



QUANTUM SATIS S.R.L. Oradea

Membru Corporativ ANEVAR nr. Certif. 0765
J5/149/29.01.2020, CUI 42173635 TEL. 0723/670545
e-mail: quantumsatis.srl@yahoo.com

STUDIU DE PIATĂ

PRIVIND FONDUL IMOBILIAR DIN

JUDEȚUL BIHOR

Beneficiar: Camera Notarilor Publici Oradea

**Valori minime de tranzacționare valabile începând cu data de
01 Ianuarie 2025**

**Întocmit:
Sabău Dorin Nicolae,
Evaluator autorizat ANEVAR**



Cuprins

1. Introducere	3
2. Termeni de referință.....	4
3. Județul Bihor - prezentare generală	11
4. Valori orientative minime ale proprietăților imobiliare din circumscripția Judecătoriei Oradea	19
5. Valori orientative minime ale proprietăților imobiliare din circumscripția Judecătoriei Aleșd.....	66
6. Valori orientative minime ale proprietăților imobiliare din circumscripția Judecătoriei Beiuș.....	83
7. Valori orientative minime ale proprietăților imobiliare din circumscripția Judecătoriei Marghita	112
8. Valori orientative minime ale proprietăților imobiliare din circumscripția Judecătoriei Salonta	132

Introducere

Beneficiar / Utilizator desemnat	Camera Notarilor Publici Oradea, CF 7920775
Adresa beneficiarului	Oradea, str. Crișului, nr.17, județul Bihor
Executant	QUANTUM SATIS SRL, CUI 42173635, Oradea, str. Constantin Tănase, nr.12, județul Bihor
Obiect	Proprietăți imobiliare (terenuri și construcții) din județul Bihor, de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Oradea, Aleșd, Beiuș, Marghita și Salonta.
Amplasament	Unități administrative situate pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor din județul Bihor.
Scopul lucrării	Conform solicitărilor beneficiarului și utilizatorului desemnat, scopul elaborării Studiului este estimarea valorilor minime orientative de pe piața imobiliară a Județului Bihor din anul 2024 , fiind destinat utilizării în anul 2025 de către notarii publici în vederea stabilirii taxelor pentru perfectarea actelor în formă autentică pentru tranzacțiile imobiliare/transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare de pe raza circumscripțiilor Judecătoriilor Oradea, Aleșd, Beiuș, Marghita și Salonta.
Data de referință	30.12.2024
Moneda de referință	Lei
Cursul de referință BNR la data de referință	4,9765 Lei/ Euro
Rezultatele studiului	Sunt redată în tabelele din anexele 1, 2, 3, 4 și 5, aferente localităților din circumscripțiile Judecătoriilor Oradea, Aleșd, Beiuș, Marghita și Salonta.

Termeni de referință

1. BENEFICIARUL ȘI UTILIZATORUL DESEMNAȚ AL LUCRĂRII

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al lucrării este **Camera Notarilor Publici Oradea**, CF 7920775, cu sediul în Oradea, str. Crișului, nr.17, județul Bihor.

2. AUTORUL LUCRĂRII

Evaluator Autorizat Sabău Dorin Nicolae, Membru titular ANEVAR cu legitimația nr.15869, administrator al QUANTUM SATIS SRL, CUI 42173635, J5/149/29.01.2020, cu sediul în Oradea, str. Constantin Tănase, nr.12, județul Bihor.

3. DENUMIREA LUCRĂRII

"STUDIU DE PIAȚĂ PRIVIND FONDUL IMOBILIAR DIN JUDEȚUL BIHOR", valabil din 01 Ianuarie 2025.

Prezenta lucrare are în vedere stabilirea unor valori minime orientative pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial, comercial și industrial. **Prezenta lucrare este destinată strict pentru uzul Biroului Notarilor Publici Bihor.**

4. SCOPUL LUCRĂRII

Studiul de piață cuprinde valori / prețuri (minime) de pe piața imobiliară a Județului Bihor din anul 2024 și este destinat utilizării în anul 2025 de către Camera Notarilor Publici (pentru stabilirea taxelor) la perfectarea actelor în formă autentică în legătură cu tranzacțiile imobiliare / transferul drepturilor de proprietate asupra proprietăților imobiliare din localitățile județului Bihor.

Considerente privind tipul de valoare vizat de studiul de piață, natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora:

- **Tipul valorii prezentat în studiul de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață”** definită ca tip al valorii în Standardele de Evaluare ANEVAR și cele internaționale în vigoare.
- **Studiul de piață nu reprezintă un raport de evaluare** astfel cum este acesta definit în OG nr. 24/2011 și Standardele de Evaluare ANEVAR și cele internaționale.
- prezentul studiu de piață ia în considerare recomandările ANEVAR privind elaborarea studiilor de piață prevăzute de art. 111 din Codul Fiscal;
- potrivit art.111 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal ”camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să cuprindă valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent...”;
- sintagma legislativă mai sus menționată desemnează faptul că studiul de piață trebuie să cuprindă (complementar, după caz, funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice) **prețurile minime consemnate (în anul 2024) și ofertele** (ajustate conform marjelor de negociere, valabile/existente în anul 2024) **de la pragul inferior al pieței imobiliare specifice;**
- studiul de piață este întocmit prin (funcție de nivelul de activitate și de gradul de transparență a pieței imobiliare specifice):
 - culegerea și sintetizarea prețurilor minime de tranzacționare consemnate în anul 2024 din care au fost eliminate din studiul de piață valorile determinate de situații particulare, datele atipice și cele care nu se încadrează în trendul și conceptul de piață imobiliară specifică;

- culegerea și sintetizarea ofertelor de piață de la pragul minim al pieței imobiliare specifice, ajustate conform marjelor de negociere existente pe piața imobiliară, valabile în anul 2024.
- Studiul de piață nu conține valori de piață individuale ale fiecărui bun imobil dintr-o arie geografică, deoarece aceasta ar presupune evaluarea fiecărei proprietăți, punctual/specific, conform Standardelor de Evaluare ANEVAR;
- Valorile selectate în cadrul studiului de piață sunt preluate ca atare din sursele avute la dispoziție.

5. PREMIZELE EVALUĂRII

5.1. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative:

Valorile opinat în Studiul de Piață sunt estimate în condițiile întrunirii ipotezelor care urmează:

- acest studiu de piață este destinat exclusiv Beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat, în condițiile legii (nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță parte – persoană fizică sau juridică, care să poată face uz de acesta);
- datele aferente valorilor / prețurilor proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului studiu de piață se referă la condițiile în care proprietățile imobiliare în speță sunt libere de sarcini;
- se presupune că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare cuprinse în studiul de piață este integral și acesta se poate tranzacționa / transfera în circuitul civil (având intacte atributele de posesie, folosință și dispoziție);
- informațiile despre nivelul prețurilor și evoluțiile pieței imobiliare în zonele / localitățile menționate mai sus la Art. 3.4 sunt obținute de la reprezentanți ai Beneficiarului (notari publici membri ai Camerei Notarilor Oradea), reprezentanți ai autorităților locale, agențiile imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori, proprietari, evaluatori, organizații și asociații de specialiști / experți în domenii conexe proprietăților imobiliare, interviuri de piață etc. – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții complete / integrale de acuratețe și precizie;
- proprietățile imobiliare cuprinse în studiul de piață sunt considerate ca fiind lipsite de condiții ascunse sau neaparente ale solului și/sau structurilor de rezistență ale construcțiilor, care ar putea să influențeze valoarea / prețurile acestora;
- se presupune că proprietățile cuprinse în studiul de piață sunt în stare tehnică bună, sunt în exploatare (în principiu, conform celei mai bune utilizări) și se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare;
- Studiul de piață este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se modifică, concluziile acestui studiu își pot pierde valabilitatea.
- rezultatele din prezentul studiu de piață sunt valabile atât timp cât piața imobiliară – ca întreg sau parțial – nu suferă schimbări semnificative, altfel fiind necesară elaborarea unui nou studiu de piață.
- se presupune o detinere responsabilă și o administrare competentă a proprietăților.
- se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietăților așa cum sunt descrise în actele legale.
- Se presupune că nu există posibile litigii generate de elemente ascunse sau de vecinătăți, care să afecteze proprietățile.
- Executantul a utilizat în estimarea valorilor numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care Executantul nu putea avea cunoștință în intervalul de timp dintre data contractului și data predării Studiului.

5.2. Condiții limitative:

Valorile prezentate în studiul de piață nu pot fi utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cel menționat în studiul de piață – cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții, insolvențe, executări silite, fuzionări de întreprinderi, impozitare etc. (acestea reprezentând cazuri particulare / speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții) și/sau relativ la alte procese de evaluare (așa cum sunt definite acestea în Standardele de Evaluare ANEVAR);

Acest studiu de piață a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative:

- a) Studiul de piață nu conține valori de piață individuale ale fiecărui bun imobil dintr-o arie geografică, deoarece aceasta ar presupune evaluarea fiecărei proprietăți, punctual/specific, conform SEV / ANEVAR;
- b) Valorile selectate în cadrul studiului de piață sunt preluate ca atare din sursele la dispoziție.
- c) Studiul de piață nu reprezintă un raport de evaluare astfel cum este acesta definit în OG nr. 24/2011, Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele ANEVAR;
- d) Cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiul de piață (elaborat având în vedere recomandările mai sus menționate), nu poate fi utilizat ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea și/sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nicio circumstanță (este recomandabil ca în situațiile prevăzute de lege care fac trimitere la valorile din studiul de piață, modalitatea de utilizare a acestor valori să fie adecvată / în concordanță cu scopul utilizării acestora și cu speța / situația juridică specifică);
- e) Tipul valorii prezentat în studiul de piață nu poate fi asimilat cu „valoarea de piață” definită ca tip al valorii în Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele ANEVAR, în vigoare;
- f) Studiul de piață poate fi utilizat numai în întregul său - utilizarea parțială (doar a anexelor și/sau a unor părți din acestea) poate induce în eroare prin prisma semnificației și relevanței valorilor selectate.
- g) Studiul de piață s-a realizat la nivel general al piețelor / zonelor imobiliare specifice (convenite cu reprezentanții Beneficiarului) și se utilizează la nivel individual, respectiv pentru stabilirea de către birourile notarilor publici a unei valori pentru orice proprietate imobiliară din aria studiată.
- h) Acest studiu de piață este conceput de Executant și este proprietatea intelectuală a acestuia.

5.3. Responsabilități

Prezentul studiu de piață este destinat strict pentru estimarea valorilor orientative de „circulație” a bunurilor imobile pe baza criteriilor profesionale de evaluare, bunuri ce fac obiectul actului notarial.

Prin prezentul studiu de piață, evaluatorul își asumă responsabilitatea în fața beneficiarului privind conținutul și conformitatea acestuia cu cerințele standardelor de evaluare în următoarele condiții limitative:

- lucrarea are un caracter generalizator, cuprinzând valorile estimate pentru proprietățile imobiliare de pe raza județului Bihor. Evaluatorul nu-și poate angaja responsabilitatea față de specificul fiecărui bun imobiliar, față de viciile ascunse de factură tehnică, juridică sau economică ale acestora, cât și față de gradul de acoperire și corectitudinea datelor ce se pot culege de pe piața imobiliară la un moment dat.

Studiul de piață este destinat exclusiv Beneficiarului și poate fi folosit numai în scopul menționat, în condițiile legii. Nu se acceptă nicio altă responsabilitate față de o terță parte – persoană fizică sau juridică, care poate face uz de acesta.

Previzionările pot fi subiectul unor modificări ca urmare a schimbărilor condițiilor viitoare ce nu pot fi anticipate cu acuratețe de către evaluator și care pot afecta evoluția valorilor.

În toate cazurile de imobile au fost avute în vedere prevederile Decretului nr. 61/1990 conform căruia Consiliile Locale au delimitat zonele locative în funcție de amplasarea în cadrul localităților, a facilităților (rețele tehnico-edilitare, unități comerciale etc.) de care beneficiază construcția sau terenul, materializate prin Hotărâri ale Consiliilor Locale.

6. SURSE DE INFORMARE

Pentru întocmirea studiului de piață au fost utilizate următoarele surse de informare:

- Caracteristicile fiecărei localități sau zone studiate (construcții și teren);
- Date primite de la reprezentanți ai Beneficiarului;
- Baza de date a Executantului;
- Informații și hotărâri ale Consiliilor Locale;
- Informații privind tranzacțiile imobiliare primite de la Primărie;
- Date de la agențiile imobiliare și publicațiile acestora;
- Informații primite de la societățile de construcții din zona analizată;
- Date obținute de pe site-urile care intermediază tranzacții imobiliare;
- Interviuri de piață.

Aceste informații sunt considerate de încredere, **dar nu li se acordă garanții complete / integrale de acuratețe și precizie.**

7. STRUCTURAREA ZONELOR IMOBILIARE ȘI A TIPURILOR DE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Studiul de piață se referă la următoarele tipuri de proprietăți imobiliare (în stare bună / în exploatare și cu utilitățile disponibile, specifice fiecărei zone imobiliare delimitate), care definesc și sub-piețele imobiliare specifice:

- terenuri extravilane (agricol sau neagricol);
- păduri, livezi, vii (în exploatare);
- terenuri intravilane (pentru construcții sau pentru alte destinații decât construirea de clădiri);
- case (cu teren și cu sau fără anexe gospodărești aferente);
- apartamente în blocuri și apartamente în case (cu teren aferent);
- spații comerciale;
- spații pentru birouri și/sau administrative;
- spații industriale de tip hală;
- chioșcuri, spații agrozootehnice de tip grajd și fânar, șoproane.

8. PIAȚA IMOBILIARĂ SPECIFICĂ

Proprietățile imobiliare sunt fixe, sunt durabile și pot fi privite ca o investiție. Proprietățile imobiliare nu pot fi schimbate în valori cash în timp foarte scurt, în funcție de piața specifică fiecărei zone în care este situată proprietatea în sine, procesul de vânzare poate avea un termen lung. Proprietățile imobiliare cuprinse în prezentul studiu de piață sunt amplasate în intravilanul și în extravilanul localităților din județul Bihor, atât în zone urbane (Municipiile: Oradea, Beiuș, Marghita, Salonta, orașele mai mici: Aleșd, Valea lui Mihai, Săcueni, Ștei, Vașcău, Nucet), cât și în zone suburbane (Sânmartin, Sântandrei, Nojorid, Paleu, Biharia, Sântion) și rurale (comunele și satele din județul Bihor).

9. MEMORIU EXPLICATIV INTRODUCȚIV

Având în vedere că prezentul studiu va reprezenta baza de lucru în anul 2025, Camera Notarilor Bihor a solicitat să fie prezentate valori minime pentru toate tipurile de proprietăți imobiliare, în toate localitățile județului, inclusiv pentru tipurile/subtipurile de proprietăți imobiliare pentru care nu există nici o informație privind valorile minime consemnate pe piață. Solicitarea Camerei Notarilor Publici Bihor este realizarea unui studiu care să corespundă nevoilor notarilor publici, utilizatori ai lucrării. În cazul proprietăților imobiliare pentru care nu există nici o informație privind valorile minime consemnate pe piață, valorile înscrise în tabelele au fost preluate din informațiile de piață disponibile referitoare la proprietăți de același tip, amplasate în localități cu atractivitate similară din aria geografică analizată, prin asimilare, ajustare,

clasificare, ținând cont de următorii indicatori:

- rangul localităților, suprafața totală a localităților, infrastructura rutieră,
- infrastructura tehnico-edilitară,
- populația stabilă a localităților,
- numărul de locuințe existente în localități,
- structurile de primiri turistice existente în localități (număr spații și număr locuri în structuri de primire turistice),
- unități de învățământ existente în localități.

În funcție de specificul fiecărui tip de proprietate, sumele solicitate în ofertele de vânzare au fost diminuate în funcție de tipul imobilului. Acest lucru s-a dovedit necesar deoarece s-a observat o diferență între prețul solicitat inițial și valoarea la care s-a efectuat tranzacția, obținută în urma negocierii. Nu au fost luate în calcul acele valori minime accidentale sau cu o frecvență redusă de apariție pe piață, autorul considerând că acele valori pot fi eronate sau pot reprezenta proprietăți având particularități speciale, neputând astfel a fi luate ca referință pentru alte proprietăți. Valorile minime prezentate în tabele se consideră valabile pentru clădiri, construcții funcționale, locuibile, utilizabile, finalizate, finisate și dotate cu toate utilitățile funcționale. Valorile minime prezentate în tabele se consideră valabile pentru clădiri având starea tehnică "bună", adică situație în care s-au efectuat lucrări de întreținere și de reparații curente, la timp și în condiții acceptabile, dar nu sau efectuat reparații capitale (conform Ghid cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa 1 "Construcții", Indicativ P-135 – 1999). Valorile minime pentru apartamente situate în clădiri - blocuri de locuințe - condominiu – cu destinație rezidențială (blocuri de locuințe), cuprinse în lucrare, sunt exprimate în lei/un metru pătrat suprafață utilă (lei/m²Su)

În situațiile excepționale în care unele părți - anexe ale apartamentelor, cum ar fi: garajele amplasate la parter de blocuri sau garaje construcții independente și/sau spălătorii, uscătorii, pivnițe, boxe, terase, poduri etc., sunt tranzacționate separat, se aplică valorile minime din tabelul „Alte tipuri de spații de locuit, și spații cu alte destinații aferente blocurilor”. Valorile minime pentru clădirile de locuit individuale (familiale), cuprinse în lucrare, sunt exprimate în lei/un metru pătrat suprafață construită desfășurată a clădirii de bază (lei/m²Sd). În cazul tranzacțiilor proprietăților imobiliare tip clădiri de locuit individuale (familiale), părțile contractante stabilesc o valoare globală pentru ansamblul format din: teren, clădire – locuință și anexele acesteia, fără o departajare a valorii pe fiecare element din cadrul proprietății imobiliare. Valorile din studiu au caracter orientativ fiind diferențiate pe localitățile urbane și rurale, precum și pe zonele de amplasare în acestea (în cazul orașelor), iar pentru terenurile agricole din extravilanul localităților, pe localități și pe categorii de folosință. Aceste date și valori servesc notarilor publici la verificarea declarațiilor părților contractante la efectuarea tranzacțiilor conform legii. Studiul de piață a fost realizat având ca bază analiza valorilor minime orientative în piața imobiliară din anul 2024 ajustate conform experienței evaluatorului și de care evaluatorul a avut cunoștință.

Pentru toate categoriile de proprietăți imobiliare valorile sunt exprimate în **lei** la data de 30.12.2024.

În prezentul studiu a fost utilizat prețul/metru pătrat arie desfășurată sau prețul/arie utilă pentru construcții și prețul/mp pentru teren.

Definiții și precizări:

Prezentul studiu nu se referă la proprietățile imobiliare nefinalizate și ne uzuale pentru care conform legii, notarul va solicita un raport de evaluare a proprietății în cauză.

Casele de tip duplex se vor calcula ca și casele independente cu precizarea că, dacă au teren în cote

părți sub imobil, acesta va contribui la valoarea proprietății doar dacă suprafața de teren depășește amprenta la sol a clădirii (suprafața construită). **Casele și apartamentele tip duplex se calculează cu valoarea de la casele individuale din zona respectivă + terenul individualizat sau în cote părți din zona respectivă.**

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ DESFĂȘURATĂ S_{cd} este suprafața construită desfășurată a unui imobil și reprezintă suma ariilor secțiunilor orizontale (planurilor) ale tuturor nivelurilor clădirii, delimitate de conturul exterior al anvelopei clădirii. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajate, aleile de acces pietonal / carosabil din incinta, scările exterioare, trotuarele.

În extrasele de Carte Funciară ale imobilelor rezidențiale și spațiilor industriale, comerciale și agricole situate în clădiri independente, este menționată de regulă Suprafața construită S_c . Dacă nu este specificată în documentele puse la dispoziție de către părțile implicate în tranzacție suprafața desfășurată se obține pe baza unei relații de calcul astfel:

$$S_{cd} = S_c \times \text{numărul de nivele}$$

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ S_c este suprafața construită a unui imobil reprezintă aria construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

SUPRAFAȚA UTILĂ S_u este suprafața desfășurată, mai puțin suprafața aferentă pereților. Suprafața utilă a imobilului este suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor. Nu se cuprinde: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m² pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex, rampa, mai puțin palierele, nu se cuprinde în suprafața utilă a locuinței.

În extrasele de Carte Funciară ale apartamentelor, spațiilor industriale și comerciale, situate la parter de bloc sau în clădiri comune, de regulă apare Suprafața utilă S_u .

Dacă în Cartea Funciară nu apare suprafața garajului, se ia în calcul o suprafață standard de 18 mp.

Relațiile de calcul ce pot fi utilizate în cazul în care nu se cunosc toate tipurile de suprafețe sunt:

$$S_{cd} = S_u / 0.8 \text{ sau } S_u = S_{cd} \times 0.8$$

Aceste relații de calcul pot fi utilizate pentru imobilele cu destinație nerezidențială.

Conform Articolul 457 din Noul Cod Fiscal - Calculul impozitului pe clădirile rezidențiale aflate în proprietatea persoanelor fizice, alin. (5) Dacă dimensiunile exterioare ale unei clădiri nu pot fi efectiv măsurate pe conturul exterior, atunci suprafața construită desfășurată a clădirii se determină prin înmulțirea suprafeței utile a clădirii cu un coeficient de transformare de 1,4.

În situațiile în care este posibil, se recomandă măsurarea imobilului de către un expert topograf Autorizat ANCPPI în vederea stabilirii suprafeței utile și a suprafeței construite desfășurate a clădirii.

Calculul valorii terenului deținut în cote părți.

În cazul în care terenul deținut în cote părți este situat exclusiv sub clădirea atașată acestuia, terenului nu i se va atribui valoare, fiind considerat ca făcând parte din valoarea construcției. În această situație se regăsesc de regulă apartamentele în blocuri de locuințe și spațiile comerciale situate la parter de bloc. În cazul în care terenul este liber sau are o suprafață mai mare decât cea a imobilului, acestuia i se atribuie valoarea din catalog redusă cu un procent de 20% (procent ce reprezintă cheltuielile de ieșire din indiviziune).

Calculul valorii subsolurilor și apartamentelor provenite din dezmembrări:

Apartamentele improprii (n.n.: locuirii) care fac parte din case de locuit (în general dobândite cu legea 112 și legea 10/2001, sau provenite din dezmembrarea unor imobile) se asimilează cu prețul apartamentelor în case colective din zona respectivă.

Subsolurile amenajate, care apar înscrise în coli individuale, se asimilează cu imobilele care au destinația pentru care acestea au fost amenajate (de exemplu: subsol amenajat ca spațiu comercial este asimilat cu spațiu comercial în clădire independentă), dar valoarea finală va fi redusă cu 50%.

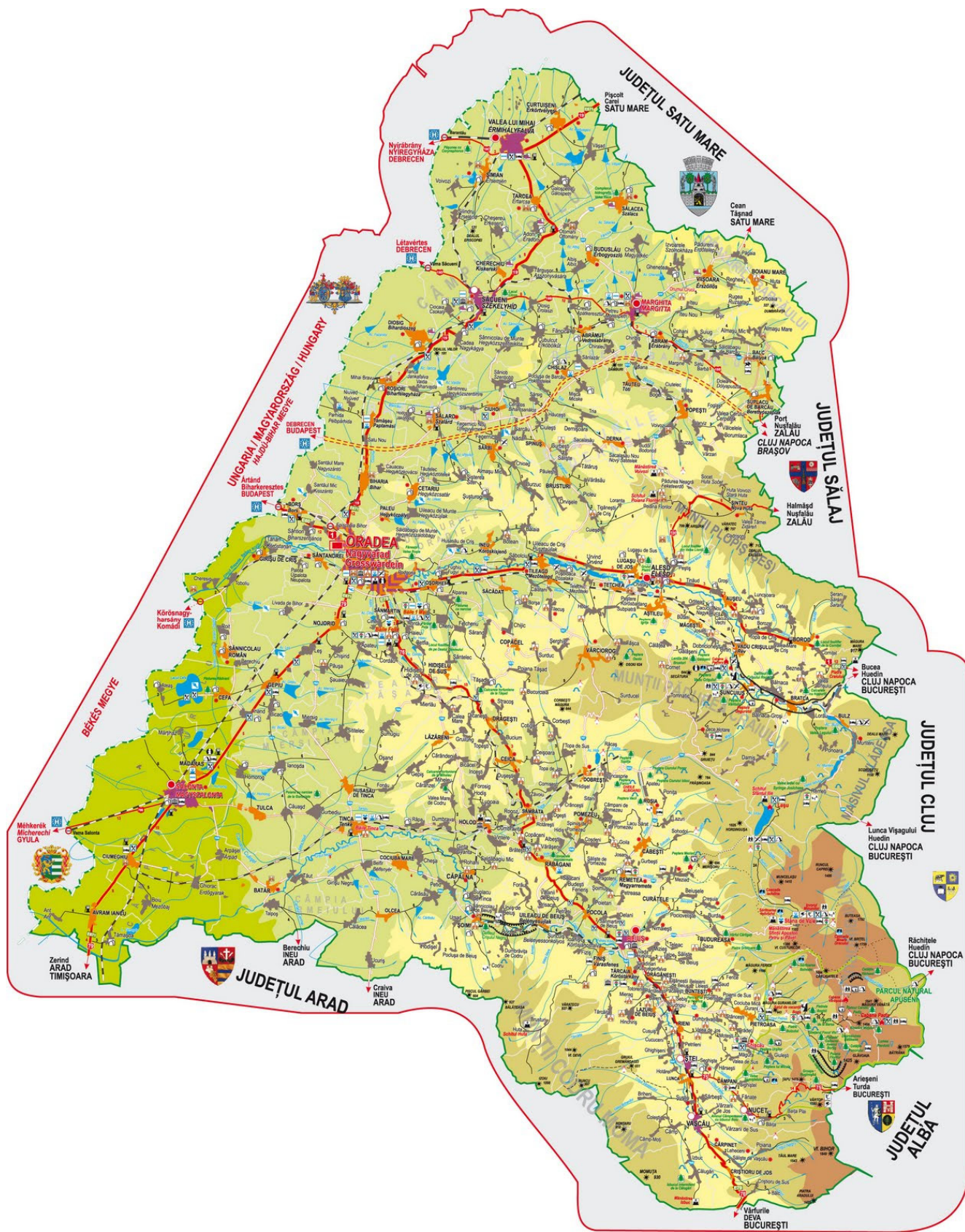
Dacă apar neconcordanțe în încadrarea în zonă a imobilului din prezenta lucrare și certificatul de atestare fiscală, se va aplica obligatoriu încadrarea din certificatul de atestare fiscală.

Utilizarea valorilor cuprinse în studiu, ca referință 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, având în vedere ca evaluarea unei proprietăți imobiliare, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, presupune identificarea proprietăți imobiliare și efectuarea inspecției tehnice acesteia. Datorită lipsei de transparență a unor piețe (de exemplu: piața serviciilor de intermediere), precum și absenței multor informații statistice (dintre care cele mai importante sunt legate de volumul total al pieței imobiliare și evoluția prețurilor reale de tranzacționare), pe parcursul lucrării sunt folosite estimări, calcule proprii și scenarii standardizate. Lucrarea este proprietatea intelectuală a Camerei Notarilor Publici Bihor.

Este interzisă distribuția și reproducerea studiului, iar utilizarea acestuia este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept. Cu excepția situațiilor prevăzute de lege, studiul de piață elaborat nu poate fi utilizat ca sursă de informații/valori de referință pentru elaborarea sau verificarea rapoartelor de evaluare, în nicio circumstanță. Studiul de piață poate fi utilizat numai în întregul său. Utilizarea parțială (doar a anexelor și/sau a unor părți din acestea) poate induce în eroare prin prisma semnificației și relevanței valorilor selectate.

Valorile prezentate în studiul de piață nu pot fi utilizate ca referință pentru alte scopuri decât cel menționat în studiul de piață – cum ar fi procese de expropriere, de lichidare, constituirea de garanții, insolvențe, fuziuni de întreprinderi, impozitare etc. (acestea reprezentând cazuri particulare / speciale de transfer de drept de proprietate și/sau constituire de garanții) și/sau relativ la alte procese de evaluare (așa cum acestea sunt definite în SEV / ANEVAR).

Județul Bihor - prezentare generală



Așezare geografică

Județul Bihor este situat în partea de vest a țării, fiind un județ de frontieră, învecinat la nord cu județul Satu-Mare, la est cu județele Sălaj, Cluj și Alba, la sud cu județul Arad, iar pe partea de vest cu Ungaria. Județul Bihor are un cadru natural caracterizat printr-un relief variat, ce conține toate formele: câmpie 44%, dealuri și depresiuni 31,6%, munte 24%. Treptele de relief cresc în altitudine dinspre vest spre est unde ating altitudinea maximă de 1.849 de metri în vârful Cucurbăta din Munții Vlădeasa. Câmpia județului Bihor face parte din unitatea majoră de relief a Câmpiei de Vest, care se întinde spre teritoriul Ungariei, în Câmpia Panonică. Subunitățile Câmpiei de Vest de pe teritoriul județului sunt Câmpia Crișanei, Câmpia Cernei, Câmpia Ierului, Câmpia Carei și Câmpia Tășnad. Spre vest se regăsesc unitățile intermediare de dealuri piemontane și depresiuni ce fac legătura dintre Câmpia de Vest și Munții Apuseni. Aceste unități au altitudini între 250-400 de metri și forme tentaculare între care se întind depresiuni cu altitudini joase care sunt străbătute de văile unor râuri.

Lanțurile muntoase din județ fac parte din Carpații Occidentali – grupa Munților Apuseni – și sunt reprezentate de Munții Bihorului, Munții Vlădeasa, Munții Plopișului, Munții Pădurea Craiului și Munții Codru-Moma. Munții Bihorului, Munții Pădurea Craiului și Munții Codru-Moma cuprind cele mai extinse suprafețe de relief carstic din România, incluzând formațiuni specifice de tipul dolinelor, cheilor și peșterilor.

Rețeaua hidrografică este dominată de trei bazine principale ale râurilor Barcău, Crișul Repede, și Crișul Negru, care izvorăsc din Munții Apuseni și se varsă, pe teritoriul Ungariei, în Tisa. Rețeaua hidrografică conține și afluenți ale celor trei râuri principale din județ. Dintre cei mai importanți amintim râurile Ierul, Bistra și Valea Fînațelor, afluenți ai râului Barcău, Valea Iadului, Peța și Borod, afluenți ai râului Crișul Repede și Crișul Pietros, Valea Roșiei, Holod și Ghepeș, afluenți ai râului Crișul Negru. Lacurile naturale sunt reduse ca număr, printre cele mai importante fiind Lacul Șerpilor (cel mai întins – 10 hectare) și Lacul cu Stuf, în zona Salonta, sau Lacul cu nuferi și lotuși termali Peța, din Băile 1 Mai. Lacurile artificiale din județ sunt mult mai extinse ca suprafață, având rol de retenție a excesului de apă în perioadele cu precipitații abundente. Dintre cele mai importante amintim Lacul Leșu, Lacul Lugaș, Lacul Tileagd, precum și Cefa, Mădăras, Homorog și Tășmada care sunt iazuri și heleștee piscicole. În județul Bihor mai există o rețea de canale, concepute pentru irigarea terenurilor agricole și desecări, care colectează o serie de pâraie din județ.

Județul Bihor deține un potențial turistic extraordinar. Frumusețea și bogăția carstică și de biodiversitate a Munților Apuseni, resursele balneare exploatate la Băile Felix și 1 Mai și nu numai, patrimoniul construit al Oradiei și diversitatea tradițiilor și manifestărilor culturale permit un panou variat de activități turistice.

Îmbinarea între patrimoniul natural și o moștenire culturală importantă, respectiv diversitatea geografică și etnografică, oferă județului Bihor oportunitatea de a valorifica o diversitate de atracții ce pot fi dezvoltate drept produse turistice și pot poziționa județul Bihor ca destinație turistică extrem de importantă pentru zona de nord-vest a României.

Se remarcă două areale extinse pentru turism în județul Bihor, care se poziționează drept destinații turistice principale:

- zona Oradea – Băile Felix/1 Mai;
- zona montană, cu precădere zona cuprinsă în Parcul Natural Apuseni.

Fiecare dintre aceste două areale principale vor fi analizate, în cele ce urmează, din punct de vedere al tipului de turism pentru care s-ar preta precum și al inițiativelor și provocărilor existente. În plus, vor fi analizate câteva considerente generale ce țin de accesibilitate și bazinul de atracție a turiștilor.

Activitatea turistică de bază ține de turismul balnear desfășurat în stațiunile Felix și 1 Mai care dețin marele avantaj de a atrage un număr extins de turiști și pentru o perioadă de ședere mai îndelungată.

Municipiul Oradea, datorită inițiativelor recente și în curs, propune un cadru urban efervescent, cu o activitate culturală în creștere ce se pretează atât unor vizite de tip ”city break” cât și ca activități asociate turismului balnear în stațiunile Felix și 1 Mai.

Printre obiectivele turistice cele mai importante din Oradea și din împrejurimi menționăm: Șirul Canonicilor, un ansamblu urban baroc format din zece clădiri cu două nivele, aliniat în fața grădinii Palatului Episcopal; Palatul Episcopal Romano-Catolic (Palatul Baroc) constituie, alături de Bazilica Romano-Catolică Înălțarea Fecioarei Maria și Șirul Canonicilor cel mai valoros complex în stil baroc construit în România; Palatul Vulturul Negru, Palatul Episcopal Greco-Catolic; lăcașuri de cult precum Bazilica Romano-Catolică Înălțarea Fecioarei Maria, Biserica Ortodoxă ”cu Lună” (catedrala istorică ortodoxă), Biserica Sf. Ladislau etc.

Areale secundare adiacente:

- Parcul Natural Cefa, situat la 30 km sud-vest de Oradea, unde se pot practica activități precum pescuitul, observații ornitologice, plimbări cu barca, echitație, ș.a.m.d.;
- Podgoriile Diosig, unde se pot organiza activități/ trasee ce țin de cultura vinului. Podgoriile țin de Câmpia Crișurilor și Ierului, zonă unde se pot practica și activități de turism cultural și de patrimoniu (ex. vizitarea atelierului privat de împletit papură din Șuiug, participarea la evenimente anuale precum: ”Balul strugurilor” la Cetariu, ”Festivalul vinului” și ”Toamna pe Valea Ierului” la Săcuieni, ”Zilele salcâmlor în floare” în Valea lui Mihai, sau ”Sărbătoarea cartofilor la slovaci” în Șinteu);
- Zona Avenului de la Betfia, zona Vârciorog sau zona Dobrești, unde se pot practica activități sportive și turism de aventură (ex. ciclism montan, speologie, escaladă etc.);
- La acestea se pot adăuga activități ce țin de etnografie, folclor, manifestări culturale, descoperirea siturilor de patrimoniu, etc organizate în împrejurimi.

Zona Munților Apuseni

Cele mai importante atracții turistice țin de perimetrul cuprins în Parcul Natural Apuseni și constau în:

- Arealul turistic carstic Padiș-Cetățile Ponorului – Este principala zonă turistică a Munților Apuseni, cu cea mai mare concentrare de obiective turistice, datorate masivelor calcaroase permeabile apelor, care au creat formațiuni subterane și supraterane impresionante, într-un număr fără echivalent în România, precum: Peștera Cetățile Ponorului, Peștera Cetățile Rădesei, Groapa de la Barsa, Peștera Focul Viu, Cheile Galbenei, Cheile Someșului Cald, Cheile Jgheabului, Avenul Borțig, Avenul Gemănata, Avenul Negru (descoperit abia în 1956) etc. La obârșia afluentului văii Valea Seacă, în amonte de Cheile Galbenei, se află Groapa Ruginoasă.
- Arealul turistic Boga-Aleu și Pietroasa, Chișcău – Atracții deosebite ale acestei zone sunt pereții de stâncă ai Amfiteatrului Boghii, izbulcul Boghii, Săritoarea Bohodeiului, cascadele Bulbuci și Oșelu. În Chișcău se află Peștera Urșilor (descoperită abia în 1975).
- Arealul turistic Valea Sighiștelui – ce adăpostește peste 160 de peșteri, cele mai cunoscute fiind peșterile Măgura și Coliboaia. Valea se termină într-un canion spectaculos prin îngustimea și verticalitatea pereților.
- Arealul turistic Vârtop – reprezentând o zonă în plină dezvoltare, în special pentru sporturi de iarnă. Zonă beneficiază de numeroase pensiuni și case de vacanță. La Vârtop există o pârtie funcțională de 750 m înălțime, de nivel mediu de dificultate, dotată cu teleschi. În zonă pot fi vizitate Cascada Vârciorog cu o înălțime de 15 m, Vârful Cucurbăta Mare (Vârful Bihor) cel mai înalt vârf din Munții Bihor, 1.849 m.

Areale secundare ce pot fi incluse și promovate în pachete turistice comune constau în:

- Zona Roșia – Remetea, cu un potențial important atât din punct de vedere al turismului speologic (Peștera cu Cristale din Mina Farcu, Peștera Meziad, ș.a.m.d.), dar și al agroturismului. De altfel, în comuna Roșia există deja mai multe inițiative de reabilitare a caselor tradiționale și amenajare în structuri de primire turistică;
- Zona Șuncuiuș – Vadu Crișului, cu o activitate turistică importantă reflectată și de numărul de structuri turistice înregistrate;
- Zona Vașcău – Cărpinet, ce cuprinde câteva obiective de relief carstic (ex. Izbulcul de la Călugări) și reprezintă în același timp un areal cu vechi tradiții în meșteșuguri, precum olăritul sau prelucrarea lemnului;
- Zona Stâna de Vale, cu un potențial balnear important.

Suprafață

Județul Bihor se desfășoară pe o suprafață de 7.544 km², fiind situat pe locul 5 între județele României ca întindere.

Populație

Conform recensământului din 2021, populația județului înregistrează 551.297 locuitori, cu cca. 24.100 mai puțini locuitori rezidenți față de recensământul anterior, din 2011. Distribuția pe medii de locuire este relativ echilibrată, 47,3% (260.763 locuitori) din populația județului locuind în mediul urban (în scădere ușoară față de 2011) și 52,7% (290.534 locuitori) din populație locuind în mediul rural. Repartiția pe grupe de sex arată că predomină populația feminină, însă diferența dintre cele două sexe nu este

semnificativă (48,6% bărbați, 51,4% femei). Densitatea populației diferă în cadrul județului Bihor din cauza reliefului muntos către partea de vest. Densitatea medie a populației județului este de 71 locuitori/km² (în scădere față de 2011, când se situa la 81,7 locuitori/km² și sub media națională de densitate de 93 persoane/km²).

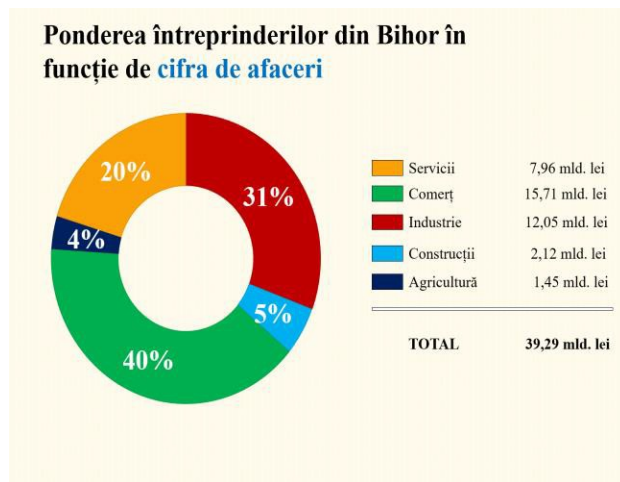
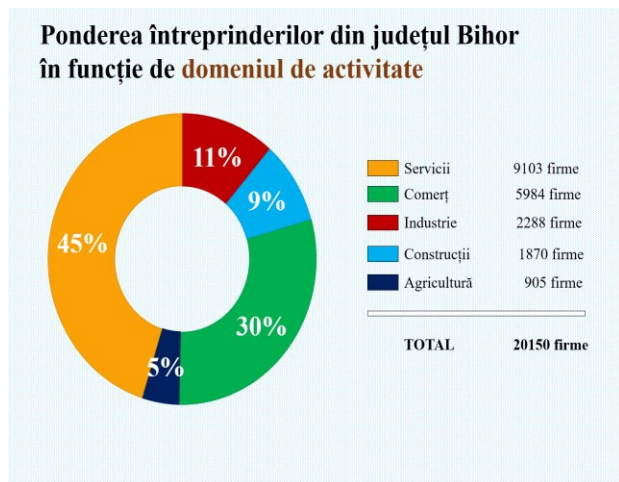
Unități administrativ-teritoriale

Județul Bihor este format din 101 unități administrativ-teritoriale, din care patru municipii, șase orașe și 91 de comune. Reședința județului este în municipiul Oradea, localitate de rangul 1 în sistemul național de așezări, conform Legii nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național, secțiunea IV, Rețeaua de localități. Localități de rangul 2 sunt municipiile Beiuș, Marghita, Salonta, iar localități de rangul 3 sunt orașele Aleșd, Nucet, Săcuieni, Ștei, Valea lui Mihai și Vașcău. Județul Bihor este al doilea ca mărime din Regiunea Nord-Vest, din punct de vedere al PIB-ului, și al 11-lea în topul județelor României, din punct de vedere al contribuției la PIB-ul național.

Conform datelor statistice INS, la nivelul anului 2018, județul Bihor avea 20.150 firme. Cea mai mare densitate de IMM-uri la 1.000 de locuitori se găsește în municipiul Oradea, în localități din apropierea Oradei (Sânmartin, Oșorhei, Nojorid, Borș, Sântandrei), precum și în municipiile Salonta, Beiuș, Marghita și orașul Aleșd.

Mediul de afaceri bihorean este compus în cea mai mare parte din întreprinderi active în domeniul serviciilor reprezentând 45% din întreprinderile ce au sediul social în Bihor. Din punct de vedere al cifrei de afaceri generată de acestea, întreprinderile active în industrie și construcții generează 70% din cifra de afaceri, deși cumulează doar 20% din numărul acestora.

Analiza indicelui de specializare a județului (utilizat pentru a arăta domeniile de activitate în care județul este mai dezvoltat comparativ cu nivelul național, pe baza numărului de salariați din domeniul respectiv) arată că sub-sectoarele economice în care județul este mai dezvoltat, față de nivelul național, țin de sectorul secundar. Astfel, se remarcă industria de prelucrare, în special: computere, electronică și optică; industria textilă și de confecții; mase plastice și produse nemetalice precum și industria mobilei.



Conform datelor provizorii furnizate de Direcția Județeană de Statistică Bihor privind populația județului Bihor la 1 Iulie 2022 era repartizată pe localități conform tabelului anexat:

Date provizorii – 01.07.2022	Total	Masculin	Feminin
Județul BIHOR	610141	297654	312487
MUNICIPIUL ORADEA	218069	102202	115867
MUNICIPIUL BEIUS	10668	5026	5642
MUNICIPIUL MARGHITA	16950	8158	8792
MUNICIPIUL SALONTA	18319	8888	9431
ORAS ALESD	11075	5447	5628
ORAS NUCET	2018	990	1028
ORAS SACUENI	12444	6191	6253
ORAS STEI	6712	3206	3506
ORAS VALEA LUI MIHAI	10524	5074	5450
ORAS VASCAU	2165	1044	1121
ABRAM	2911	1483	1428
ABRAMUT	3058	1518	1540
ASTILEU	3571	1821	1750
AUSEU	2872	1417	1455
AVRAM IANCU	3375	1686	1689
BALC	3130	1603	1527
BATAR	5655	2836	2819
BIHARIA	4667	2266	2401
BOIANU MARE	1209	621	588
BOROD	3796	1933	1863
BORS	4400	2149	2251
BRATCA	4576	2245	2331
BRUSTURI	3339	1716	1623
BUDUREASA	2688	1356	1332
BUDUSLAU	2021	1016	1005
BULZ	1973	1010	963
BUNTESTI	4234	2097	2137
CABESTI	1748	881	867
CAMPANI	2242	1086	1156
CAPALNA	1302	653	649
CARPINET	1720	831	889
CEFA	2328	1181	1147
CEICA	3357	1705	1652
CETARIU	2116	1062	1054
CHERECHIU	2437	1221	1216
CHISLAZ	3126	1543	1583
CIUMEGHIU	4614	2327	2287
COCIUBA MARE	2776	1437	1339
COPACEL	2032	1042	990
CRISTIORU DE JOS	1191	590	601

CURATELE	2351	1178	1173
CURTUISENI	3878	1962	1916
DERNA	2373	1209	1164
DIOSIG	7079	3586	3493
DOBRESTI	5307	2698	2609
DRAGANESTI	2881	1417	1464
DRAGESTI	2726	1390	1336
FINIS	3677	1842	1835
GEPIU	2028	1031	997
GIRISU DE CRIS	3950	2003	1947
HIDISELU DE SUS	3167	1598	1569
HOLOD	3198	1612	1586
HUSASAU DE TINCA	2447	1275	1172
INEU	5100	2661	2439
LAZARENI	3414	1775	1639
LAZURI DE BEIUS	1495	757	738
LUGASU DE JOS	3710	1886	1824
LUNCA	2572	1274	1298
MADARAS	2854	1447	1407
MAGESTI	2592	1292	1300
NOJORID	6855	3428	3427
OLCEA	2708	1368	1340
OSORHEI	7647	3930	3717
PALEU	3558	1805	1753
PIETROASA	3030	1506	1524
POCOLA	1399	705	694
POMEZEU	2506	1279	1227
POPESTI	7470	3759	3711
RABAGANI	1929	944	985
REMETEA	2820	1390	1430
RIENI	2966	1503	1463
ROSIA	2325	1212	1113
ROSIORI	2850	1411	1439
SACADAT	1815	921	894
SALACEA	3022	1450	1572
SALARD	4562	2278	2284
SAMBATA	1280	634	646
SANIOB	2258	1107	1151
SANMARTIN	12974	6490	6484
SANNICOLAU ROMAN	2318	1219	1099
SANTANDREI	8544	4189	4355
SARBI	2280	1143	1137
SIMIAN	3944	1992	1952
SINTEU	1058	529	529
SOIMI	2377	1154	1223
SPINUS	1096	560	536
SUNCUIUS	2927	1467	1460
SUPLACU DE BARCAU	4324	2188	2136
TAMASEU	2081	1028	1053
TARCAIA	1902	946	956
TARCEA	2637	1327	1310
TAUTEU	4439	2249	2190

TETCHEA	3266	1629	1637
TILEAGD	6811	3422	3389
TINCA	8214	4167	4047
TOBOLIU	2095	1041	1054
TULCA	2704	1360	1344
UILEACU DE BEIUS	1876	940	936
VADU CRISULUI	3912	1922	1990
VARCIOROG	1883	967	916
VIISOARA	1272	644	628