

# GHID

PRIVIND  
VALORILE DE CIRCULAȚIE  
ORIENTATIVE ALE  
PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE DIN

## JUDEȚUL BIHOR

- 2014 -

AMPLASAMENT:

JUDEȚUL BIHOR

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

Nr. 985/20.12.2013

**Beneficiar: CAMERA NOTARILOR PUBLICI DIN ORADEA**



Estim expert

DATA EVALUĂRII: 17.12.2013

**CUPRINS**

1.1 SINTEZA EVALUĂRII .....	3
1.2 Scrisoare de transmitere.....	4
1.3 Declarația de conformitate.....	5
2. PREMISELE ELABORĂRII.....	6
2.1 Obiectul lucrării .....	6
2.2 Scopul lucrării.....	6
2.3 Instrucțiunile lucrării (beneficiarul lucrării) .....	6
2.4 Autorul lucrării.....	7
2.5 Bazele elaborării ghidului .....	7
2.5.2.1 Ipoteze restrictive .....	7
2.5.2.2 Condiții limitative .....	8
2.6 Tipul valorii estimate .....	9
2.7 Data și valabilitatea evaluării .....	10
2.8 Moneda utilizată .....	10
2.9 Modalități de plată.....	11
2.10 Investigarea proprietății .....	11
2.11 Informații și sursele de informații utilizate.....	11
2.12 Clauză de nepublicare .....	11
3. PREZENTAREA DATELOR .....	13
3.1 Descrierea proprietăților imobiliare .....	13
3.2 Analiza pieței imobiliare.....	14
4. ANALIZA DATELOR, EVALUAREA PROPRIETĂȚII ȘI CONCLUZII.....	17
4.1 Definiții .....	17
4.2 Cea mai bună utilizare a proprietății .....	17
4.3 Metodologia estimării valorilor de circulație orientative.....	17
4.4 Structura lucrării .....	19
4.5 Recomandări generale de utilizarea Ghidului .....	19
4.6 Exemple de calcul .....	20
4.7 Concluzii generale .....	21
5. Valorile de circulație orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească Oradea.....	22
6. Valorile de circulație orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească Aleșd.....	63
7. Valorile de circulație orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească Beiuș.....	76
8. Valorile de circulație orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească Marghita.....	99
9. Valorile de circulație orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția Judecătorească Salonta.....	118

**1. SINTEZA EVALUĂRII**

<b>OBIECTUL EVALUĂRII</b>	PROPRIETĂȚILE IMOBILIARE (TERENURI ȘI CONSTRUCȚII) DIN JUDEȚUL BIHOR
<b>AMPLASAMENT</b>	JUDEȚUL BIHOR, UNITĂȚI ADMINISTRATIVE SITUATE PE RAZA CIRCUMSCRIPȚIILOR JUDECĂTOREȘTI ORADEA, ALEȘD, BEIUȘ, MARGHITA, SALONTA
<b>SCOPUL EVALUĂRII</b>	ESTIMAREA VALORII DE CIRCULAȚIE ORIENTATIVE MINIME LA CEREREA ȘI PENTRU UZUL BENEFICIARULUI LA PERFECTAREA ACTELOR IN FORMĂ AUTENTICĂ, IN CONFORMITATE CU LEGEA NR. 571/2003 PRIVIND CODUL FISCAL CU MODIFICĂRILE ULTERIOARE
<b>BENEFICIAR RAPORT</b>	CAMERA NOTARILOR PUBLICI DIN ORADEA
<b>ADRESA BENEFICIARULUI</b>	ORADEA STR. LĂMÂIȚEI NR. 3
<b>TIPUL VALORII EXPRIMATE</b>	VALOAREA DE CIRCULAȚIE ORIENTATIVĂ AVÂND CA REPER VALOAREA DE PIAȚĂ
<b>DATA DE REFERINȚĂ</b>	17.12.2014
<b>PERIOADA INSPECȚIEI</b>	15.11.2013 - 13.12.2013
<b>MONEDA RAPORTULUI</b>	LEI, EURO
<b>CURSUL DE REFERINȚĂ BNR LA DATA DE REFERINȚĂ</b>	4,4643 LEI/EURO
<b>REZULTATUL EVALUĂRII</b>	ESTE REDAT IN TABELELE CAPITOLELOR 5-9

SC ESTIM EXPERT SRL  
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR

EXPERT EVALUATOR ANEVAR  
ING. BURIAN FELICIAN

*Scrisoare de transmitere*

Către,

CAMERA NOTARILOR PUBLICI DIN ORADEA

“Ghidul privind valorile de circulație orientative minime ale proprietăților imobiliare din județul Bihor, anul 2014”, denumit în continuare Ghid, anexat în întregime, prezintă concluziile estimării valorilor de circulație orientative ale proprietăților imobiliare amplasate în județul Bihor.

Scopul elaborării prezentului Ghid este estimarea valorii de circulație orientative minime a proprietăților imobiliare mai sus specificate, în vederea constituirii bazei de calcul a impozitului datorat de contribuabilii definiți la pct. 151<sup>2</sup> din Normele metodologice de aplicare al Codului Fiscal, în cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertiza camerei notarilor publici.

Ghidul reprezintă proprietatea intelectuală a Camerei Notarilor Publici din Oradea.

Ghidul conține 134 pagini structurate pe 9 capitole.

Având în vedere legislația în vigoare, cât și scopul elaborării prezentului Ghid formulat de către Dvs., considerăm ca în cazul de față estimarea valorii de circulație orientative este o deviere față de prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (SIE). Această deviere este motivată în primul rând de cerințele legislației în vigoare, cât și de practica camerelor de notari publici de a utiliza ca baza de calcul a impozitării tranzacțiilor imobiliare valorile de circulație orientative minime ale proprietăților imobiliare. Totuși prezenta lucrare a avut în vedere recomandările SIE.

Ghidul a fost structurat după cum urmează:

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

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

Cu stimă:

**SC ESTIM EXPERT SRL**  
membru corporativ ANEVAR  
Director  
Ing. Felician Burian

*Declarație de certificare*

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

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

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

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

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate ținând cont de recomandările Standardelor Internaționale de Evaluare adoptate de către ANEVAR (devierile fiind specificate în lucrare), cu Codul deontologic al acestuia, și cu respectarea legislației în vigoare din domeniu, respectiv HG nr. 1195/2007 privind modificarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul Fiscal.

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

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

## 2. PREMISELE ELABORĂRII

### 2.1 *Obiectul lucrării*

**Obiectul** lucrării îl constituie:

**GHID PRIVIND VALORILE DE CIRCULAȚIE ORIENTATIVE ALE  
PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE DIN JUDEȚUL BIHOR – anul 2014**

### 2.2 *Scopul lucrării*

Scopul elaborării prezentului Ghid este estimarea valorilor de circulație orientative minime ale proprietăților imobiliare din județul Bihor, pentru uzul Beneficiarului la stabilirea taxelor ocazionate la perfectarea actelor în formă autentică având ca obiect tranzacții imobiliare, în conformitate cu Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, cu modificările ulterioare.

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

Lucrarea reprezintă actualizarea valorilor orientative minime din Ghidul elaborat pentru anul 2013. Actualizarea a respectat în mare parte, (conform cererii CNP Oradea), structura, tipul și amplasamentele proprietăților imobiliare tratate în Ghidul valabil până la 31.12.2013.

Așa cum este menționat și în Standardele Internaționale de Evaluare (SIE) ediție 2011, IVS 101 “Sfera misiunii de evaluare”, este important ca evaluările să nu fie utilizate în afara contextului sau pentru scopuri pentru care nu au fost desemnate.

Astfel, valorile orientative specificate în prezenta lucrare sunt destinate în exclusiv pentru uzul notarilor publici. Utilizarea valorilor de circulație orientative din prezentul Ghid 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, luând în considerare tipul valorii exprimate, cât și cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare referitoare la obligativitatea identificării proprietății imobiliare evaluate și a efectuării inspecției tehnice a acesteia. De asemenea, utilizarea valorilor estimate în prezentul Ghid ca referință în procesele de expropriere pentru cauză de utilitate publică nu este adecvată, având în vedere tipul valorii estimate cât și faptul că acestea reprezintă cazuri speciale de transfer de drept de proprietate.

### 2.3 *Instrucțiunile lucrării (beneficiarul lucrării)*

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

## 2.4 Autorul lucrării

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

## 2.5 Bazele elaborării ghidului

### 2.5.1 Baza legală

Conform HG nr. 1195/2007 privind modificarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, pct. 151<sup>5</sup> în aplicarea art. 77<sup>1</sup> alin. (4) din Codul fiscal: “În cazul în care valoarea declarată (de părți) este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la aceasta valoare.”

De asemenea, la pct. 151<sup>6</sup> se specifică: “Expertizele întocmite de camerele notarilor publici privind valoarea de circulație orientativă a proprietăților imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat de contribuabilii definiți la pct. 151<sup>2</sup> din prezentele norme metodologice, în cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertiza camerei notarilor publici.”

Conform legii, lucrările cuprinzând valorile orientative ale proprietăților imobiliare se elaborează anual de către un expert evaluator.

### 2.5.2 Ipoteze restrictive și condiții limitative

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

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

#### 2.5.2.1 Ipoteze restrictive

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

- Având în vedere condițiile misiunii de evaluare, nu a fost posibilă investigarea fiecărei proprietăți tranzacționate; se presupune ca proprietățile tranzacționate respectă comportamentul mediu al pieței imobiliare specifice
- Se consideră ca informațiile referitoare la piața imobiliară studiată, bazate pe cele obținute de la reprezentanții autorităților locale, reprezentanți ai Beneficiarului, antreprenori care activează în zonă, agenții imobiliare, date publicate pe internet și mass-media, sunt corecte, fără a li se acorda însă acuratețe
- La estimarea valorii orientative minime, evaluatorul a utilizat numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție; există posibilitatea existenței altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință în momentul întocmirii raportului; evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Se consideră 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 a valorii estimate.
- Valorile orientative ale proprietăților imobiliare au fost estimate în condițiile în care acestea sunt libere de sarcini;
- Se presupune că dreptul de proprietate asupra proprietăților imobiliare evaluate este deplin
- Estimările se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii și ai ofertei pe termen scurt.

#### 2.5.2.2 Condiții limitative

- Lucrarea este proprietatea intelectuală a Camerei Notarilor Publici din Oradea, reproducerea sau publicarea integrală sau parțială fără acordul Beneficiarului este interzisă.
- Valorile estimate sunt valabile atâta timp, cât condițiile în care s-a realizat Ghidul (starea pieței, nivelul cererii și a ofertei, raportul leu/Euro, factorii economici, sociali și politici, cadrul legislativ) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent, și dependența lor de evoluția monedei naționale nu este liniară.
- Valorile componente sunt valabile numai în contextul prezentului Ghid; acestea nu se pot folosi în legătură cu o altă evaluare, și dacă sunt astfel utilizate, acestea nu sunt valabile.
- Valorile orientative specificate în prezenta lucrare sunt destinate numai pentru uzul notarilor publici. Utilizarea valorilor orientative din prezentul Ghid ca referință în rapoartele de evaluare (cu excepția cazurilor specificate în actele legislative în vigoare) sau ca justificare a prețului unor tranzacții imobiliare de către persoane fizice sau juridice, de drept public sau privat, nu se recomandă, deoarece abaterile pot fi semnificative, luând în considerare tipul valorii exprimate, cât și cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare în cea ce privește obligativitatea identificării proprietății imobiliare evaluate și a efectuării inspecției tehnice a acesteia.
- De asemenea, utilizarea valorilor estimate în prezentul Ghid ca referință în procesele de expropriere pentru cauză de utilitate publică nu este adecvată, având în vedere tipul valorii estimate cât și faptul că acestea reprezintă cazuri speciale de transfer de drept de proprietate.
- Dat fiind specificul prezentei lucrări, nu s-au putut respecta cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare în cea ce privește obligativitatea identificării proprietății



- imobiliare de evaluat și a inspectării acesteia. Din acest punct de vedere, tipul valorii estimate prezintă o deviere de la standardele mai sus specificate.
- Evaluatorul nu este obligat să depună mărturie în instanță în legătură cu prezenta lucrare. De asemenea, cu excepția cazului în care aceasta este solicitată de către Beneficiar, evaluatorul nu are obligația de a acorda consultanță ulterioară.
  - 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 orientativă estimată.
  - 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 de circulație” a imobilelor tranzacționate, în alte cazuri “valoarea de circulație orientativă”, iar în ultima perioadă cel mai frecvent a fost utilizat termenul de “valoare orientativă” (de ex. OUG 29/2011 privind eșalonarea datoriilor, HG 53/2011 cu privire la exproprierile pentru cauză de utilitate publică și altele).

Valoarea de circulație este un termen preluat din actele legislative apărute înaintea anului 1990 (de ex. Decret 256/1984, Decret-Lege 61/1990), perioadă în care a fost utilizată în legătura cu noțiunea economică de “circulația mărfurilor” și cea juridică de “circulația terenurilor”. Aceste noțiuni se referă la simpla trecere a dreptului de proprietate asupra unui bun de la o persoană la alta. “Valoarea de circulație” este utilizată frecvent și astăzi de către instanțele judecătorești, ca și sinonimă cu noțiunea de “valoarea de piață”.

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

Dintre noțiunile de valoare tratate de SIE 2011, în domeniul evaluării bunurilor termenul cel mai frecvent utilizat este “Valoarea de piață”, definită ca:

“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

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

GN 13 “Evaluarea globală pentru impozitarea proprietății” nu a mai fost reportată în SIE 2011. Aceasta recomandă utilizarea evaluării globale sau statistice ca metodologie în impozitarea proprietăților. Crearea unui model statistic presupune însă, printre altele (conform pct. 1.3 din același standard), existența unui sistem de evidență și inventariere pentru toate terenurile,

informații suficiente de piață, menținerea permanentă a evidențelor și a bazei de date (referitoare la proprietățile tranzacționate, la caracteristicile acestora). La data elaborării prezentului Ghid în România nu sunt disponibile asemenea baze de date sau evidențe.

Având în vedere legislația în vigoare cât și scopul elaborării prezentului Ghid formulat de către Beneficiar, considerăm ca în cazul de față estimarea valorii de circulație orientative este o deviere față de prevederile SIE. Această deviere este motivată în primul rând de cerințele legislației în vigoare, cât și de practica camerelor de notari publici de a utiliza ca baza de calcul a impozitării tranzacțiilor imobiliare, valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare.

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

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

## **2.7 Data și valabilitatea evaluării**

Data evaluării este 17.12.2013. La baza evaluării au stat informațiile privind evoluția prețurilor minime corespunzătoare perioadei octombrie - noiembrie 2013 cât și anticiparea evoluției viitoare; tot pentru această perioadă sunt valabile și ipotezele luate în considerare.

Data elaborării Ghidului este 20.12.2013.

Valorile estimate sunt valabile până la 31.12.2014, cu excepția cazului precizat în Codul Fiscal, adică în condițiile în care piața imobiliară se modifică semnificativ. În acest caz este nevoie de elaborarea unei reevaluări înaintea termenului specificat mai sus, sau de completarea prezentului Ghid cu actualizări ulterioare.

## **2.8 Moneda utilizată**

Valorile finale estimate vor fi prezentate în Lei. Întrucât în 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 4,4643 lei/Euro.

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

## ***2.9 Modalități de plată***

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

## ***2.10 Investigarea proprietății***

Investigarea proprietății a avut loc în perioada 15.11.2013 – 13.12.2013 luând în considerare și ipoteza formulată la pct. 2.1.5.1. Metodele de investigare au fost cele specificate în IVS 102 “Implementare”: inspecții, interviuri, calcule, analize.

## ***2.11 Informații și sursele de informații utilizate***

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

- Beneficiarul, pentru informațiile legate de scopul elaborării prezentului Ghid, misiunea stabilită fiind cea de actualizarea Ghidului elaborat pentru anul 2013 utilizând structura acestuia; Beneficiarul a pus la dispoziția evaluatorului Ghidul elaborat pentru anul 2013. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru datele și documentele puse la dispoziție de către Beneficiar, și nici pentru rezultatele influențate de eventualitatea unor date incomplete sau greșite.
- Beneficiarul, prin birourile notariale din zonele analizate
- serviciile de urbanism ale primăriilor din localitățile care sunt reședințe de circumscripții judecătorești
- publicații și bibliografia de specialitate, alți evaluatori care operează pe piața locală
- agenții imobiliare care operează în zonă
- constructori, antreprenori
- internet, publicații scrise
- bazele de date ale evaluatorului și ale Centrului Regional ANEVAR

## ***2.12 Clauză de nepublicare***

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

Conform cererii formulată de Beneficiar și care este în conformitate cu legislația în vigoare și practica din domeniu, prezentul Ghid este valabil pentru anul 2014.

Având în vedere condițiile limitative formulate în pct. 2.5.2.2, pe parcursul perioadei pot apărea modificări macroeconomice, politice sau chiar legislative care să afecteze piața imobiliară, cursul de schimb, etc, și în consecință și valorile orientative ale proprietăților imobiliare ce constituie obiectul prezentei lucrări. Acest impediment a fost sesizat și de UNNPR, care a solicitat modificarea Codului fiscal în sensul admiterii actualizării expertizelor privind valoarea orientativă a imobilelor, ori de câte ori valorile de piață ale proprietăților imobiliare suferă modificări majore.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general existent (noiembrie 2013), a anticipărilor pentru anul 2014, situația pieței imobiliare din județul Bihor, și scopul prezentului Ghid. Dacă acestea se modifică semnificativ în timp, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor cunoscute de acesta la data elaborării.

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

### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Descrierea proprietăților imobiliare

##### 3.1.1 Amplasamentul

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

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

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

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

Respectând structura Ghidului valabil pentru 2013 și scopul elaborării prezentului Ghid, în general proprietățile nu au fost diversificate în funcție de accesul, de utilitățile existente în zonă, de specificul vecinătăților, de starea tehnică.

##### 3.1.2 Tipurile proprietăților imobiliare tratate

Tipurile proprietăților imobiliare tratate în prezentul Ghid sunt:

- apartamente situate în blocuri de locuințe (diversificate în funcție de nivelul confortului, a numărului de camere, a datei dării în folosință)
- 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)
- clădiri destinate activităților comerciale (spații comerciale, depozite, birouri ori sedii administrative, cabinete medicale)
- anexe
- clădiri utilizate în scopuri industriale (hale, depozitele aferente, construcții speciale)
- 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

În cazul terenurilor cu construcții, până la o anumită suprafață a terenului (specificată în tabele), valoarea acesteia este inclusă în valoarea construcției, luând în considerare o suprafață

minimă necesară exploatarei construcției. Ce depășește această suprafață minimă (de regulă 500 mp la orașe și 1000 mp în restul localităților), modul de calcul al valorii terenului este detaliat în Ghid.

Respectând structura Ghidului valabil pentru 2013 și scopul elaborării prezentului Ghid, construcțiile nu au fost tratate separat, în funcție de starea lor tehnică. Introducerea acestui parametru ar fi avut ca rezultat o lucrare foarte laborioasă, greu de utilizat. Un alt motiv pentru care (respectând și cererea Beneficiarului și misiunea convenită de comun acord) construcțiile nu au fost tratate și în funcție de starea lor tehnică a fost interpretabilitatea diferită a unor noțiuni care descriu proprietățile imobilelor de evaluat.

Din aceleași motive proprietățile (cu unele excepții) nu au fost tratate separat în funcție 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 de circulație orientative 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 impozitare, se va elabora un raport de evaluare executat de către un expert evaluator, membru ANEVAR. De asemenea, se recomandă elaborearea de rapoarte de evaluare și în cazul terenurilor amplasate în locații speciale, de formă sau caracteristici atipice.

### ***3.2 Analiza pieței imobiliare***

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

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

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

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

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

Un alt element semnificativ, care acționează la ora actuală, este instabilitatea piețelor imobiliare, generată de efectele pe care le au asupra diverselor piețe unele evenimente macroeconomice majore, dificil de previzionat. Starea de instabilitate a pieței imobiliare este caracterizată de exemplu și de decizii iraționale de vânzare/cumpărare, sau de deciziile majorității participanților la piață de a nu mai face tranzacții până la o clarificare a direcției



prețurilor. Numărul de tranzacții în perioada curentă a scăzut dramatic față de numărul de tranzacții din anii precedenți, afectând negativ gradul de certitudine al estimării valorii.

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

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

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

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

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

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

Relieful județului este caracterizat de condiții naturale foarte diferite: de la Munții Apuseni la zone deluroase până la câmpiile amplasate în vest. În Munții Apuseni sunt amplasate majoritatea zonelor turistice: Padiș, Stâna de Vale, Pasul Vârtope (Arieșeni), Coadă Lacului Leșu, Valea Brătcuței, Valei Bogăi, Finiș și altele. Corespunzător acestor zone minunate, 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. De asemenea, județul reprezintă una dintre cele mai importante zone agricole producătoare de cereale și legume.

### *3.5.1 Analiza cererii specifice*

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

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

Analiza cererii nu se poate efectua fără analizarea contextului economic general. Criza economică mondială are efecte negative majore și asupra economiei românești, și implicit asupra pieței imobiliare. Înăsprirea condițiilor de creditare de către BNR, creșterea șomajului, scăderea puterii de cumpărare au dus la reducerea drastică a tranzacțiilor imobiliare încheiate, la reducerea chiriilor și prețurilor de ofertare, iar din partea băncilor comerciale, la promovarea unei politici de creditare prudente.

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

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

### 3.5.2 Analiza ofertei competitive

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

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

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

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

### 3.5.3 Echilibrul pieței

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

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



## 4. ANALIZA DATELOR, EVALUAREA PROPRIETĂȚII ȘI CONCLUZII

### 4.1 Definiții

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

Analiza celei mai bune utilizări se execută pentru următoarele situații:

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

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

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

### 4.2 Cea mai bună utilizare a proprietății

Având în vedere scopul elaborării prezentului Ghid, la data elaborării nu se poate determina dacă proprietatea tranzacționată este în cea mai bună utilizare. Aceasta este o deviere de la prevederile standardelor internaționale.

### 4.3 Metodologia estimării valorilor de circulație orientative

#### 4.3.1 Termeni specifici utilizați

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

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

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

*Suprafața utilă* – suprafața totală a tuturor încăperilor (fără pereți). Nu cuprinde suprafața balcoanelor și a logiilor, pragurile 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 anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se

adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.

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

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

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

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

#### 4.3.2 Metodologia de estimare

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

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

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

Ghidul elaborat pentru anul 2014 reflectă tendințele pieței din perioada de inspecție, formulate în baza anticipării fenomenelor economice, sociale, politice care pot influența valoarea orientativă minimă a proprietăților tranzacționate. Conform misiunii de evaluare, în vederea înlăturării eventualelor interpretări eronate, a fost păstrată în mare parte gradul de diversificare existent în lucrarea valabilă în 2013.

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

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

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

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

#### **4.4 Structura lucrării**

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

Cap. 5: Valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din Circumscripția judecătorească Oradea. Zonarea străzilor Municipiului Oradea (conform cererii Beneficiarului s-a utilizat cea valabilă pentru 2012).

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

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

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

Cap. 9: Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din Circumscripția judecătorească Salonta. Zonarea străzilor Municipiului Salonta (valabil la 30.11.2013)

Pentru Municipiul Oradea, la cererea Beneficiarului, a fost inclusă în prezentul Ghid zonarea actualizată la ședința Consiliului Local din 30.11.2011 și valabilă pentru 2012. Această zonare a fost completată cu noile artere incluse până la data prezentei în nomenclatorul străzilor municipiului Oradea. Zonările aprobate în CL pentru anii 2013 și 2014 oglindesc doar parțial piața imobiliară specifică, în primul rând din cauza extinderii zonei 1 în cartierele mediane și periferice.

#### **4.5 Recomandări generale de utilizarea Ghidului**

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

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

#### 4.6 Exemple de calcul

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

$$V_o = V_t + V_c$$

unde  $V_t$  reprezintă valoarea terenului iar  $V_c$  valoarea construcției.

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

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

Ex. 2: Teren de 3.400 mp cu casa în regim de înălțime P+M, edificată în 2007, din cărămidă, având suprafața desfășurată construită de 240 mp (120 mp/nivel), situate în Oradea pe str. Dinicu Golescu (zona 4 în 2012, arteră electrificată):

$$\begin{aligned} V_t &= 500 \text{ mp (între 501 - 1.000 mp)} \times 55 \text{ lei/mp} + 2.000 \text{ mp (între 1.001-3.000 mp)} \times 55 \text{ lei/mp} \times \\ &0,70 + 400 \text{ mp (peste 3.000 mp)} \times 55 \text{ lei/mp} \times 0,55 = 116.600 \text{ lei} \\ V_c &= 240 \text{ mp} \times 0,75 \times 2.700 \text{ lei/mp} = 486.000 \text{ lei} \\ V_o &= 602.600 \text{ lei} \end{aligned}$$

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:

$$\begin{aligned} V_t &= (720 \text{ mp} - 120 \text{ mp} - 85 \text{ mp}) \times 40 \text{ lei/mp} = 20.600 \text{ lei} \\ V_c &= (120 \text{ mp} + 85 \text{ mp}) \times 0,75 \times 460 \text{ lei/mp} = 70.725 \text{ lei} \\ V_o &= 91.325 \text{ lei} \end{aligned}$$

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, situate în Lazuri de Beiuș:

$$\begin{aligned} V_t &= 2000 \text{ mp (între 1.000 și 3.000 mp)} \times 12 \text{ lei/mp} \times 0,60 + 1.800 \text{ (peste 3.000 mp)} \times 12 \text{ lei/mp} \\ &\times 0,35 = 21.960 \text{ lei} \\ V_c &= 130 \text{ mp} \times 0,75 \times 730 \text{ lei/mp} + 60 \text{ mp} \times 0,75 \times 730 \text{ lei/mp} \times 0,7 + 95 \text{ mp} \times 0,75 \times 85 \text{ lei/mp} \\ &= 100.226 \text{ lei} \\ V_o &= 122.186 \text{ lei} \end{aligned}$$

#### 4.7 Concluzii generale

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

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

3. Conform reglementărilor în vigoare, în cazul tranzacționării imobilelor proprietatea statului (sau a instituțiilor din subordinea statului), taxele se vor calcula în funcție de prețul de vânzare specificat în contractul de vânzare-cumpărare.
4. Rezultatele și concluziile din prezentul Ghid nu se consideră a fi exhaustive, acestea pot fi rectificate și actualizate în cazul în care se constată o schimbare semnificativă a condițiilor sau a evoluției pieței imobiliare (pe plan local sau în general).
5. În cadrul procedurilor de lichidări judiciare, în cazul valorificării imobilelor taxele se vor calcula în baza valorii de lichidare estimată în cadrul unui raport de evaluare elaborat de un expert evaluator, membru ANEVAR.
6. În cazul construcțiilor neterminate (în roșu sau în alte faze de execuție) dar întabulate, taxele se vor calcula în baza unui raport de evaluare elaborat de un expert evaluator, membru ANEVAR. Aceeași procedură se va aplica și în cazul terenurilor de formă, în pantă și/sau de consistență sau în locații atipice, sau la construcții demolabile sau similare.
7. Prezentul Ghid nu tratează evoluțiile atipice ale pieței imobiliare ci își propune analizarea regulii, adică comportamentul mediu al participanților.
8. În cazul zonelor turistice, tratate separat în prezentul Ghid, amplasarea în perimetrul sau în afara perimetrului satelor de vacanță va fi certificată de un act administrativ emis de primăria locală.

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

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