererea pentru spații industriale se manifestă cu precădere în zona Municipiului Oradea și a localităților limitrofe (Biharia, Sântandrei, Oșorhei) dar și la nivelul orașelor județului (Salonta, Beiuș, Marghita, Aleșd). La nivelul municipiului Oradea un impuls semnificativ în creșterea suprafețelor de spații industriale a fost dat de dezvoltarea de către Primăria Oradea ale parcurilor industriale Eurobusiness Parc Oradea I și II, care se întind în zona șos. Borșului pe o suprafață de 121 ha respectiv 24 ha și care oferă diferite facilități pentru industria prelucrătoare dar și pentru agenții economici care activează în domeniul serviciilor. Gradul de ocupare este de circa 80% fiind atrase investiții de cca 200 milioane de Euro și fiind create până în prezent cca 2400 de locuri de muncă. Dintre investitorii mai semnificativi putem menționa Faist Mekatronic, Emerson, Plexus, Shinheung Electronics. În curând într-o altă zonă industrială situată pe str. Uzinelor se va dezvolta Eurobusiness Parc Oradea III pe o suprafață de aproape 179.000 ha.

Pe de altă parte se observa o tendință de repunerea în funcțiune a spațiilor industriale mai vechi: exemple elocvente sunt oferite de grupul Nutrientul, care a reamenajat și modernizat mai multe spații agroindustriale, de exemplu în Tămășeu, în Ciumeghiu, în Cauaceu, sau chiar în apropierea municipiului Oradea. Un alt exemplu este oferit de firma Emsil Techtrans, care și-a reamenajat complet halele industriale pe care le are în dotare.

În ceea ce privește vânzarea spațiilor industriale, prețurile depind în mare parte de locație și sunt în strânsă legătură cu prețurile terenurilor din zona respectivă. Oferta de spații industriale vine din partea unor societăți care au spațiu excedentar sau sunt în situația de a se reorganiza sau de a se închide. Având în vedere cererea relativ dispersată și oferta încă superioară, nu au fost înregistrate evoluții spectaculoase în acest sector. Cu toate că au apărut semne de resuscitare, cererea și implicit interesul investițional se mențin încă la un nivel redus, fiind inferioare ofertei.

3.5.1 Analiza cererii probabile

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali.

Pentru piața proprietăților similare sunt importanți următorii factori: populația (dimensiunea, rata de creștere, componența), venituri, procentul din venit cheltuit pe servicii, accesibilitatea, direcții de dezvoltare urbanistică, factori care influențează atractivitatea spațiului, tendințe economice generale.

Analiza cererii nu se poate efectua fără analizarea contextului economic general. Criza economică mondială are efecte negative majore și asupra economiei românești, și implicit asupra pieței imobiliare. Înăsprirea condițiilor de creditare de către BNR, creșterea șomajului, scăderea puterii de cumpărare au dus la reducerea drastică a tranzacțiilor imobiliare încheiate, la reducerea

chiriilor și prețurilor de ofertare, iar din partea băncilor comerciale, la promovarea unei politici de creditare prudente.

Pe o piață instabilă se accentuează percepțiile riscurilor, iar criteriile limitării investițiilor devin semnificativ mai importante.

Din aceste motive cererea specifică pentru proprietăți similare situate în județul Bihor este în scădere, conform previziunilor specialiștilor această tendință se păstrează pe termen scurt.

3.5.2 Analiza ofertei competitive

Oferta este cantitatea dintr-un tip de proprietate disponibilă pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o piață dată, pe o anumită perioadă de timp. Oferta dintr-un anumit bun la un anumit preț, la un anumit moment și anume loc indică raritatea relativă a aceluși bun, care este un factor de bază al valorii.

Oferta se referă la disponibilitățile de a schimba dreptul de proprietate a produsului imobiliar. Oferta competitivă cuprinde studiul și analiza următorilor factori:

- cantitatea și calitatea ofertei concurențiale;
- volumul construcțiilor noi, concurente sau complementare;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construcție;
- cauzele și nr. de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții.

Pe o piață instabilă nivelul ofertei competitive este semnificativ crescător. Oferta poate crește și pe segmentul de imobile noi finalizate.

3.5.3 Echilibrul pieței

La nivelul pieței considerate se poate vorbi de o piață în scădere a proprietăților similare, pe care se efectuează tranzacții relativ puține și care să poată oferi informații puțin concludente referitoare la prețuri de tranzacționare. Totuși, acestea indică starea reală a pieței.

Din punct de vedere al stadiului de dezvoltare, piața imobiliară a județului este o piață în declin, cu tendințe în favoarea cererii. Piața imobiliară a fost și este afectată și de reglementări legale și de posibilitatea obținerii de finanțare pentru achiziții sau construcții de proprietăți similare.

4. ANALIZA DATELOR, EVALUAREA PROPRIETĂȚII ȘI CONCLUZII

4.1 Definiții

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Analiza celei mai bune utilizări se execută pentru următoarele situații:

- în ipoteza că terenul este liber
- în ipoteza că imobilul este compus din teren și construcțiile de pe el

Cea mai bună utilizare (CMBU) a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- să fie permisibilă legal
- să fie posibilă fizic
- să fie fezabilă financiar
- să fie maxim productivă

4.2 Cea mai bună utilizare a proprietății

Având în vedere scopul elaborării prezentului Ghid, la data elaborării nu se poate determina dacă proprietatea tranzacționată este în cea mai bună utilizare. Aceasta este o deviere de la prevederile standardelor de evaluare. Conform ipotezelor formulate, proprietățile tranzacționate se presupun a fi în cea mai bună utilizare.

4.3 Metodologia estimării valorilor de circulație orientative

4.3.1 Termeni specifici utilizați

În acest subcapitol se dau definițiile termenilor des utilizați în cărțile funciare, în documentațiile cadastrale. Unele dintre acestea se regăsesc și în prezentul Ghid.

Locuință: construcție alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

Casă de vacanță: locuință ocupată temporar, ca reședință secundară, destinată odihnei și recreerii.

Suprafața utilă – suprafața totală a tuturor încăperilor (fără pereți). Nu cuprinde suprafața balcoanelor și a logiilor, pragurile gurilor de uși, nișele de radiatoare, suprafețe ocupate de sobe și cazane

Suprafața construită - este suprafața proiectată pe sol pe conturul exterior al pereților clădirii (inclusiv pereții). Aceasta definiție este valabilă în cazul clădirilor cu un singur nivel. Este de fapt suma suprafețelor utile ale încăperilor, logiilor, balcoanelor, precum și a cotei-părți din suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele

pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.

Suprafața desfășurată construită - se calculează în cazul clădirilor cu mai multe nivele. Este egală cu suma suprafețelor construite ale fiecărui nivel proiectat la sol.

Suprafața locuibilă: este suprafața desfășurată a încăperilor de locuit. Ea cuprinde suprafața dormitoarelor și a camerelor de zi.

În cadrul prezentului Ghid, având în vedere scopul lucrării, respectând structura Ghidului elaborat pentru anul 2012, la construcțiile tratate s-a utilizat termenul de “suprafața utilă”.

În cazul în care în extrasul de cartea funciară sau în documentația cadastrală se specifică doar suprafața construită, suprafața utilă se va calcula prin aplicarea unui coeficient de diminuare de 0,75 la suprafața construită.

4.3.2 Metodologia de estimare

Având în vedere tipul valorii de estimat conform misiunii de evaluare, tratat detaliat la pct. 2.6, abordările de evaluare recomandate de către SEV nu se pot aplica decât orientativ, chiar dacă în procesul de elaborare evaluatorul a utilizat informații din piața imobiliară.

Valorile orientative estimate în prezentul Ghid sunt rezultanta aplicării unei metode statistice, bazată pe tendințele existente, coroborată cu aplicarea orientativă a abordărilor recomandate de SEV. Aceste abordări sunt:

- abordarea prin cost, care oferă o indicație asupra valorii, prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire
- abordarea prin piață, care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște
- abordarea prin venit, care oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Ghidul elaborat pentru anul 2016 reflectă tendințele pieței din perioada de inspecție, formulate în baza anticipării fenomenelor economice, sociale, politice care pot influența valoarea orientativă minimă a proprietăților tranzacționate. Conform misiunii de evaluare, în vederea înlăturării eventualelor interpretări eronate, a fost păstrată în mare parte gradul de diversificare existent în lucrarea valabilă în 2015.

Acolo, unde (din motivele deja amintite) nu am recurs la diversificarea proprietăților imobiliare în funcție de amplasamentul zonal (central sau periferic) sau de amplasamentul în cadrul construcției de bază (parter, etaj), de existența utilităților din zonă, de tipul accesului la proprietate, de caracteristici tehnice, de nivelul de confort, etc., s-a luat în considerare situația cea mai defavorabilă, respectând misiunea de evaluare și conceptul de valoare minimă.

În zonele în care piața nu a oferit suficiente informații, îndeosebi în zonele rurale, s-a utilizat o singură abordare, cea prin cost. În aceste zone s-au utilizat și tehnici de extrapolare a rezultatelor dintr-o anumită zonă și/sau tip de proprietate la zone învecinate și/sau tip similar de proprietate.

Pentru proprietățile imobiliare complexe care nu pot fi cuprinse în tipurile de proprietăți imobiliare tratate în Ghid și descrise la pct. 3.1.2, se recomandă elaborarea de către un expert evaluator, la data tranzacției, a unui raport de evaluare. Exemple de asemenea proprietăți

imobiliare: spații industriale complexe, care se tranzacționează „la pachet” și câteodată prezintă deprecieri semnificative; hoteluri și pensiuni agro-turistice, benzinării etc. la care estimarea valorii depinde nu numai de caracteristicile imobilului ci și de venitul generat de afacere; unități de agrement, baze sportive; lăcașuri de cult. De asemenea, se recomandă elaborarea de rapoarte de evaluare în cazul terenurilor de formă, în pantă și/sau de consistență, locații atipice etc., cât și în cazul construcțiilor nefinalizate, sau în curs de execuție (vezi și ultimul paragraf de la pct. 3.1.2).

4.4 Structura lucrării

Tabelele cu valorile orientative estimate cât și cu zonările existente la data elaborării, au fost structurate după cum urmează:

Cap. 5: Valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția judecătorească Oradea. Zonarea străzilor Municipiului Oradea.

Cap. 6: Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din Circumscripția judecătorească Aleșd

Cap. 7: Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din Circumscripția judecătorească Beiuș

Cap. 8: Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din Circumscripția judecătorească Marghita. Zonarea străzilor Municipiului Marghita. Zonarea străzilor orașului Valea lui Mihai. Zonarea străzilor orașului Săcueni

Cap. 9: Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din Circumscripția judecătorească Salonta. Zonarea străzilor Municipiului Salonta (valabilă la data elaborării)

Pentru Municipiul Oradea, la cererea Beneficiarului, a fost inclusă în prezentul Ghid și zona străzilor și care a fost elaborată în baza prețurilor proprietăților imobiliare rezultate din studiul de piață efectuat; această zonare se bazează parțial pe zonarea fiscală aprobată în consiliul local, dar ține cont că faptul că zonarea fiscală se suprapune doar parțial pieței imobiliare specifice, în primul rând din cauza extinderii zonei fiscale A în cartierele mediane și periferice și a zonei fiscale B în cartierele periferice.

4.5 Recomandări generale de utilizarea Ghidului

1. Tipul terenului (intravilan/extravilan), categoria acestuia, sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, cele din extrasul de Carte Funciară, din certificatul de urbanism, din documentația cadastrală sau în alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.).
2. Tipul construcției, suprafețele construite și/sau cele utile, sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de proprietate, cele din extrasul de Carte Funciară, din certificatul de urbanism, din documentația cadastrală sau în alte documente emise de organele în drept (fiscale, judecătorești, administrative etc.).
3. În cazul construcțiilor rezidențiale, valorile estimate se referă la construcții locuibile, finisate și cu utilități funcționale.

4. În cazul altor tipuri de construcții decât cele rezidențiale, valorile estimate se referă la construcții exploatabile: cu finisaje adecvate utilizării, cu utilități funcționale și în general folosibile pentru scopul pentru care au fost edificate.

4.6 Exemple de calcul

În general, valoarea de circulație orientativă rezultă în urma aplicării formulei:

$$V_o = V_t + V_c$$

unde V_t reprezintă valoarea terenului iar V_c valoarea construcției.

Ex. 1: pentru un apartament cu 2 camere situat la etajul 4/4 în bloc tip Pb (confort 1) în Oradea pe str. Leonardo da Vinci (zona 2), cu suprafața utilă menționată în CF de 52 mp:

$$V_o = 120.000 \text{ lei} \times 0,85 = 102.000 \text{ lei}$$

Ex. 2: Teren de 3.400 mp cu casa în regim de înălțime P+M, edificată în 2007, din cărămidă, având suprafața desfășurată construită de 240 mp (120 mp/nivel), situate în Oradea pe str. Dinicu Golescu (zona 3, arteră electrificată):

$$V_t = 1000 \text{ mp} \times 70 \text{ lei/mp} + 2.000 \text{ mp (între 1.001-3.000 mp)} \times 70 \text{ lei/mp} \times 0,70 + 400 \text{ mp (peste 3.000 mp)} \times 70 \text{ lei/mp} \times 0,55 = 183.400 \text{ lei}$$

$$V_c = 240 \text{ mp} \times 0,75 \times 1.820 \text{ lei/mp} = 327.600 \text{ lei}$$

$$V_o = 511.000 \text{ lei}$$

Ex. 3: Teren intravilan de 720 mp cu spațiu de producție cu suprafața construită de 120 mp și un depozit cu suprafața construită de 85 mp, din BCA, edificate în 1992, situate în Oșorhei:

$$V_t = 720 \text{ mp} \times 40 \text{ lei/mp} = 28.800 \text{ lei}$$

$$V_c = (120 \text{ mp} + 85 \text{ mp}) \times 0,75 \times 580 \text{ lei/mp} = 89.175 \text{ lei}$$

$$V_o = 117.975 \text{ lei}$$

Ex. 4: Teren de 4.800 mp cu o casă de locuit cu suprafața construită 130 mp din cărămidă, o anexă locuibilă (casă) de 60 mp din cărămidă și o anexă gospodărească nelocuibilă de 95 mp din zidărie mixtă edificată înainte de 1990, situate în Lazuri de Beiuș:

$$V_t = 1000 \text{ mp} \times 12 \text{ lei/mp} + 2000 \text{ mp (între 1.001 și 3.000 mp)} \times 12 \text{ lei/mp} \times 0,60 + 1.800 \text{ (peste 3.001 mp)} \times 12 \text{ lei/mp} \times 0,35 = 33.960 \text{ lei}$$

$$V_c = 130 \text{ mp} \times 0,75 \times 650 \text{ lei/mp} + 60 \text{ mp} \times 0,75 \times 650 \text{ lei/mp} \times 0,7 + 95 \text{ mp} \times 0,75 \times 85 \text{ lei/mp} = 100.226 \text{ lei}$$

$$V_o = 134.186 \text{ lei}$$

4.7 Concluzii generale

1. Suprafața utilă a unei construcții se obține prin aplicarea unui coeficient de reducere egală cu 0,75 la suprafața construită indicată.
2. Gradul de confort al apartamentelor situate în blocuri de locuințe se poate determina conform Anexei nr. 1 la Decretul-Lege nr. 61/1990, redată mai jos:

Gradul de confort	Nr camere				
	1	2	3	4	5
	Suprafata utila minima (mp)				
1 sport	37	55	78	100	118
1	30	50	65	80	x
2	23	36	48	60	x
3	<23	<36	<48	<60	x

3. Rezultatele și concluziile din prezentul Ghid nu se consideră a fi exhaustive, acestea pot fi rectificate și actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau a evoluției pieței imobiliare (pe plan local sau în general).
4. În cadrul procedurilor de lichidări judiciare, în cazul valorificării imobilelor, taxele se vor calcula în baza valorii de lichidare estimată în cadrul unui raport de evaluare elaborat de un expert evaluator, membru ANEVAR.
5. În cazul construcțiilor neterminate (în roșu sau în alte faze de execuție) dar întabulate, se recomandă ca taxele să fie calculate în baza unui raport de evaluare elaborat de un expert evaluator, membru ANEVAR. Aceeași procedură se recomandă și în cazul terenurilor de formă, în pantă și/sau de consistență sau în locații atipice, sau la construcții demolabile sau similare.
6. Prezentul Ghid nu tratează evoluțiile atipice ale pieței imobiliare, nu poate cuprinde excepțiile care apar ci își propune analizarea regulii, adică comportamentul mediu al participanților. De asemenea Ghidul nu tratează cazurile atipice, particulare.
7. În cazul zonelor turistice, tratate separat în prezentul Ghid, amplasarea în perimetrul sau în afara perimetrului satelor de vacanță va fi certificată de un act administrativ emis de primăria locală.

În partea doua a lucrării, în capitolele 5, 6, 7, 8 și 9, se redau valorile orientative ale proprietăților imobiliare, structurate pe cele 5 circumscripții judecătorești existente în județul Bihor.

ING. BURIAN FELICIAN
MEMBRU TITULAR ANEVAR
EXPERT EVALUATOR EPI ȘI EBM