

**GHID
BAZAT PE
STUDIUL DE PIATĂ**

**PRIVIND
VALORILE ORIENTATIVE MINIME
ALE PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE
DIN**

JUDEȚUL BIHOR

- valabil pentru anul 2018 -

AMPLASAMENT:

JUDEȚUL BIHOR

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

Nr. 1504/29.12.2017

Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI DIN ORADEA



Estim expert

DATA ELABORĂRII: 29.12.2017

CUPRINS

1. SINTEZA LUCRĂRII	3
2. DATELE DE REFERINȚĂ AI ELABORĂRII	5
2.1 Obiectul lucrării	5
2.2 Scopul lucrării	5
2.3 Instrucțiunile lucrării (beneficiarul lucrării)	6
2.4 Autorul lucrării.....	6
2.5 Bazele elaborării ghidului	6
2.5.2.1 Ipoteze de lucru	7
2.5.2 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	8
2.6 Tipul valorii estimate	9
2.7 Data și valabilitatea evaluării	9
2.8 Moneda utilizată	10
2.9 Modalități de plată.....	10
2.10 Investigarea pieței imobiliare	10
2.11 Informații și sursele de informații utilizate.....	10
2.12 Clauză de nepublicare	11
3. STUDIUL DE PIAȚĂ	12
3.1 Descrierea pieței imobiliare specifice	12
3.2 Analiza pieței imobiliare.....	13
4. METODOLOGIA DE LUCRU ȘI CONCLUZII	24
4.1 Metodologia estimării valorilor orientative minime	24
4.2 Structura lucrării	27
4.3 Recomandări generale de utilizarea Ghidului	27
4.4 Exemple de calcul	28
5. Valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească..... Oradea.....	30
6. Valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească..... Aleșd.....	71
7. Valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească..... Beiuș.....	84
8. Valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească..... Marghita.....	107
9. Valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească..... Salonta.....	125

1. SINTEZA LUCRĂRII

OBIECT	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE (TERENURI ȘI CONSTRUCȚII) DIN JUDEȚUL BIHOR
AMPLASAMENT	JUDEȚUL BIHOR, UNITĂȚI ADMINISTRATIVE SITUATE PE RAZA CIRCUMSCRIPȚIILOR JUDECĂTOREȘTI ORADEA, ALEȘD, BEIUȘ, MARGHITA, SALONTA
SCOP	APLICAREA ARTICOLULUI 111 ALIN (4) ȘI (5) DIN CODUL FISCAL VALABIL DE LA 01.01.2016; STABILIREA ONORARIILOR NOTARILOR PUBLICI
BENEFICIAR	CAMERA NOTARILOR PUBLICI DIN ORADEA
ADRESA BENEFICIARULUI	ORADEA STR. LĂMÂIȚEI NR. 3
TIPUL VALORII EXPRIMATE	VALORILE ORIENTATIVE MINIME CONSEMNAȚE PE PIAȚA IMOBILIARĂ ÎN ANUL 2017
DATA DE REFERINȚĂ	22.12.2017
MONEDA RAPORTULUI	LEI, EURO
CURSUL DE REFERINȚĂ BNR LA DATA DE REFERINȚĂ	4,6401 LEI/EURO
REZULTATELE STUDIULUI	SUNT REDATE ÎN TABELELE CAPITOLELOR 5-9

SC ESTIM EXPERT SRL
ADMINISTRATOR
ING. BURIAN FELICIAN

Scrisoare de transmitere

Către,

CAMERA NOTARILOR PUBLICI DIN ORADEA

“Ghid bazat pe studiul de piață privind valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din județul Bihor, valabil anul 2018”, denumit în continuare Ghid 2018 bazat pe studiul de piață, anexat în întregime, a fost elaborat în baza contractului de prestări servicii încheiat cu Dvs, și prezintă concluziile estimării valorilor minime orientative ale proprietăților imobiliare (terenuri și construcții) amplasate în județul Bihor, consemnate pe piața imobiliară în anul 2017.

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

Ghidul 2018 bazat pe studiul de piață reprezintă proprietatea intelectuală a Camerei Notarilor Publici din Oradea.

Ghidul bazat pe studiul de piață conține 141 de pagini structurate pe 9 capitole.

Ghidul a fost structurat după cum urmează:

1. Introducere
2. Datele de referință ai elaborării
3. Studiul de piață
4. Metodologia de lucru și concluzii
5. Anexe

Valorile rezultate reprezintă o concluzia rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute de autori la momentul elaborării. Datele prezentate, analiza, concluziile și opinia sunt limitate la ipotezele de lucru luate în considerare, cât și la condițiile specifice enunțate.

Cu stimă:

SC ESTIM EXPERT SRL
Administrator
Ing. Felician Burian

2. DATELE DE REFERINȚĂ AI 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 2018**

2.2 Scopul lucrării

Scopul elaborării prezentului Ghid este aplicarea prevederilor art 111 alin (4) și (5) din Codul Fiscal intrat 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. Necesitatea elaborării prezentei lucrări decurge din prevederile art 111 alin (5) din Legea nr 227/2015 privind Codul Fiscal, potrivit căruia “camerele notarilor publici actualizează cel puțin odată pe an studiile de piață care trebuie să cuprindă **valorile minime** consemnate pe piața imobiliară specifică **în anul precedent...**”.

Lucrarea reprezintă actualizarea valorilor orientative minime din Ghidul elaborat pentru anul 2017, bazându-se pe un studiu de piață rezultat în urma colectării 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 articolului 111 din Codul fiscal, “acesta trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent”, în cazul nostru 2017, “în funcție de tipul proprietății imobiliare, de categoria localității unde este situată aceasta, respectiv zone în cadrul localității/rangul localității”. Actualizarea a respectat în mare parte, (conform cererii CNP Oradea), structura, tipul și amplasamentele proprietăților imobiliare tratate în Ghidul valabil până la 31.12.2017.

Având în vedere legislația în vigoare, realitățile pieței imobiliare la data elaborării, prezenta lucrare cuprinde prețurile minime consemnate în anul 2017 (în funcție de nivelul de activitate și gradul de transparență a pieței imobiliare specifice), ofertele valabile la data elaborării și estimarea valorilor minime de piață în funcție de gradul de activitate al pieței.

Valorile orientative minime specificate în prezenta lucrare sunt destinate în **exclusiv pentru uzul notarilor publici**. Utilizarea valorilor 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 faptul ca în aceste cazuri se recomandă estimarea individuală a valorii de tranzacționare (ținând cont de particularitățile fiecărei proprietăți imobiliare în parte). De asemenea, utilizarea valorilor estimate în prezentul Ghid în procesele de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în procesele de lichidare, de constituire de garanții etc, 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 și/sau de constituire de garanții. În aceste cazuri recomandăm elaborarea de către evaluatori autorizați Anevar a unor rapoarte de evaluare.

2.3 Instrucțiunile lucrării (beneficiarul lucrării)

Beneficiarul prezentului Ghid 2018 bazat pe studiul de piață este Camera Notarilor Publici din Oradea, cu sediul în Oradea str. Lămâitei nr. 3, județul Bihor, autorizată în baza Legii nr. 36/1995, înregistrată în data de 04.12.1995, având Codul Unic de Identificare 7920775.

Conform contractului de prestării servicii încheiat, Ghidul 2018 bazat pe studiu de piață este exclusiv proprietatea intelectuală a Beneficiarului.

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, având funcția de Administrator.

2.5 Bazele elaborării ghidului

2.5.1 Baza legală

Conform Codului Fiscal intrat 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."

2.5.2 Ipoteze de lucru și restricții de utilizare

La baza elaborării prezentului Ghid stau o serie de ipoteze de lucru cât și restricții de utilizare. Valorile din prezentul studiu sunt exprimate în concordanță cu acestea, precum și cu celelalte aprecieri din prezentul Ghid.

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 *Ipozeze de lucru*

- Nu s-a întreprins verificarea sau investigarea suplimentară a datelor care au stat la baza elaborării prezentului Ghid, aceasta nefiind în sarcina autorului; 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;
- În cazul în care pentru anumite locații nu există suficiente informații de piață pentru estimarea valorilor minime, se presupune că valorile minime estimate pentru proprietățile imobiliare din aceeași locație sunt similare cu proprietățile situate în locații apropiate, și/sau cu caracteristici similare.
- Valorile proprietăților au fost evaluate plecând de la premisa că entitatea deținătoare/cumpărătoare 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/centrale, reprezentanți ai Beneficiarului, antreprenori care activează în zonă, agenții imobiliare, date publicate pe internet și mass-media, etc, sunt corecte, fără a li se acorda însă acuratețe
- La estimarea valorii minime, autorul a utilizat numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție; există posibilitatea existenței altor informații de care autorul nu avea cunoștință în momentul întocmirii raportului; autorul nu-și asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- În cazul apariției altor informații decât cele utilizate de către autor, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul Ghid în concordanță cu noile informații. Autorul nu își asumă nicio 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; se consideră ca proprietățile imobiliare tratate sunt funcționale, sunt în cea mai bună utilizare, și se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare
- 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 al 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.
- Valorile estimate se aplică întregii proprietăți, în funcție de tipul și locația acesteia; orice divizare sau distribuire a valorii pe fracțiuni de proprietate va invalida valoarea minimă 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 (nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță persoană care face uz de acesta).
- Autorul nu este obligat să acorde consultanță în continuare, sau să depună mărturie în instanță în legătură cu lucrarea elaborată.
- Nici prezentul raport, nici părți din acesta nu se pot publica sau mediatiza fără acordul scris al Beneficiarului.
- 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 prezenta lucrare 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 minime 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 scopul prezentei lucrări
- De asemenea, utilizarea valorilor estimate în prezentul Ghid bazat pe studiul de piață în procesele de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în procesele de lichidare, de constituire de garanții etc, 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 și/sau de constituire de garanții.
- Autorul 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, autorul 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, 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).

Conform Codului Fiscal în vigoare la data prezentei lucrări, art 111, studiul de piață elaborat se bazează pe colectarea informațiilor de pe piața imobiliară în ceea ce privește oferta/cererea și valorile de piață care fac obiectul transferului dreptului de proprietate. Studiul de piață trebuie să conțină informații cu privire la valorile minime consemnate pe piața imobiliară în anul precedent.

Piața imobiliară (ca și celelalte piețe) este un mediu în care se tranzacționează bunurile și serviciile între cumpărători și vânzători. Mecanismul prin care are loc transferul de proprietate este prețul. În mod normal, piața presupune ca bunurile și serviciile se pot comercializa fără restricții. Prețul obținabil depinde de numărul cumpărătorilor și al vânzătorilor, participanți pe piața respectivă. Funcționarea perfectă a piețelor imobiliare este însă rară, neexistând decât pentru perioade scurte echilibru constant între cerere și ofertă, la un nivel constant de activitate. Din acest motiv, imperfecțiunile piețelor se manifestă în creșteri sau diminuări bruște ale cererii sau ale ofertei. Nici participanții de pe o anumită piață nu dețin întotdeauna cantitatea de informații necesară stabilirii unui preț obiectiv.

Un element important al piețelor este gradul de activitate fluctuant. Pe multe piețe (cum este și cazul pieței imobiliare din județul Bihor) există perioade în care activitatea este considerabil mai intensă sau mai redusă față de perioada anterioară. Nu există o linie de demarcație clar definită între o piață activă sau inactivă.

În prezenta lucrare, în funcție de gradul de activitate și de transparență a piețelor specifice, au fost tratate prețurile minime consemnate în anul 2017 pe piața imobiliară din județul Bihor, ofertele colectate până la data elaborării și estimările valorilor minime.

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. Cu ocazia colectării ofertelor au fost selectate acele valori care reflectau valorile minime pentru o anumită proprietate imobiliară.

Pentru zonele pentru care pe parcursul elaborării studiului de piață nu s-au identificat tranzacții sau oferte concludente, s-a procedat tehnici de extrapolare din zonele similare cu o activitate concludentă a pieței imobiliare. Aceste tehnici au fost completate cu estimarea valorilor de piață de la pragul minim al pieței imobiliare, prin abordări specifice utilizate în domeniul evaluării proprietăților imobiliare (prin piață, prin venit, prin cost).

2.7 Data și valabilitatea evaluării

Data elaborării este 29.12.2017. La baza evaluării au stat informațiile privind evoluția prețurilor minime corespunzătoare perioadei noiembrie-decembrie 2017.

Valorile estimate sunt aplicabile până la 31.12.2018, cu excepția cazurilor precizate în Codul Fiscal, adică în condițiile în care piața imobiliară se modifică semnificativ. În acest caz,

sau în cazul în care apar informații noi de piață, este nevoie de elaborarea de completări de actualizare sau în cazurile limită de actualizarea întregii lucrări, înaintea termenului specificat mai sus.

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 4,6401 lei/Euro.

Valoarea estimată este valabilă atâta timp, cât principalele premise care au stat la baza elaborării studiului (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 pieței imobiliare

Investigarea pieței imobiliare specifice a avut loc în perioada elaborării raportului, luând în considerare și ipoteza formulată la pct. 2.1.5.1. Metodele de investigare au fost: 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 generale 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 2017 utilizând structura proprietăților tratate în această lucrare și bazându-se pe un studiu de piață cu valorile minime consemnate în 2017; Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului Ghidul elaborat pentru anul 2017 cât și informații de piață rezultate din practica birourilor notariale. Autorul 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
- publicații și bibliografia de specialitate, evaluatori care operează pe piața locală
- agenții imobiliare care operează în zonă, alți participanți de pe piață (proprietari, cumpărători, vânzători, dezvoltatori imobiliari, investitori, antreprenori)
- internet, publicații scrise (reviste de specialitate, revista “Valoarea” editată de către Anevar, etc), literatura de specialitate din domeniul evaluărilor, bazele de date ale autorului, date publicate de Institutul Național de Statistică, de Direcția Județeană de Statistică Bihor

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 2018 bazat pe studiul de piață, 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 2018.

Având în vedere ipotezele de lucru și restricțiile de utilizare formulate în pct. 2.5.2, pe parcursul perioadei de utilizare pot apărea modificări macroeconomice, politice sau chiar legislative care să afecteze piața imobiliară, cursul de schimb, etc, și în consecință și valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare ce constituie obiectul prezentei lucrări.

Opinia autorului trebuie analizată în contextul economic general existent (anul 2017), situația pieței imobiliare din județul Bihor, și scopul prezentului Ghid 2018. Dacă acestea se modifică semnificativ în timp, autorul 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 2018 bazat pe studiul de piață.

3. STUDIUL DE PIAȚĂ

3.1 Descrierea pieței imobiliare specifice

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, conform Codului Fiscal, 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 91 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 2017 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 de studiul de piață

Tipurile proprietăților imobiliare tratate în prezentul studiu de piață sunt:

- apartamente situate în blocuri de locuințe (în cazul piețelor specifice mai complexe, 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/logistice (hale, depozite, 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 a valorii terenurilor este detaliată în capitolele 5-9.

Respectând structura Ghidului valabil pentru 2017 și scopul elaborării prezentului, 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 de 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 valorii 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 evaluator autorizat 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 (inclusiv a fundațiilor). Nu puteau cuprinse în cadrul prezentei spații industriale sau agricole complexe, stații de combustibil, construcții speciale; și în aceste cazuri se recomandă evaluarea proprietății de către un evaluator autorizat.

3.2 Analiza pieței imobiliare

Spre deosebire de o piață eficientă a bunurilor și serviciilor, pe piața imobiliară există puțini participanți. Deasemenea, 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 2009-2015 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 (cu excepția apartamentelor) 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 și legislativ 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 relativ redus 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.

Totuși, datele economiei naționale sugerează o tendință către stabilitate. În 2016 s-a înregistrat cea mai mare creștere economică de după criza din anul 2008. Conform informațiilor publicate de către Institutul Național de Statistică, rata de creștere a PIB/locuitor a înregistrat o creștere de 5,4% (în 2015 a fost de 4,5%); venitul ca pondere în PIB a fost de 97,6%. (2015 – 97,9%).

Conform analiștilor economici, această creștere a fost cauzată în primul rând de creșterea la nivel național a consumului privat, la nivel teritorial existând însă diferențe. Creșterea a fost determinată pe de o parte de scăderea TVA-lui dar și de scăderea prețului petrolului.

Conform Buletinului lunar elaborat de BNR pentru luna octombrie 2017, activitatea economică în trimestrul 3 al anului 2017 a atins un ritm anual de creștere de 8,8%, unul dintre cele mai alerte din cadrul UE. Factorul determinant al avansului de PIB real a fost cererea de consum, pe fondul creșterii veniturilor populației, impulsivând astfel și cererea de locuințe. Acest factor a avut o influență pozitivă asupra investițiilor, accelerând și achizițiile de echipamente (până la 22,8% în termeni anuali). Conform previziunilor, această tendință este posibil să se păstreze și în perioada următoare. Cu toate acestea, parcursul nesatisfăcător al investițiilor în infrastructură, și ca urmare a absorbției modeste de fonduri europene, erodează procesul de consolidare a capitalului. Cererea de consum a avut o viteză de creștere în T3 de 12,3% față de trimestrul precedent. Disponibilitățile financiare ale populației s-au majorat (pe lângă creșterea veniturilor), și pe seama creditelor de consum, în ciuda înăsprii standardelor de creditare. De asemenea, consumul populației a fost susținut și de evoluția sectorului agricol în contextul producției vegetale ridicate din acest an.

Indicatorii de încredere ai operatorilor din industrie și servicii și-au îmbunătățit valorile în octombrie-noiembrie 2017 față de trimestrul III. Construcțiile rezidențiale și-au continuat expansiunea, volumul lucrărilor practic dublându-se în trimestrul III. În schimb volumul investițiilor publice a scăzut față de anul trecut, lucrările în domeniul construcțiilor ingineresti scăzându-se cu 25,8% față de perioada similară a anului trecut. Trebuie menționat și faptul, ca rambursările de fonduri europene s-au intensificat în ultima perioadă, cea ce poate duce la temperarea pantei descrescătoare a construcțiilor ingineresti.

Exporturile de bunuri și servicii și-au continuat parcursul ascendent (8,1% pe an), portofoliul de comenzi externe primite de companiile industriale autohtone fiind cu 7,8% mai mare în perioada iulie-octombrie 2017. Exporturile sunt în primul rând susținute de industria

mijloacelor de transport și ramurile conexe, de industria metalurgică, petrolieră, dar și de produsele vegetale. La polul opus se situează industria de îmbrăcăminte.

În luna octombrie oferta excedentară de forță de muncă a continuat să se restrângă, rata șomajului înregistrat la nivel național fiind de 4%. Totodată, rata locurilor de muncă vacante se menține la valori ridicate, indicând tensiunile care există pe piața forțelor de muncă.

În octombrie rata anuală a inflației a avansat la 2,63%, cu 0,86 puncte peste cea înregistrată în septembrie. Creșterea a fost influențată de majorarea tarifelor de energie electrică (6,9%), majorarea accizei la carburanți, și majorarea sezonieră a prețurilor de legume și fructe.

Conform datelor publicate de INS, pe primele 10 luni ale anului 2017, indicele producției industriale a crescut cu 8,2%, volumul cifrei de afaceri pentru comerțul cu amănuntul (fără autovehicule și motociclete) a crescut cu 10,2%, în domeniul autovehiculelor și motocicletelor cu 11,8%, iar în domeniul prestărilor de servicii către populație cu 14,7%, în comparație cu aceeași perioadă a anului trecut.

Un comunicat a Asociației Analizatorilor Financiar-Bancari din România, indică o majorare a așteptărilor inflaționiste pentru perioada următoare. Astfel la finalul acestui an analiștii plasează inflația la 2,13%, iar în anul următor la 3,3%.

CFA România este asociația profesioniștilor în investiții din România și are 210 membrii. Indicatorul CFA România de Încredere Macroeconomică a fost lansat de către CFA România în luna mai 2011, reprezentând un indicator prin care dorește să cuantifice anticipațiile analiștilor financieri cu privire la activitatea economică în țara noastră pentru un orizont de timp de un an. Indicatorul de încredere macroeconomică ia valori între 0 (lipsa încrederii) și 100 (încredere deplină în economie) și este calculat pe baza a 6 întrebări cu privire la: condițiile curente - referitoare la mediul de afaceri și piața muncii; anticipațiile, pentru un orizont de timp de un an pentru mediul de afaceri, piața muncii, evoluția venitului personal la nivel de economie și evoluția averii personale la nivel de economie. Indicatorul de încredere macroeconomică al CFA România a scăzut în octombrie față de luna anterioară, pentru a cincea lună consecutiv, la valoarea de 43,4 puncte (cea mai scăzută valoare din aprilie 2013), fiind cu două puncte mai mic decât valoarea consemnată în exercițiul anterior, potrivit unui comunicat al asociației. Scăderea s-a datorat ambelor componente ale indicatorului, precizează CFA România. Astfel, indicatorul condițiilor curente a fost de 59,1 puncte, valoare în scădere cu 4,8 puncte, în timp ce indicatorul anticipațiilor a scăzut cu 0,6 puncte până la valoarea de 35,5 puncte (cea mai redusă valoare din octombrie 2012).

Conform datelor statistice publicate, în primele 10 luni ale anului 2017 au fost eliberate 35.496 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în creștere cu 6,1% față de perioada similară a anului 2016, cele mai mari creșteri au fost înregistrate în regiunea Nord-Est (+817), Centru (+376), București-Ilfov (+356); în regiunea Nord-Vest s-a înregistrat o scădere de -234 de autorizații.

Gradul de activitate al pieței imobiliare la nivel național dar și local în județul Bihor, așa cum am specificat și anterior, a fost fluctuant și în 2017. Adoptarea legii dării în plată și epuizarea temporară a finanțării de tip Prima Casă au dus la o scădere a vânzărilor de locuințe noi; totuși, pe fondul creșterii veniturilor populației, și suplimentarea fondurilor Prima Casă cu

22 mil lei la finalul acestui an, preconizăm în continuare menținerea cererii pe termen scurt pentru anumite segmente ale pieței imobiliare.

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

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 91 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, industria de prelucrarea metalului, 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 DJS în buletinul statistic nr. 10 din 2017, în județul Bihor, în primele 10 luni ale anului 2017, indicii producției industriale este cu 3,6% în medie mai mare față de aceeași perioadă a anului trecut, iar indicii valorici ai cifrei de afaceri din industrie este cu 7,1% mai mare. Față de 2015, trendul crescător s-a păstrat, dar ritmul de creștere a încetinit.

În sectorul turistic, unitățile de cazare din județul Bihor, în luna octombrie 2017, au înregistrat un număr de 39.037 de sosiri, în scădere față de aceeași perioadă a anului trecut. Indicele de utilizare netă a locurilor de cazare a fost de 40,3% (în luna octombrie), peste nivelul mediu național (30,7%).

Efectivul salariilor din județ, în luna octombrie a anului curent, a fost de cca 173.210, cu cca 3% mai mare decât în 2016. În cadrul acestei valori, cca 55% lucrează în domeniul serviciilor, 43% în domeniul industriei și a construcțiilor și numai aproape 2% în agricultură – aceste procente nu s-au modificat semnificativ față de 2016. Câștigul mediu salarial, în luna octombrie 2017 a fost de 2.721 lei/persoană (față de 2.284 lei în octombrie 2016) – față de 3.327 lei la nivel național. Cei angajați în domeniul agricol au avut un câștig mediu brut de 2.968 lei (în scădere), în industrie și construcții de 2.579 lei (în creștere), iar în prestări servicii de 2.827 lei/persoană (în creștere). Câștigul mediu net a fost de 1.953 lei/persoană, cu tendință de creștere, dar rămas sub salarul mediu net înregistrat la nivel național.

La nivelul județului Bihor, numărul șomerilor în luna octombrie a fost de 6.353, (8.713 în octombrie 2016, cu aproape 27% mai mic), scăzând și rata șomajului de la 3,2% în 2016 la 2,4% în 2017.

Numărul locuințelor terminate în primele 10 luni a anului curent a crescut față de 2016: pe total s-au terminat 1.000 locuințe, în creștere față de anul trecut (732), iar în luna octombrie 2017 s-au emis 186 de autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, față de 110 emise în aceeași perioadă a anului 2016.

În general, piața imobiliară românească s-a aflat pe un trend pozitiv, chiar dacă ritmul de creștere a încetinit. 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.

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

În ultimii 3 ani, la nivel național, ritmul de creștere a prețului de la un trimestru la altul a fost în medie de 2,5%, iar în trimestrul 2 al anului 2017 de 3,1%. Aceste creșteri însă, chiar dacă în oarecare măsură sunt justificate de raportul cerere/ofertă, în opinia specialiștilor nu sunt sustenabile. Prețurile în România cresc peste media europeană, dar ritmul a încetinit. Potrivit statisticilor Eurostat, creșterea pieței rezidențiale în T4 2016 față de T4 2015 a fost superioară celei din UE cu 2,7%, iar în T1 2017 față de T1 2016 această diferență de doar 0,6%. La ora actuală, conform statisticilor, în majoritatea orașelor oferta medie este mai mică cu cca 31% față de aceeași perioadă a anului 2016, iar cererea a crescut aproape cu același procent.

Conform unei analize realizate de imobiliare.ro, prețul mediu solicitat pentru apartamentele oferite spre vânzare la nivel național (noi și vechi) a fost în 2016 de 1.035 de Euro/mp, mai mare cu 1,5% decât cel din perioada similară a anului trecut, potrivit Indicelui Imobiliare.ro. Dintre marile orașe analizate în detaliu, în T2 2017, majoritatea au consemnat însă scăderi ale ritmului de creștere a prețurilor apartamentelor față de T2 2016. Nu s-au atins nivelurile de preț din 2008, cu excepția municipiului Cluj-Napoca: media valorilor estimați a fost de 1.330 Euro/mp (+11,7%), la București de 1.240 Euro/mp (+12,9%), la Timișoara de 1.080 Euro/mp (+7,7%). Conform specialiștilor, la Cluj-Napoca cererea crescută față de alte zone se datorează în primul rând contextului economic local, existând mai multe societăți din domeniul IT care pot oferi venituri salariale consistente, și participanții preferă să cumpere locuințele în loc să le închirieze. Există patru centre regionale, în care valoarea unitară a apartamentelor a trecut de pragul de 1.000 Euro/mp: Cluj-Napoca, București, Timișoara și Constanța. Aproape de acest prag se situează Brașov și Iași, dar acestea au fost depășite de Craiova, cu 980 Euro/mp. La polul opus se situează Reșița (440 Euro/mp), Giurgiu (450 E/mp), Drobeta Turnu-Severin (520 E/mp), Alexandria (530 E/mp), Sfântu Gheorghe (550 E/mp). În cel de-al doilea trimestru al anului 2017, dintre reședințele de județ, cele mai mari creșteri trimestriale au avut loc în Sfântu Gheorghe (+8,5 % ajungând la 550 Euro/mp), Oradea (+8,3% la 840 Euro/mp), Craiova (+8%). La Oradea cea mai mare creștere trimestrială s-a înregistrat în T1 2017, când acest indicator a atins nivelul de 10%.

Un segment de piață semnificativ ca și număr 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, conform acestei baze de date, valoarea de piață medie a apartamentelor situate în blocuri de locuințe tranzacționate în urma încheierii unui contract de credit, în trimestrul 3 2017 în București a fost de 1.114 Euro/mp, în Cluj-Napoca de 1.272 Euro/mp, în Timișoara de 1.050 Euro/mp, în Constanța de 981 Euro/mp, în Iași de 931 Euro/mp, iar în Brașov de 946 Euro/mp.

Pentru Oradea, apartamentele situate în blocurile de locuințe au fost evaluate la un preț mediu de 847 Euro/mp, cele situate în casele colective la 767 Euro/mp, iar terenurile cu case de locuit la 727 Euro/mp suprafața construită. La aceste tipuri de proprietăți rezidențiale, Oradea se situează în primele 10 localități din România, în cea ce privește valoarea unitară Euro/mp.

Chiar dacă a crescut activitatea băncilor comerciale în segmentul creditării investițiilor imobiliare, îndeosebi pe segmentul proprietăților de calitate superioară, cererea este limitată de lichiditatea relativ scăzută, îndeosebi în județele în care câștigul net salarial este sub media națională.

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 ușoară a cererii solvabile, și ca atare cu scăderea chiriilor, chiar dacă și acest segment tinde către stabilitate. Conform analiștilor, în anul 2017 așteptările în cea ce privește livrarea de spații de birouri noi au fost mai scăzute, întrucât în anul anterior s-au pus în funcțiune un număr record de spații de birouri. În schimb în 2018 se așteaptă ca trendul să revine în plaja pozitivă. În acest an s-au livrat cca 130.000 mp, iar cererea la nivel național, în primele 9 luni, a fost de 230.000 mp.

În cea ce privește segmentul spațiilor de birouri și comerciale din județul Bihor, în cursul anului 2017 nu au avut loc inaugurări de centre comerciale noi, și nici clădiri noi de birouri semnificative. Informațiile pe care le deținem la data elaborării arată ca clădiri noi de birouri s-au inaugurat sau vor fi inaugurate în primul rând la București, și la Cluj-Napoca, Timișoara și Brașov.

În cea ce privește spațiile de birouri, la momentul actual, chiriile, 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.

În Bihor segmentul de piață este activ în primul rând în Oradea, chiriile fiind între 5-10 Euro/mp la spațiile clasa A, și 2,8-6 Euro/mp la cele de clasa B. Gradul de neocupare a crescut ușor, fiind în jur de 10% la cele amplasate central și de cca 15% la restul spațiilor. În afara municipiului Oradea segmentul de piață al birourilor este puțin activă sau chiar inactivă.

În România există cca 3,3 milioane mp de spații comerciale moderne de retail, din care cca 20% sunt în București. În cursul anului 2016 inaugurări de centre comerciale noi au avut loc în Brașov, Craiova, Constanța, Buzău, Satu Mare, Botoșani, Suceava și București.

În Oradea chiriile se înscriu în intervalul de 5-13 Euro/mp, la spațiile situate ultracentral înregistrându-se valori mai ridicate, iar la cele cu vad comercial mai redus consemnându-se chiar valori sub 4 Euro/mp.

În Oradea, reședința județului Bihor, evoluția din 2017 demonstrează o tendință de creștere a prețurilor în primul rând la apartamente, dar și la case și terenuri din anumite zone.

Așteptările specialiștilor tind să fie mai mult către stabilitatea prețurilor.

În județul Bihor tendința pieței imobiliare a fost diferențiată în funcție de tipul proprietății dar mai ales de zona de amplasament. Astfel pe segmentele de piață ale terenurilor situate în intravilan cât și celelalte proprietăți amplasate în orașele mici și în zonele rurale prețul minim consemnat de piață a avut o tendință de stagnare, în unele zone chiar de scădere. În Oradea se constată o creștere față de 2016 a prețurilor minime cerute pentru apartamentele situate în blocurile de locuințe sau clădiri colective, la case și în unele zone la terenuri.

Oradea a devenit unul dintre motoarele de dezvoltare ale țării. Incluzând Zona Metropolitană, atrage anual 3.000 de locuitori noi, mai ales din localitățile județului Bihor (Sântandrei, Sânmartin, Oșorhei, Săcuieni, Nojorid, Salonta, Tileagd, Girișu de Criș, Biharia, etc), dar și din orașele situate în partea de vest. La acest factor se mai adaugă și numărul ridicat de navetiști, cca 35.000 de cetățeni care lucrează aici își au domiciliul stabil în alte localități. Acest flux pune presiune și pe piața imobiliară locală. Oradea a devenit atractiv în primul rând prin oferta de locuri de muncă și de calitate ridicată a vieții. În topul caracteristicilor care fac un oraș atractiv, Oradea ocupă locul 7 la nivel național. Potrivit Băncii Mondiale, Oradea are aceeași zonă funcțională cu orașul Galați, care este al doilea oraș industrial al României.

Conform informațiilor publicate, administrația locală va continua politica de dezvoltare a orașului, în primul rând prin dezvoltarea infrastructurii și a transportului public metropolitan, dezvoltarea rețelelor de școli profesionale, dezvoltarea parteneriatului cu firmele private, dezvoltarea turismului, etc.

A continuat orientarea investitorilor, dar și a cumpărătorilor către apartamentele situate în blocurile de locuințe noi. La nivelul municipiului putem menționa în primul rând cartierele rezidențiale RED edificate de către firma Ared în zona Kaufland Ioșia, blocul “Prima Residence Premium” de pe str Sucevei, blocul “Prima Residence Bolcaș” din zona străzii Aradului, “Prima Residence Decebal” (cu predare în 2018), “Prima Residence Nufărul”, ansamblul rezidențial situat pe str Oneștilor se va edifica de către același dezvoltator, (preconizând în acest an predarea a 240 de apartamente din totalul de 1.000), ansamblul rezidențial Universitate situat în zona străzii Ceyrat (care va cuprinde 18 clădiri cu 646 apartamente și funcțiuni complementare); noul complex rezidențial “Ioșia” de pe str Lăpușului, dezvoltarea ansamblului Luceafărul cu alte 2 blocuri, blocul nou situat ultacentral pe str Ciorogariu, etc. Investițiile vizează edificarea de blocuri în regim de înălțime de minim S+P+4E .

Conform informațiilor publicate, în perimetrul fostei Întreprinderi Infrățirea, în zona str. Vladimirescu, str. St. O. Iosif, str. Decebal, societatea Lotus Center dezvoltă un proiect imobiliar de 60 mil Euro, constând dintr-un mall nou, spații comerciale, rezidențiale și de birouri, pe o suprafață de 147.000 mp. Proiectul cuprinde realizarea unui centru comercial de 32.000 mp cu suprafața închirială de 25.000 mp, 1000 de locuri de parcare, iar în faza a 2-a se vor edifica spații de birouri și clădiri colective de locuințe. Tot în același perimetru dezvoltatorul Oasis&Retail Development Consulting investește 12 mil Euro într-un parc de retail, parțial recepționat în 2017.

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 minime au crescut ușor în 2017. Pentru terenurile din zona ultracentrală, prețurile de tranzacționare/ofertare au fost cuprinse între 110 și 300 €/mp, iar în zonele periferice cu potențial de dezvoltare între 11 și 26 €/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 (care poate fi 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. Prețul terenurilor agricole în 2017 este influențat pe de o parte de relativa epuizare a stocului de terenuri agricole oferite spre vânzare, pe de altă parte de stagnarea/reducerea prețurilor cerealelor. În județul Bihor, prețul mediu consemnat a fost între 3000-6000 Euro/ha, în funcție de primul rând de locația și gradul de comasare a terenurilor.

La terenurile pentru dezvoltare, numărul tranzacțiilor s-a intensificat începând cu 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.

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 cel mult stagnarea 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 administrate de către Agenția de Dezvoltare Locală Oradea: Parcul Industrial I, care se întinde în zona șos. Borșului pe o suprafață de 130 ha, prețul terenului fiind de 8 Euro/mp, cu un grad de ocupare de cca 92%; Parcul Industrial II care se situează în zona străzii Ogorului pe o suprafață de 83 ha, prețul terenului fiind 8 Euro/mp, având un grad de ocupare de cca 25%; și Parcul Industrial III situat în zona str. Uzinelor pe o suprafață de 15 ha cu prețul terenului de 5-6,5 Euro/mp, cu un grad de ocupare de cca 55%. Aceste parcuri oferă diferite facilități pentru industria prelucrătoare dar și pentru agenții

economici care activează în domeniul serviciilor. Dintre investitorii mai semnificativi putem menționa Faist Mekatronic, Emerson, Plexus, Shinheung Electronics și alții.

Pe de altă parte se observă 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 spații excedentare sau sunt în situația de a se reorganiza sau de a se închide. Având în vedere cele descrise, putem concluziona că în zona municipiului Oradea cererea și oferta tind către echilibru, datorită creșterii cererii. Cu toate că au apărut semne de resuscitare, cererea și implicit interesul investițional se mențin încă la un nivel redus, dar în creștere.

3.3 Concluzii

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.

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

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.

Intrucât tendințele subpiețelor tratate sunt diferite, vom analiza în continuare fiecare segment în parte.

Apartamente situate în Oradea (în blocuri de locuințe, în casele colective) și în localitățile limitrofe:

Cererea este formată din localnici care doresc un spațiu locativ mai generos și mai nou, tineri căsătoriți; investitori care achiziționează acest tip de imobil ori în vederea închirierii ori pentru renovare urmată de revânzare; studenți care provin îndeosebi din alte județe sau țări; persoane cu profesii liberale.

Oferta este asigurată de către investitorii imobiliari care realizează blocuri noi; localnici care doresc să se mute în spații locative cu caracteristici diferite față de imobilul ofertat (apartamente sau case de locuit)

Evoluția prețurilor pe acest segment este de creștere, chiar dacă în ultima perioadă ritmul de creștere s-a temperat.

Apartamente situate în alte localități:

Cererea este scăzută și este formată în primul rând de localnici care doresc să se mute în alte spații locative. Cererea este limitată în primul rând datorită lichidității reduse.

Oferta de apartamente noi este foarte redusă; apartamentele vechi sunt oferite de localnici sau de către cei care se mută din cauza schimbării locului de muncă.

Evoluția segmentului este de tip stagnare, dar în unele zone (Ștei, Nucet, localitățile rurale) chiar de scădere.

Terenuri situate în intravilanul municipiului Oradea respectiv în localitățile limitrofe:

Cererea este formată de investitori care doresc să dezvolte un proiect imobiliar în scopul revânzării sau în scop personal

Oferta este formată de localnici, persoane fizice, dar și juridice (societățile care în urma reorganizării au optat pentru demolarea construcțiilor vechi și valorificarea terenului).

Tendința prețurilor este de creștere în zonele 1 și 2 datorită epuizării stocului de valorificat și creșterea apetitului investițional; în zonele 3 și 4 de ușoară creștere a nivelurilor minime, datorită creșterii cererii

Terenuri situate în intravilan, altele decât cele menționate mai sus:

Cererea este formată de localnici care doresc să achiziționeze terenuri în scop personal; mai rar, investitori care doresc să dezvolte un proiect nou (în primul rând industrial dar și rezidențial)

Oferta este prezentată de localnici sau întreprinzători care ulterior procedează la parcelarea terenului achiziționat.

Subpiața este în stagnare.

Terenuri în extravilan

Cererea este formată de întreprinzători care activează în domeniul agricol sau de investitori care achiziționează parcele învecinate sau apropiate cu suprafețe mai mici, ulterior procedând la comasarea și vânzarea suprafeței obținute. Cererea este în creștere.

Oferta este asigurată de localnici care dispun de suprafețe mici; de investitori străini care își închid afacerea; sau de alți investitori care au obținut suprafețe de terenuri agricole cu grad de comasare ridicat în urma achiziționării mai multor parcele de suprafețe reduse.

Evoluția este pozitivă, în primul rând datorită epuizării semnificative a ofertei.

Terenuri cu case de locuit situate în Oradea și în localitățile limitrofe

Cererea este formată de localnici care doresc să achiziționeze astfel de imobile în primul rând în interes propriu, dar uneori și pentru revânzare (în general după renovarea acestora).

Oferta este prezentată de localnici care din motive familiale recurg la comercializarea imobilului; există o ofertă și din partea investitorilor care au achiziționat case în vederea renovării și revânzării

Există o creștere pe segmentul de piață reprezentată de casele renovate oferite de investitori și de casele noi.

Terenuri cu case de locuit situate în alte localități decât cele menționate mai sus:

Cererea este prezentată de localnici care doresc să achiziționeze case în interes personal

Oferta este asigurată de localnici, sau de moștenitorii care locuiesc în alte localități.

Pe acest segment de piață evoluția este de stagnare sau în unele zone rurale chiar de scădere ale prețurilor medii; prețurile minime se situează pe un palier relativ constant.

Spații de birouri în Oradea

Cererea este formată de investitori care au edificat spații de birouri în vederea exploatării, revânzării sau închirierii; întreprinzători care au achiziționat spații locative după care au recurs la

reamenajarea imobilului și valorificarea ca spații de birouri; de asemenea aici se încadrează cererea formată de către persoanele cu profesii liberale (avocați, notari, arhitecți, experți, medici, etc)

Oferta este reprezentată de localnici, proprietari de spații locative sau de birouri; de investitori care au edificat spații de birouri în vederea revândării sau închirierii (unele situate la parterul blocurilor noi).

Evoluția este în ușoară creștere în zona ultracentrală, îndeosebi în casele de patrimoniu amplasate în apropierea unor instituții de interes public și în care stocul de apartamente oferit la vânzare tinde către epuizare. În celelalte zone tendința este una de stagnare.

Spații de birouri altele decât în Oradea

Cererea este relativ scăzută, cu excepția orașelor mici, la spațiile situate în apropierea judecătoriilor locale; cererea este reprezentată de persoane juridice cu activități în zona de amplasament, sau persoane cu profesii liberale

Oferta este reprezentată de localnici, de multe ori proprietari de spații locative situate în primul rând lângă artere principale; oferta este în stagnare.

Spații comerciale în Oradea

Cererea este formată de comercianți/producători/prestatori care doresc să-și amenajeze spații în vederea exploatarea directă al spațiului sub brandul propriu sau a închirierii; în această categorie se înscriu și persoanele cu profesii liberale, în cazul spațiilor care se pretează pentru a fi reconversate în spații de birouri.

Oferta este asigurată de dezvoltatori imobiliari care au edificat clădiri rezidențiale la parterul cărora sunt amenajate spații comerciale noi; de întreprinzători care au achiziționat spații comerciale situate în primul rând lângă arterele cu vad comercial, în vederea închirierii; dezvoltatori care au obținut spații de acest tip prin reconversia unor spații de locuit.

Oferta a crescut în primul rând datorită edificării unor blocuri de locuințe noi cu spații comerciale/birouri la parter.

Spații comerciale alte localități

Cererea este formată de comercianți/prestatori locali.

Oferta este formată de localnici care dispun de spații similare (unele obținute prin reconversie) amplasate lângă arterele principale.

Cererea este scăzută iar oferta este în stagnare.

Spații industriale/logistice situate în Oradea și în localitățile limitrofe:

Cererea este formată de investitori care își dezvoltă activitatea prin relocare într-un spațiu modern, sau cei care datorită unui amplasament median sau central nu mai obțin în locația existentă prelungirea autorizațiilor de funcționare; investitori care își dezvoltă o afacere în Oradea sau în localitățile limitrofe.

Oferta este asigurată de dezvoltatori care au procedat la reconversia unor spații existente; societăți care în urma reorganizării activității au rămas cu spații excedentare

Cererea este în creștere în primul rând datorită atractivității facilităților asigurate în parcurile industriale.

Spații industriale/logistice situate în alte localități:

Cererea este formulată de societăți cu sedii sau puncte de lucru în localitatea respectivă.

Oferta, în general din lipsa dezvoltărilor imobiliare, este în stagnare, sau chiar de creștere în urma reorganizării unor societăți comerciale.

Evoluția prețurilor consemnate pe piața imobiliară din județul Bihor în 2017 a fost una diferențiată în funcție de subpiața specifică. Dacă în municipiul Oradea s-a consemnat creșterea prețurilor medii pe anumite segmente de piață (apartamente de locuit, case, spații industriale noi, terenuri de construcții), în celelalte zone, cu excepția terenurilor situate în extravilan, tendința este una de stagnare, coroborată cu creșteri ușoare de 1-2% în zona Aleșd, Marghita, Salonta, sau descreșteri (semnalate îndeosebi în zona Ștei, Nucet). Pe subpiața terenurilor agricole se consemnează în continuare creșteri ale prețurilor.

Gradul de activitate al pieței imobiliare studiate diferă de la zonă la zonă. Dacă în Oradea și localitățile limitrofe putem consemna segmente de piață relativ active (apartamente, terenuri cu case), în celelalte zone piața studiată este puțin activă, și în zonele rurale (cu excepția terenurilor agricole) este chiar inactivă.

Prezența investitorilor și a dezvoltatorilor imobiliari se resimte aproape în exclusivitate în municipiul Oradea și în localitățile limitrofe, aceasta fiind un factor care influențează pozitiv evoluția pieței imobiliare numai în aceste zone.

Cu excepția municipiului Oradea, cererea este influențată și de lichiditatea redusă de care dispun potențialii cumpărători. La nivelul județului Bihor, chiar dacă câștigurile nete medii prezintă un trend puternic crescător față de aceeași perioadă a anului 2016 (1953 lei/persoană în primele 9 luni 2017, în creștere cu cca 20%), valoarea medie a veniturilor se situează încă sub media consemnată la nivel național. De menționat și scăderea semnificativă, cu cca 30%, a ratei șomajului (septembrie 2017/2016).

4. METODOLOGIA DE LUCRU ȘI CONCLUZII

4.1 Metodologia estimării valorilor orientative minime

4.1.1 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 golurilor 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 anexe 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 (Sc) sau în cazul clădirilor cu mai multe nivele suprafața desfășurată construită (Scd), suprafața utilă (Su) se va calcula prin aplicarea unui coeficient de diminuare de 1,4 la suprafața construită ($Sc = 1,4 \times Su$, $Scd = 1,4 \times Su$).

4.1.2 Metodologia de estimare a valorii minime

Pe parcursul elaborării studiului de piață, s-au parcurs următoarele etape:

Etapa A.

- definirea pieței imobiliare studiate (tipurile proprietăților imobiliare tratate, stabilirea gradului de diversificare în funcție de caracteristicile fizice, amplasamentul, utilitățile existente în zona de amplasament, utilitatea proprietăților, respectând misiunea stabilită)
- definirea subpiețelor imobiliare specifice
- identificarea surselor de informații și contactarea acestora
- identificarea cererii și a ofertei pentru fiecare subpiață specifică cât și a evoluției acestora în anul 2017

Etapa B.

- investigarea pieței pe teren
- interviuri de piață
- întâlniri cu reprezentanții Beneficiarului
- discuții cu alți evaluatori, agenți imobiliari, antreprenori, dezvoltatori și investitori, alți participanți de pe piața imobiliară studiată

Etapa C (în paralel cu etapa B).

- consultarea bazei proprii de date (rapoarte de evaluare elaborate pe parcursul anului 2017, extragerea datelor din studiile de piață efectuate cu ocazia evaluărilor)
- consultarea altor baze de date (informații publicate de Anevar cu privire la baza de informații BIG, date publicate de revista “Valoarea”, studii de piață publicate de specialiști în domeniu, informații publicate de către Institutul Național de Statistică, ANCPI)
- consultarea site-urilor de internet de specialitate, ale revistelor de specialitate
- consultarea literaturii de specialitate din domeniul evaluărilor imobiliare

Etapa D

- analizarea și sintetizarea informațiilor obținute
- sintetizarea datelor referitoare la cererea și oferta, echilibrul/dezechilibrul pieței studiate
- elaborarea proiectului ghidului bazat pe studiul de piață comandat și transmiterea spre analiză către Beneficiar
- analiza observațiilor, sugestiilor și datelor primite
- elaborarea, redactarea și predarea lucrării către Beneficiar

În prezenta lucrare, în funcție de gradul de activitate și de transparență a piețelor specifice, au fost tratate prețurile minime consemnate în anul 2017 pe piața imobiliară din județul Bihor, ofertele colectate până la data elaborării și estimările valorilor minime.

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. Cu ocazia colectării ofertelor au fost selectate acele valori care reflectau valorile minime pentru o anumită proprietate imobiliară și trendul pieței imobiliare.

Pentru zonele pentru care pe parcursul elaborării studiului de piață nu s-au identificat tranzacții sau oferte concludente dar care totuși (conform misiunii stabilite) trebuiau tratate în studiu, s-a procedat la tehnici de extrapolare din zonele similare cu o activitate concludentă a pieței imobiliare. Aceste tehnici au fost completate cu estimarea valorilor de piață de la pragul minim al pieței imobiliare, prin abordări specifice utilizate în domeniul evaluării proprietăților imobiliare (prin piață, prin venit, prin cost).

Având în vedere tipul valorii de estimat conform misiunii stabilite, tratat detaliat la pct. 2.6, abordările de evaluare recomandate de către SEV nu se pot aplica decât orientativ, îndeosebi în cazurile în care nu există suficiente informații de piață pentru o anumită zonă despre valorile de tranzacționare minime sau cele de ofertare consemnate de piața imobiliară.

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 bazat pe studiul de piață, elaborat pentru anul 2018, reflectă tendințele pieței din 2017, formulate în baza anticipării de către specialiști a fenomenelor economice, sociale, politice care pot influența valoarea orientativă minimă a proprietăților tranzacționate. Conform misiunii stabilite, în vederea înlăturării eventualelor interpretări eronate, a fost păstrată în mare parte gradul de diversificare existent în lucrarea valabilă pentru anul 2017.

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 stabilită și conceptul de valoare minimă.

Pentru proprietățile imobiliare complexe sau 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 evaluator autorizat Anevar, 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; construcții speciale, unități de agrement, baze sportive, ferme piscicole, etc; 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), inclusiv în cazul fundațiilor.

4.2 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 minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția judecătorească Aleșd

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

Cap. 8: Valorile orientative minime 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 minime 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 zonarea 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 și de 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).

4.3 Recomandări generale de utilizarea Ghidului

1. Tipul terenului (intravilan/extravilan), categoria acestuia, sunt atestate/indicate, după caz, de înscrierile din actul de dobândire, de 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, din relevee elaborate sau vizate de o persoană atestată ANCPI 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; valorile sunt formulate în ipoteza în care construcțiile sunt în general folosibile pentru scopul pentru care au fost edificate.
5. În cazul terenurilor situate în extravilanul Municipiului Oradea, care nu au front direct la o arteră principală (vezi cap 5) și se situează la distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități, situația va fi atestată de o declarație pe propria răspundere a persoanelor implicate în transferul dreptului de proprietate.

6. Pentru proprietățile de tip “teren intravilan”, s-au prezentat valori unitare pentru suprafețele de teren de până la 500-1000 mp, și niveluri valorice mai coborâte pentru suprafețele ce exced această valoare. Excepție o reprezintă segmentul terenurilor situate în zonele de interes imobiliar (zonele centrale și semicentrale ale municipiului Oradea, sau cele situate lângă centura rutieră), unde nivelul unitar este identic, indiferent de suprafața tranzacționată. Această abordare este susținută de comportamentul mediu de piață în zonele respective, întrucât în cazul dezvoltărilor imobiliare de anvergură terenurile cu suprafețele mai mari sunt atractive.

4.4 Exemple de calcul

În general, valoarea 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:

$$V_o = 155.000 \text{ lei} \times 0,85 = 131.750 \text{ lei}$$

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):

$$\begin{aligned} V_t &= 1.000 \text{ mp} \times 82 \text{ lei/mp} + 2.000 \text{ mp (între 1.001-3.000 mp)} \times 82 \text{ lei/mp} \times 0,70 + 400 \text{ mp} \\ &\text{(peste 3.000 mp)} \times 82 \text{ lei/mp} \times 0,55 = 214.840 \text{ lei} \\ V_c &= (240 \text{ mp} : 1,4) \times 2.050 \text{ lei/mp} = 351.429 \text{ lei} \\ V_o &= 566.269 \text{ lei} \end{aligned}$$

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:

$$\begin{aligned} V_t &= 720 \text{ mp} \times 40 \text{ lei/mp} = 28.800 \text{ lei} \\ V_c &= ((120 \text{ mp} + 85 \text{ mp}) : 1,4) \times 850 \text{ lei/mp} = 124.464 \text{ lei} \\ V_o &= 153.264 \text{ lei} \end{aligned}$$

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:

$$\begin{aligned} V_t &= 1000 \text{ mp} \times 8 \text{ lei/mp} + 2000 \text{ mp (între 1.001 și 3.000 mp)} \times 8 \text{ lei/mp} \times 0,60 + 1.800 \text{ (peste} \\ &\text{3.001 mp)} \times 8 \text{ lei/mp} \times 0,35 = 22.640 \text{ lei} \\ V_c &= (130 \text{ mp} : 1,4) \times 550 \text{ lei/mp} + (60 \text{ mp} : 1,4) \times 550 \text{ lei/mp} \times 0,5 + (95 \text{ mp} : 1,4) \times 85 \text{ lei/mp} \\ &= 68.625 \text{ lei} \end{aligned}$$

$V_0 = 91.265$ lei

4.5 Concluzii, considerații generale

1. Suprafața utilă a unei construcții se obține prin aplicarea unui coeficient de reducere egal cu 1,4, la suprafața construită (sau desfășurată construită) indicată în documente
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 bazat pe studiu de piață 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 evaluator autorizat ANEVAR.
5. În cazul construcțiilor neterminate (în roșu sau în alte faze de execuție) dar întabulate, inclusiv în cazul fundațiilor, se recomandă ca taxele să fie calculate în baza unui raport de evaluare elaborat de un evaluator autorizat 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 bazat pe studiu de piață nu tratează evoluțiile atipice ale pieței imobiliare, nu poate cuprinde excepțiile care pot apărea 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, se recomandă ca amplasarea în perimetrul sau în afara perimetrului satelor de vacanță să fie 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 minime ale proprietăților imobiliare, structurate pe cele 5 circumscripții judecătorești existente în județul Bihor.

SC ESTIM EXPERT SRL
 ADMINISTRATOR
 BURIAN FELICIAN