



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea vânzării directe a terenului, reprezentând cota de 144 / 719 mp,
înscris în CF 195770 - Oradea, situat în municipiul Oradea, str. Macului nr. 1, la prețul stabilit de evaluator**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 28.03.2024;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a terenului, reprezentând cota de 144 / 719 mp, înscris în CF 195770 - Oradea, situat în municipiul Oradea, str. Macului nr. 1, la prețul stabilit de evaluator;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 131967/1 din data de 21.03.2024;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 131967/2 din data de 21.03.2024, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Văzând că potrivit CF, nr. 195770 - Oradea, terenul - în cotă de 144 / 719 mp - identificat în nr. cadastral 195770, situat în mun. Oradea, str. Macului nr. 1, constituie proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea;

Ținând seama că, prin Convenția nr. 756 din 21.04.2023, terenul în cauză a fost închiriat [REDACTED] având destinația de curte - grădină;

Întrucât prin cererea, înregistrată sub nr. 71531 din 12.02.2024 la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar, [REDACTED] a solicitat cumpărarea cotei de 144 / 719 mp teren, utilizată exclusiv de către acesta cu destinația de curte - grădină;

Luând act de Raportul de evaluare, întocmit de evaluator - membru ANEVAR, prin care prețul de vânzare a cotei de 144 / 719 mp teren, înscrisă în CF nr. 195770 - Oradea, este de 17.280 euro (adică 120 euro / mp) + TVA.;

Văzând acceptul [REDACTED] cu privire la oferta de preț formulată de UAT - Municipiul Oradea prin Direcția Patrimoniu Imobiliar, în răspuns la adresa autorității cu nr. 71531 din 14.03.2024;

Ținând seama de prevederile art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza art. 129 alin. (2) lit. c), alin. 6 lit. a), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

- Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator - membru ANEVAR, referitor la estimarea valorii de piață pentru terenul, identificat cu nr. cadastral 195770, situat în mun. Oradea, str. Macului nr. 1.
- Art. 2.** Se aprobă vânzarea terenului - în cotă de 144 / 719 mp - identificat în nr. cadastral 195770, înscris în CF nr. 195770 - Oradea (nr. inventar 023570), pentru echivalentul în lei a sumei de 17.280 Euro, la care se adaugă TVA, (adică 120 euro / mp + TVA), astfel cum rezultă din Raportul de evaluare însoțit la art. 1, în favoarea [REDACTED]
- Art. 3.** Prețul de vânzare pentru suprafața de teren menționată la art. 2 din prezenta Hotărâre se va achita în lei, la cursul BNR din ziua autentificării contractului de vânzare - cumpărare.
- Art. 4.** Termenul de încheiere a Contractului de vânzare - cumpărare este până cel târziu la data de 30.06.2024, sub sancțiunea revocării prezentei Hotărâri începând cu data de 01.07.2024.

Art. 5. La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului, Convenția nr. 756 din 21.04.2023 încetează.

Art. 6. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.

Art. 7. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- Direcția Economică, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
- O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
- [REDACTED] prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
- Se publică în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil - Lavinia



Oradea, 28 martie 2024
Nr. 242

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 381 PMO2/27.02.2024

RAPORT DE EVALUARE

**COTA DE TEREN, SITUATA IN ORADEA, STR. MACULUI NR.1,
CF 195770 - ORADEA, NR CAD 195770**



Date referitoare la teren	
Tipul terenului	Teren de constructii
Suprafata terenului	1000 m ²
Destinatie	Destinatie de constructii

Date referitoare la constructii	
Tipul constructiei	Constructie de constructii
Suprafata constructiei	1000 m ²
Destinatie	Destinatie de constructii

PROPRIETAR MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata
SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

NOTĂ: *Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al :*

*Beneficiarului
și
EVALUATORULUI*

FEBRUARIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in cota de teren în suprafata de 144/710 mp masurati (719 mp din acte), nr. Cad. 195770 situat in Oradea, str. Macului nr. 1, jud. Bihor, proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :
CF 195770 Oradea – teren in cota de 144/710 mp masurati (719 mp din acte), situat in Oradea, str. Macului nr.1, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privata.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabila a proprietății**, in vederea utilizării acesteia pentru *negocierea pretului de vanzare a cotei de teren catre [REDACTED] conform cererii de achizitie depusa de acesta, in calitate de proprietar al constructiei de pe teren.*

Evaluatorul a evaluat bunurile imobile in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR valabile 2022.

Valoarea echitabila- este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti (aceasta definitie inlocuieste definitia valorii juste). Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Pe de alta parte, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obtenabil sau suportat de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.

In cazul concret analizat, data fiind existenta concesiunii asupra terenului evaluat, rezulta ca singura entitate interesata sa achizitioneze terenul este [REDACTED] proprietar al constructiei de pe teren.

Acestea sunt motivele pentru care nu putem fundamenta o valoare de piata in prezentul raport, ci o valoare echitabila, adica un pret care reflecta interesele celor doua parti.

Similar, Municipiul Oradea nu poate vinde oricarui tert interesat datorita existentei concesiunii, respectiv vinde tinand cont de valoarea de piata a terenurilor similare.

Dat fiind scopul evaluarii și anume estimarea Valorii echitabile a proprietatii, valoarea estimată la data evaluării, **26.02.2024, CURS BNR: 4.9731 Lei/Eur** este:

Teren intravilan NR. CAD 195770 144 MP	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Pret evaluat /mp	120	597
Pret evaluat 144 mp	17,280	85,935

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI. CERTIFICARE

Prezentul raport este realizat de SC EVALMOB SRL, membru corporativ ANEVAR avand legitimatia 0528, prin Andrei Emilia Veronica – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avand legitimatia 10151.

Prin prezenta se certifică faptul că, la momentul întocmirii raportului de evaluare, atât membrul corporativ cât și toate persoanele care semnează pentru acesta (amintite mai sus) îndeplinesc toate condițiile impuse de lege să întocmească în mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens în care:

- ✓ NU sunt sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție
- ✓ NU se afla în situația de conflict de interese cu clientul.

Prin prezenta se certifică faptul că informațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor deținute de evaluator.

Evaluatorul are competența de a efectua această lucrare, detinând specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare (EPI).

Se certifică de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare și de condițiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor.

De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în ceea ce privește bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în considerarea amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnatar al raportului.

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL



I.2. CLIENTUL ȘI UTILIZATORII DESEMNATI AI RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuinte, Spatii Comerciale in baza contractului de servicii nr 3576 din 09.01.2023, Nota de comanda nr. 78660/15.02.2024.

I.3. ACTIVUL SUPUS EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF 195770 Oradea – teren in cota de 144/710 mp masurati (719 mp din acte), situat in Oradea, str. Macului nr.1, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

I.4. Moneda evaluării

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.9731 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

I.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabila** a proprietății, in vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de vanzare a cotei de teren catre [REDACTAT] conform cererii de achizitie depusa de acesta, in calitate de proprietar al constructiei de pe teren.**

I.5. Tipul valorii

Un **tip al valorii** poate fi inclus în una din urmatoarele categorii principale definite in IVS:

- (a) **Valoarea de piata** – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere; Valoarea de piata nu reflecta caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumparator si care nu sunt disponibile altor cumparatori din piata. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natura economica sau juridica ale unui *activ*. Valoarea de piata impune sa nu fie luat in considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela ca exista un cumparator hotarat, si nu un anumit cumparator hotarat.
- (b) **Chiria de piata** – este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.
- (c) **Valoarea echitabila**- este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti (aceasta definitie inlocuieste definitia valorii juste). Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Spre deosebire de valoarea echitabila, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obtine sau suporta de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.
- (d) **Valoarea de investitie/subiectiva** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potential, pentru o anumita investitie sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investitie este un tip al valorii specific entitatii. Desi valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egala cu suma de bani care ar putea fi obtinuta din vanzarea lui catre o alta parte, acest tip al valorii reflecta beneficiile obtinute de o entitate din detinerea unui activ si, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investitie reflecta situatiile si obiectivele

financiare ale entitatii pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizata pentru cuantificarea performantei investitiei.

- (e) **Valoarea sinergiei** – reprezinta rezultatul creat in urma combinarii a doua sau mai multe active sau drepturi, atunci cand valoarea rezultata in urma combinarii este mai mare decat suma valorilor individuale. Daca sinergiile se obtin numai de catre un anumit cumparator, atunci valoarea sinergiei este diferita de valoarea de piata, deoarece valoarea sinergiei reflecta caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depaseste suma valorilor individuale este cunoscuta si sub numele de „valoarea de comasare”.
- (f) **Valoarea de lichidare** – reprezinta suma care ar fi obtinuta cand un activ sau grup de active se vinde in mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui sa ia in considerare costurile necesare aducerii activelor in starea de vandabilitate, precum si costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina in doua premise de evaluare diferite:
- a) **Vanzarea ordonata**, in urma unei activitati adecvate de marketing sau
 - b) **Vanzarea fortata** cu o perioada limitata pentru activitatea de marketing.

In prezentul raport, avand in vedere scopul evaluarii tipul valorii este:

Valoarea echitabila- este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti (aceasta definitie inlocuieste definitia valorii juste). Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Spre deosebire de valoarea echitabila, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obtine sau suporta de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.

I.6. DATA EVALUARII

Data evaluării este 26.02.2024, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate si la care a avut loc inspectia bunurilor.

I.7. NATURA SI AMPLOAREA ACTIVITATILOR EVALUATORULUI SI ORICARE LIMITARI ALE ACESTORA

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de catre evaluator, s-au facut poze .

I.8. NATURA SI SURSA INFORMATIILOR PE CARE SE BAZEAZA EVALUATORUL

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente puse la dispoziție de client privind:
- starea fizică a bunurilor evaluate – observate la fata locului,
- situația juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

Documentele și informațiile referitoare la bunurile evaluate în cadrul prezentului raport au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanți autorizați ai Clientului, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate si pe internet.

I.9. Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispozitie de catre beneficiarul lucrarii;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ✓ Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut raspunzător pentru existența unor servituți privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;

- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natura juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

- ✓ Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator;
- ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică, sau alte documente) puse la dispoziție de către client, atasate în întregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință și se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

Urbanism:

- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Mediu

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condițiile inexistenței unor factori adversi care includ substanțele toxice sau periculoase.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✓ Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

- ✓ Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii, de informațiile disponibile și de limitele fiecăreia dintre ele;

Alte date

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inherent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;

- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
- ✓ Se considera că gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piața.

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

1.10. Tipul raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

- (1) Termenii de referință ai evaluării – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- (2) Prezentarea datelor – capitol în care este prezentat în detaliu fiecare bun mobil,
- (3) Analiza de piață;
- (4) Abordarea în evaluare și raționamentul – capitol care conține aplicarea metodelor de evaluare și reconcilierea rezultatelor obținute pentru estimarea valorii finale;
- (5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

1.12. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**, compuse din:

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Documentare și conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;

SEV 233- Proprietatea în curs de construire

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice :

SEV 400 – Verificarea evaluării

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridică

Activul supus evaluării îl proprietatea imobiliară înscrisă în CF **195770** Oradea – teren în cota de 144/710 mp masurați (719 mp din acte), situat în Oradea, str. Macului nr. 1, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privată.

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 195770 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN înfrunțat

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. C1 vechi: 13.760
Nr. Topografic: 0.354673

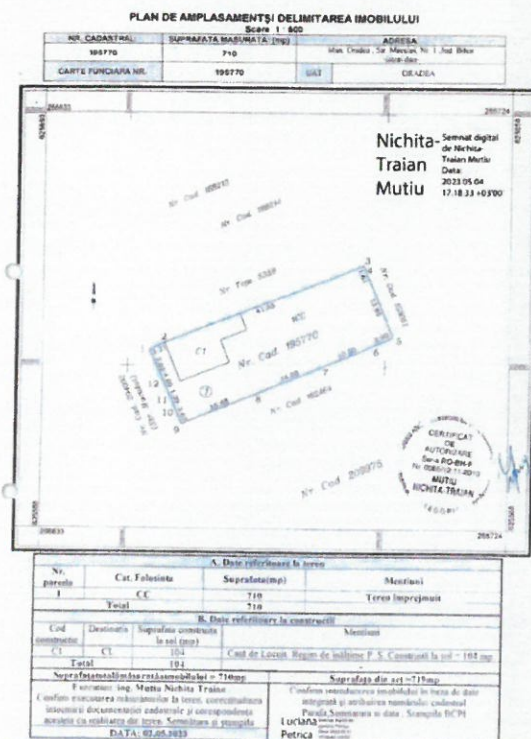
Nr. C1	Topografic	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
A1	195770	719	Teren înfrunțat

Construcții

Nr. C1	Topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	195770-1.1	Loc. Oradea, Jud. Bihor	Nr. Funciara: 1.1, construcția în 1914 (pe: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2

II.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla in Oradea, str. Macului nr. 1, in zona rezidentiala, in apropiere de intersectia cu str. Ion Bogdan, zona intens circulata.



II.3. Descrierea terenului

Terenul are o suprafata de 144/710 mp masurati (719 mp din acte).

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este considerat liber, constructia fiind ridicata de catre concesionar.

Poze ale proprietatii:





II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de către evaluator, însă inspectia a fost vizuala, evaluatorul a fost informat de beneficiarul lucrării că bunurile au fost întreținute conform normativelor și că nu au existat evenimente deosebite în exploatarea lor.

II.6. Istoric incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzacționată anterior (apropiat momentului evaluării) și nici oferită spre vânzare, iar în ceea ce privește amplasamente cu suprafețe similare celei de evaluat, în zona similară având ca și utilități complete: energie electrică, apă, canal – sistem centralizat menționăm că din ofertele și contractele de vânzare-cumpărare avute la dispoziție de evaluator rezultă că proprietăți similare se regăsesc pe piață, fiind tranzacționate și existând interes.

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea și zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizări rezidențiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Există în derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

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).

https://market360.imobiliare.ro/wp-content/uploads/2024/01/Raport-T4_2023_web.pdf

2024: Anul în care răbdarea va fi moneda de schimb a pieței imobiliare



DIDIER BALCEAN
CEO și Cofondator Speedwell

După un an aproape lipsit de predictibilitate economică, în care situația geopolitică a fost una mai mult decât instabilă, volatilitatea economică și fluctuațiile prețurilor la materialele de construcții și-au pus puternic amprenta asupra business-urilor. Acum, apare întrebarea firească: Cum ne adaptăm în 2024 schimbărilor din 2023?

În contextul dinamic al pieței imobiliare, am remarcat anul trecut o serie de factori care au afectat în mod semnificativ atât comportamentul consumatorilor din domeniul imobiliar, cât și activitatea dezvoltatorilor. Fluctuațiile în economie și incertitudinea la nivelul prețelor, împreună cu evenimentele globale au influențat deciziile de achiziție, oamenii mizând mai mult în favoarea stabilității financiare. În acest penaj, cei mai mulți dezvoltatori imobiliari și-au ajustat strategia pentru a răspunde acestei necesități de siguranță. Astfel, am văzut mai multe proiecte

imobiliare axate pe calitate și sustenabilitate care asigură stabilitate economică în viitor.

De asemenea, aduc în discuție și noul context legislativ, care a modificat condițiile de creditare și, implicit, a mărit durata medie de livrare a unităților rezidențiale. Astfel, segmentul inferior al pieței a resimțit deja impactul puternic al creșterii ratelor dobânzilor și al inflației: iar creșterea cotei de TVA la 9% va genera, cu siguranță, o stagnare pe termen scurt pentru acest segment.

Un alt factor major care a influențat anul trecut comportamentul consumatorilor este schimbarea modului de lucru, determinat de adoptarea masivă a conceptului "work from anywhere". Astfel, raportat la piața spațiilor de birouri, am observat o tendință de diminuare a noilor livrări, o evoluție evidentă având în vedere rezultatul unor provocări semnificative, precum inflația, dificultățile în obținerea autorizațiilor de construire și adoptarea extinsă a muncii în regim hibrid. Toate acestea având un impact direct asupra sectorului office. Dacă în 2023, conform statisticilor, stocul modern de spații de birouri din București a atins 3,38 milioane de metri pătrați, anul acesta estimăm că segmentul office va înregistra livrări limitate de noi proiecte. Acest trend poate reprezenta o premisă pentru piața imobiliară din București, ce îi va determina pe proprietari, consultanți și dezvoltatori să își îndrepte atenția către anul 2025.

În ceea ce privește componenta rezidențială, cererea rămâne prezentă. Anticipăm că 2024 va fi un an de tranziție, în care cei mai mulți cumpărători se vor adapta treptat la noile condiții ale pieței, caracterizate de prețuri de vânzare mai ridicate. Cu toate că cererea va persista, procesul de achiziție va fi mai lent. Oferta va înregistra o scădere organică continuă, determinată atât de creșterile moderate ale prețurilor de vânzare ale locuințelor existente, competitiv cu

cele ale unităților noi, cât și de stocul care scade într-un ritm rapid în timp ce autorizațiile pentru noile dezvoltări sunt în mare parte blocate.

În plus, nu pot să nu remarc o cultură care persistă la nivelul societății românești, aceea a percepției negative asociată cu dezvoltatorii imobiliari. În acest sens, 2024 poate fi un bun moment de schimbare de mentalități, prin comunicarea transparentă cu publicul și prin încurajarea colaborării dintre sectorul privat și cel public. Într-o societate sustenabilă, angajamentul civic trebuie să fie, în esență, un efort conjunct al autorităților, cetățenilor, mediului privat și societății civile în direcția creșterii calității vieții. Iar acest lucru impune, pe de o parte, o regândire a mediului în care trăim și, pe de altă parte, reorientarea dezvoltatorilor imobiliari ca vector de propagare a transparenței, responsabilității sociale și comunicării eficiente către publicul țintă.

Sustenabilitate și digitalizare

Sustenabilitatea continuă să devină o preocupare din ce în ce mai importantă pentru clienți.

Oamenii și companiile, deopotrivă, devin tot mai conștienți de impactul ei asupra vieții și mediului înconjurător, fapt ce se reflectă și în deciziile de cumpărare. Proprietățile sustenabile și orientate către eficiența energetică, amplasate în zone înfrumusețate, dar și accesibile în ceea ce privește transportul, creează echilibrul perfect între confort și mobilitate urbană oferind, în același timp, un stil de viață modern, adaptat la nevoile individuale de confort. La Speedwell, folosim cercetarea și tehnologia inteligentă care ne ajută să integrăm sustenabilitatea în fiecare decizie pe care o adoptăm în operațiunile noastre de zi cu zi, inclusiv în ceea ce privește cele mai mici decizii de la nivel local, ce au un impact atât asupra segmentelor noastre de dezvoltare, cât și asupra proiectelor, partenerilor și vizitatorilor.

Un element comun în inițiativele Speedwell este transformarea terenurilor industriale abandonate în comunități durabile prin reutilizarea clădirilor existente. În proiecte ample de regenerare urbană. Mai mult, toate proiectele noastre sunt gândite în jurul conceptului TOD - Transit Oriented Development. Astfel, densitatea și aspectele legate de transport sunt

optimizate în zonele cheie ale orașelor, pentru a menține comunitatea compactă și permit, în același timp, crearea unui echilibru între viața personală și profesională. Am abordat acest tip de dezvoltare și în proiecte de tip mixed-use precum Record Park, Paltilim, în dual-ul rezidențial office The Ivy și Mira, dar și în proiectele viitoare precum Citizen, 1 June, Queens și cele mai noi achiziții a noastră din Brașov.

Provocări și noi orizonturi

La nivel de Capitală, suspendarea PUZ-urilor de sector, care a limitat oferta de noi locuințe în 2023, va conduce cel mai probabil la scăderea livrărilor în 2024. Continuarea autorizațiilor de construire în București cu mai puțin de 47% în ultimii ani, ne a determinat să ne îndreptăm atenția și să ne extindem aria de dezvoltare dincolo de Capitală, în orașe regionale, precum Cluj Napoca, Timișoara, Râmnicu Vilcea și Brașov.

De asemenea, este important să luăm în considerare evoluția prețelor din ultimii ani, portofoliul RON-EUR, care a crescut foarte mult, dar și evoluția prețurilor la scum mai refer strict la taxa pe valoare adăugată de 9% pentru locuințele cu prețuri până în 120.000 de euro și la plata impozitelor, efecte ce vor genera anul acesta un recul al cererii, mai ales în primele luni. Toate acestea după o creștere a numărului de tranzacții pe final de 2023, ca urmare a anunșului privind creșterea TVA.

Cred că anul acesta totul va consta în răbdare și măiestria dezvoltatorilor imobiliari. Pentru noi, siguranța și confortul rezidenților și a chiriașilor sunt aspecte importante în dezvoltarea proiectelor, de la care nu facem rabat. De aceea, calitatea construcțiilor, amplasamentul și atenția la detalii sunt atribuții omniprezente în dezvoltările Speedwell, parte din ADN-ul nostru.

Cât privește achizițiile, cu riscul de a repeta, anticipăm că procesul va fi cu siguranță unul lent, cauzat de faptul că oferta va înregistra o scădere organică continuă.

T4 2023, o scilpire de moment sau startul unui nou mare ciclu de creștere?



RĂZVAN IONESCU
CEO Imobiliare.ro

Trimestrul IV 2023 marchează sfârșitul celui de-al patrulea an în care vechea "normalitate" a încetat să mai existe. În mai puțin de 48 de luni am trăit evenimente care în trecut erau unice pe generație și care au produs transformări profunde ale societății în care trăim pe plan social, politic și economic. Pandemia, războiul, instabilitatea politică și economică globală, efectele schimbărilor climatice sau revoluția AI au încetat treptat să fie evenimente excepționale și au ajuns să facă parte din normalul zilnic. Schimbarea a ajuns să fie singura constantă.

Este o perioadă în care magnitudinea, frecvența și complexitatea evenimentelor sociale politice sau economice la care suntem conectați permanent tind să ne copresedă atenția și abilitatea de a prevedea viitorul. Dar toate aceste schimbări au generat adaptare. Pare că în ultimii ani am reușit atât

ca indivizi, cât și ca societăți în ansamblu să scădem treptat nivelul de sensibilitate la schimbare și să trăim din ce în ce mai mult transformarea ca parte a normalului, iar acest lucru pare să fie și explicația evoluțiilor pe care le vedem în ultimii ani pe piața imobiliară din România. Durata de revenire necesară pieței după evenimente excepționale au început să se scurteze de la nivel de ani (criza din 2007), la nivel de trimestre (pandemia Covid) și apoi la nivel de săptămâni (războiul din Ucraina). Rederile sunt rapid recuperate, șocurile par să fie repede uitate.

Aceasta este și povestea anului 2023 care, după un început ezitant, cu scăderi importante în numărul de tranzacții față de anul anterior la nivel național, s-a încheiat în trimestrul IV cu o revenire spectaculoasă (peste 5% creștere în numărul total de tranzacții și peste 9% creștere în numărul de tranzacții de unități individuale față de T4 2022).

Deși la prima vedere ar părea că această revenire este datorată modificărilor fiscale implementate începând cu 2024 (în special regimul TVA), atât oferta micro, cât și istoria ultimilor patru ani spun o altă poveste. Datele de cerere, oferta și evoluțiile de preț sugerează că acum este cel mai bun moment de achiziție pentru o perioadă foarte lungă de timp.

1. Dinamica cerere-ofertă

În cazul vânzărilor, vedem creșteri de peste 20% în cerere față de anul trecut concomitent cu scăderi de peste 25% ale ofertei (aceste cifre depășesc 50% în cazul orașelor mari). Scăderea drastică a numărului de autorizații de construire și previziunile de creștere continuă a cererii (pe fondul redresării creșterii economice, reducerii inflației și majorării salariului mediu) arată că deficitul de acoperire a cererii se va accentua dramatic în următorii ani.

2. Evoluția prețurilor

În mod paradoxal, deși în ultima 18 luni vedem o sporire sistematică a diferenței între cerere și ofertă, prețul mediu de achiziție a înregistrat în 2023 o înclinare semnificativă a creșterii. Pentru cele mai importante motive care au justificat acest trend s-au numărat creșterea considerabilă a dobânzilor la creditele ipotecare în 2022 și promisiunile unor scăderi în 2024, nivelul foarte ridicat al inflației (neacoperit de creșterea salariale) ce a redus drastic fondurile disponibile pentru achiziții imobiliare și încrederea scăzută a populației cu privire la evoluția pieței pe termen scurt (marcată în prima parte a anului 2023 de multe previziuni de "prăbușire a pieței imobiliare"). Toate acestea au generat o situație paradoxală în prima parte a anului 2023 în care, deși cererea pe piață creștea, tranzacțiile erau amânate punând presiune pe vânzători.

3. Costurile de construcție

Costurile aferente construcțiilor noi, chiar dacă au înregistrat o corecție în 2023 după episoada din 2022 a prețurilor la materiale de construcții, s-au menținut la un nivel mai ridicat față de 2021. Modificările fiscale deja adoptate pentru 2024 (în special eliminarea facilităților fiscale pentru angajații regimul TVA), proiectele mari de infrastructură în derulare și penurie de forță de muncă în sector vor pune o presiune anormă în următorii ani pe costurile de construcție astfel încât o rată de creștere de peste 10% pe an este foarte probabilă.

4. Previziunile macroeconomice

Anul 2023 a început într-un context destul de sumbru macroeconomic atât la nivel național, cât și mondial, în care nota de plată a pandemiei era încă în creștere și perspectivele generale erau neclare. Rata inflației, deși părea că se stabilizează, o făcea la un nivel încă ridicat punând presiune din ce în ce mai mare pe resursele financiare ale populației. Totuși, primele semne de redresare a sistemului de creditare deja apăruseră pe fondul perspectivei de reducere a ROCC. Creșterea unei așteptări în piață că viitorul apropiat va aduce reduceri ale ratelor dobânzilor a contribuit la amânarea

tranzacțiilor începând cu a doua jumătate a anului, concomitent cu apariția ofertelor atractive de credite ipotecare, a devenit din ce în ce mai clar că partea de reducere a costului de finanțare va fi una foarte lentă și că nu sunt așteptate modificări radicale pe termen scurt, iar acestea a condus din nou la redresarea creditării.

Pentru 2024 previziunile arată o continuare a scăderii indicelui de inflație, accelerarea creșterii economice în termeni reali (de la aproximativ 2,2% în 2023 la 3,1% în 2024), accelerarea creșterii salariului mediu (având în vedere atât inițiativele Guvernului în sectorul bugetar, cât și tendința sectorului privat de a recupera cel puțin parțial pierderile cauzate de inflația ultimilor trei ani) și o reducere foarte lentă a ratelor dobânzilor la creditele ipotecare. Toate aceste previziuni contribuie la o îmbunătățire a contextului în care vor fi luate decizii de achiziții imobiliare în 2024.

Toate aceste evoluții sugerează un sistem care acumulează treptat presiune. Având în vedere incapacitatea pieței de a aduce un aport semnificativ pe termen mediu în ofertă, angara mecanism logic de eliberare a acesteia presiuni va fi prin preț. Pe termen foarte scurt factori legați de evenimente externe, încrederea în evoluția pieței și de contextul socio-economic pot continua să afecteze evoluția tranzacțiilor, însă așa cum am văzut deja de câteva ori în ultimii ani, sensibilitatea cererii față de acceptarea factorilor a redus enorm de mult prețul reușit să absorbă din ce în ce mai repede șocurile externe. De aceea, având în vedere că o reducere semnificativă și de durată a cererii este improbabilă în perioada următoare, orice stagnare a volumului de tranzacții și/sau a prețurilor va avea caracter tranzitoriu și nu va face decât să creeze o mai mult nivelul de presiune și întregul sistem și mențină unul nou ciclu de creștere.

Vânzări (nivel național)

Cererea pentru achiziția de apartamente și case



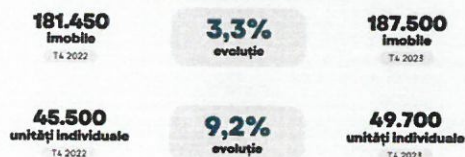
Ofertă pentru achiziția de proprietăți rezidențiale



Preț mediu pentru achiziția de proprietăți rezidențiale



Proprietăți imobiliare vândute (sursă: ANCP)



11

Finanțe (nivel național)

Credite noi acordate gospodăriilor populației,
pentru locuințe (sursă: BNR)



Valori medii pentru creditele noi
acordate (sursă: Imobiliare.ro Finance)



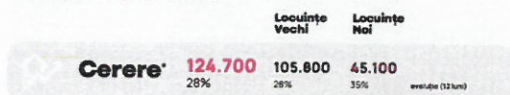
Indicele de referință pentru creditele
consumatorilor (IRCC, sursă: BNR)



12

Cererea pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

(apartamente și case, noi și vechi, principalele șase piețe
rezidențiale din țară, T4 2023)



Cererea pentru achiziția de locuințe a crescut considerabil, la nivel național. În ultima parte a anului 2023, peste 145.000 de potențiali cumpărători căutând o casă sau un apartament pe Imobiliare.ro, cu aproape 22% mai mulți decât la finele lui 2022.

Interesul pentru locuințele alocate la vânzare a înregistrat o creștere chiar mai semnificativă, dacă privim strict situația apărută pe principalele piețe rezidențiale din țară. În total, 124.700 de potențiali cumpărători și-au căutat o locuință pe Imobiliare.ro în București, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Iași și Constanța în ultimul trimestru din 2023, cu 28% mai mulți decât în intervalul similar din 2022. Chiar și în aceste condiții, se așteaptă o ușoară scădere a cererii, cu 5%, comparativ cu trimestrul al III-lea din 2023.

Cererea pentru proprietăți vechi a crescut comparativ cu 2022, dar avansul înregistrat în acest caz a fost mai puțin consistent decât cel aferent locuințelor noi. Tendința poate fi explicată și de anuntul de majorare, începând cu 1 ianuarie 2024, a cotei reduse de TVA la 5% pentru locuințele de până la 600.000 de lei, care i-a îndemnat pe mulți dintre cumpărători să-și accelereze demersurile de cumpărare a unei proprietăți și de realizare a unei achiziții înainte de intrarea în vigoare a acestei măsuri.

Cei mai mulți potențiali cumpărători și-au căutat, în trimestrul IV 2023, o casă sau un apartament în București. Chiar dacă interesul a rămas concentrat, în principal, pe segmentul locuințelor vechi, cererea pentru locuințele noi a înregistrat un avans spectaculos față de sfârșitul anului trecut, cu

aproape 40%. O creștere mai semnificativă a interesului pentru locuințele noi a apărut, la nivel național, doar în Constanța.

Peste 9.900 de potențiali cumpărători au fost interesați, totodată, de locuințele vechi listate la vânzare în Brașov. În timp ce 3.100 și-au căutat o proprietate nouă în același oraș. Interesul pentru casele și apartamentele noi de la poalele Tâmpaș a fost și el semnificativ mai mare, față de cel înregistrat în perioada similară din 2022, avansul depășindu-l pe cel aferent locuințelor vechi.

Singurele piețe locale la nivelul cărora s-a înregistrat un avans mai mare al cererii pentru locuințele vechi față de cele disponibile pe segmentul nou au fost cele din Timișoara și Iași. Chiar și în aceste condiții, circa 3.700, respectiv 4.200 de potențiali cumpărători și-au căutat o casă sau un apartament nou pe Imobiliare.ro în cele două orașe pe parcursul ultimilor trei luni din 2023.



Prin cercetare referitor la potențiali cumpărători care au generat interesul pentru proprietăți la vânzare în portul de imobiliar.ro, într-o anumită perioadă. Un total de înregistrări în momentul în care un potențial interesat a sursat (individualizată teritoriul, trezire un mail în care solicităm multe detalii, spășeste, servirea anului, etc.).
* Un cumpărător poate să trimite mai multe adrese de interes pe segmentul vechi, cât și către locuințele noi.



14

Oferta pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

(apartamente și case, noi și vechi; principalele șase piețe rezidențiale din țară)

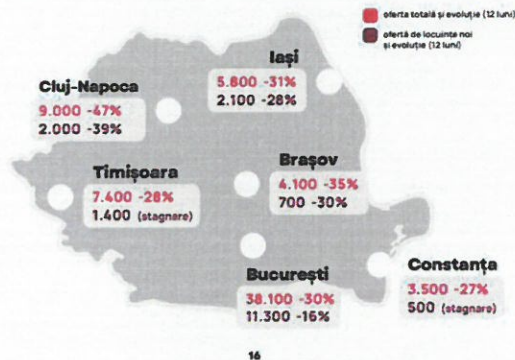


Cumpărătorii au de ales din tot mai puține case și apartamente oferite continuând să scadă într-un ritm alarmant atât la nivel național, cât și în marile orașe din țară. În ultimele trei luni din 2022, cei care au dorit să achiziționeze o proprietate rezidențială au avut de ales din 116.600 de locuințe disponibile în întreaga țară, numărul acestora fiind cu 25% mai mic decât în intervalul similar din 2022.

Oferta totală aproape s-a înjumătățit în Cluj-Napoca și

a scăzut cu 55% în Brașov. Situația nu a fost mai feroașă nici în celelalte orașe mari din țară unde au apărut reduceri cu circa 30% la acest capitol.

Oferta de locuințe noi listate la vânzare a înregistrat un declin cu 20% în 12 luni la nivelul principalelor șase piețe rezidențiale. Numărul caselor și apartamentelor disponibile pentru cumpărători a scăzut cu 39% în Cluj-Napoca, respectiv cu 30% în Brașov.



16

Tranzacții imobiliare în județele cu cele mai puternice piețe rezidențiale

Proprietăți imobiliare vândute în top șase județe



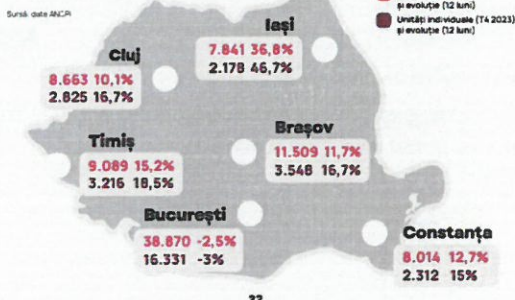
Cele mai multe vânzări de imobile s-au înregistrat, în trimestrul IV, în București. Aproape 38.900 de case, terenuri și apartamente au făcut obiectul tranzacțiilor în această perioadă, potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP). Chiar și în aceste condiții, numărul efectiv al imobilelor vândute în Capitală a scăzut cu 2,5% comparativ cu cel aferent perioadei similare din 2022.

Județul Brașov ocupă locul al doilea în clasament la capitalul vânzări, cu circa 11.500 de imobile tranzacționate în trei luni. Județul Timiș se situează pe poziția a treia cu aproximativ 9.000 de imobile vândute, după un avans cu 18% față de finele lui 2022, al doilea cel

mai semnificativ înregistrat în rândul piețelor rezidențiale analizate.

O evoluție spectaculoasă a putut fi observată în cazul județului Iași, unde numărul imobilelor vândute în trimestrul IV 2023 a fost cu aproape 37% mai mare față de cel aferent intervalului similar din 2022.

Din totalul imobilelor tranzacționate în București și în județele Brașov, Cluj, Constanța, Iași și Timiș, 30.410 au fost unități individuale, numărul acestora fiind cu aproximativ 7% mai mare decât la finele anului 2022. Cele mai multe, peste 16.000, s-au vândut în Capitală.



22

Autorizații de construire, clădiri rezidențiale

În primele 11 luni ale anului 2023 s-au eliberat 32.096 autorizații de construire pentru clădiri rezidențiale, în scădere cu 21,7% față de perioada similară din 2022, potrivit datelor publicate de Institutul Național de Statistică (INS).

Reduceri au putut fi observate la acest capitol în toate regiunile țării. Cea mai abruptă s-a înregistrat, însă, în zona București-Ifov. Din sfârșitul lui noiembrie au eliberat, în total, 8.324 de autorizații pe plan local, cu 1,702 mai puține decât în același interval al anului trecut.

A doua regiune în care numărul autorizațiilor se reduce semnificativ este Sud-Muntenia. Aceasta cuprinde, potrivit metodologiei INS, județele Argeș, Călărași, Dolj, Giurgiu, Ialomița, Prahova și Teleorman. În regiunea Sud-Muntenia au fost eliberate aproape 5.000 de autorizații de la începutul anului trecut și până la sfârșitul lui noiembrie, cu circa 1.500 mai puține decât în 2022.

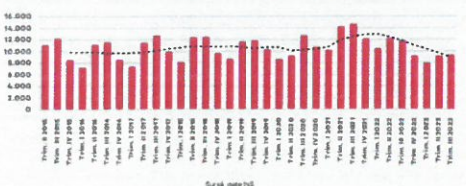
În Nord-Vestul țării, deci în județele Bihor, Bistrița-Năsăud, Cluj, Maramureș, Satu Mare și Sălaj, s-au eliberat cu 1.405 autorizații în minus față de anul

trecut, în timp ce în Vest, regiune care include județele Arad, Caraș-Severin, Hunedoara și Timiș s-au eliberat cu 1.060 mai puține autorizații comparativ cu luna noiembrie 2022.

O reducere a putut fi observată și în zona Nord-Est a țării, deci la nivelul județelor Bacău, Botoșani, Iași, Neamț, Suceava și Vaslui. În acest caz au fost eliberate sub 6.350 de autorizații în primele 11 luni din 2023, cu circa 1.000 mai puține decât în 2022.

În regiunea de dezvoltare de Sud-Est, care cuprinde județele Brăila, Buzău, Constanța, Galați, Tulcea și Vrancea, de la începutul anului trecut și până la sfârșitul lui noiembrie numărul autorizațiilor de construire eliberate pentru clădiri rezidențiale a fost cu 914 mai mic decât în intervalul similar din 2022.

O altă scădere, de această dată cu circa 800 de autorizații, a putut fi observată și în cazul regiunii Sud-Vest Oltenia, care include județele Dolj, Gorj, Mehedinti, Olt și Vâlcea. În Centrul țării s-a apărut osea mai mică reducere în numărul autorizațiilor. Discuțăm de această dată despre județele Alba, Brașov, Covasna, Harghita, Mureș și Sibiu.



23

Construcții rezidențiale, locuințe finalizate

În primele nouă luni ale anului 2023 au fost date în folosință aproape 80.000 de locuințe la nivel național, cu 2.800 mai puține decât în perioada corespunzătoare a anului 2022, arată datele Institutului Național de Statistică (INS).

Cele mai multe locuințe au fost date în folosință în mediul urban, ca pondere acestea reprezentând aproape 62% din total. Raportat pe surse de finanțare a locuințelor terminate în această perioadă relevă faptul că a scăzut numărul locuințelor realizate din fonduri private și a crescut cel al locuințelor realizate din fonduri publice.

Cea mai puternică scădere a numărului de locuințe date în folosință în intervalul 1 anuar - 90 septembrie 2023 comparativ cu perioada similară din 2022 s-a apărut la nivelul regiunii de dezvoltare de Nord-Vest a țării, care cuprinde județele Bihor, Bistrița-Năsăud, Cluj, Maramureș, Satu Mare și Sălaj. S-au finalizat cu aproape 1.050 mai puține locuințe în acest caz, potrivit datelor INS.

În București-Ifov au fost terminate cu 842 mai puține locuințe se în regiunea de Vest a țării, deci în județele Arad, Caraș-Severin, Hunedoara și Timiș, s-au dat în folosință cu circa 900 de locuințe în minus față de 2022. Alte scăderi au apărut și în Centrul țării (-264 locuințe: județele Alba, Brașov, Covasna, Harghita, Mureș și Sibiu) și în regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia (-276 locuințe: județele Argeș, Călărași, Dolj, Giurgiu, Ialomița, Prahova și Teleorman).

În schimb, s-au dat în folosință cu aproape 600 de locuințe în plus în regiunea de Sud-Est a țării, care include județele Brăila, Buzău, Constanța, Galați, Tulcea și Vrancea. Creșterea mai puțin semnificativă au putut fi observate și în regiunea de dezvoltare de Nord-Est (48 locuințe: județele Bacău, Botoșani, Iași, Neamț, Suceava și Vaslui) și în Sud-Vest Oltenia (17 locuințe: județele Dolj, Gorj, Mehedinti, Olt și Vâlcea).



24

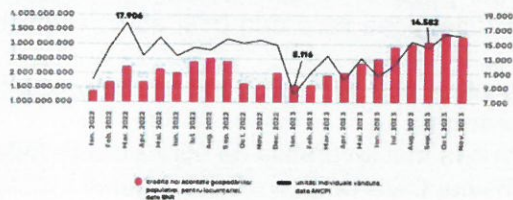
Credite noi pentru locuințe versus tranzacții (nivel național)

Valoarea creditelor noi acordate gospodăriilor populației pentru locuințe s-a apropiat, în primele două luni din trimestrul IV, de pragul de 7 miliarde de lei, conform datelor publicate de Banca Națională a României (BNR). Se poate observa astfel o evoluție pozitivă spectaculoasă față de perioada similară a anului trecut.

Tot în intervalul octombrie-noiembrie 2023 s-au vândut, la nivel național, aproape 127.000 de imobile.

potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP). Din acestea, circa 32.500 au fost unități individuale.

Corelând cei doi indicatori putem observa, în graficul de mai jos, evoluția pieței de creditare din România în raport cu vânzările finalizate de la începutul lui 2023 și până la finele lunii noiembrie. Putem spune, totodată, că în perioada octombrie-noiembrie 2022 ponderea tranzacțiilor realizate cu cash a fost semnificativă.



25

Sursa: ANCP, date prelucrate de Imobiliare.ro

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor libere de constructii situate in zona semicentrala a orasului Oradea.

NATURA ZONEI – zona semicentrala usor accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – peste medie

Preturile terenurilor intravilane din Oradea difera in primul rand in functie de amplasament, suprafata, forma, utilitati, accesul facil la obiective de interes ,curent, canalizare.

Avand in vedere caracterul zonei de amplasament, piata imobiliara specifica este piata proprietatilor de tip intravilan situate in zona semicentrala a orasului.

Cercetarea conditiilor pietei imobiliare specific pentru bunul subiect: piata specifica pentru proprietatea care face subiectul evaluarii este cea terenurilor libere de constructii sau construite aflate in zona de analiza.

Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: piata terenurilor libere de constructii amplasate in zona analizata.

Analiza celei mai bune utilizari

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630*, cea mai buna utilizare (CMBU) este definita ca: **“utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar”**.

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- editia 2022, standarde ce incorporeaza *Standardele Internationale de Evaluare (IVS)*-editia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General)*, prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce **conduce la maximizarea utilizarii terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata

- **utilizare rezidentiala - adecvata**

- utilizare comerciala- inadecvata

- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata

- **utilizare rezidentiala - da**

- utilizare comerciala- nu

- utilizare office - nu

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si al terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si, implicit, a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit.

Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara rezidentiala**.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar MUNICIPIUL ORADEA-cota 144/719 și NISTOR CLAUDIU-MIHAI + NISTOR ALINA-cota 575/719, conform CF 195770/2023

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

- situat în : Zona de protecție construcții cu înălțime de peste 10m – STS.

- situat în : Zona de protecție aeroport (Disp PAPI, ILS – LOC)

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF - curți construcții

- construcție cu menționarea destinației conform CF - construcție CI (locuință)

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, Zona Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatarei, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De menționat că venitul din exploatare considerat în calcul este totuși un venit obținut de la un fost operator al rețelor care a obținut veniturile prin management propriu și în anumite condiții limitative de piață. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Dintre cele trei abordări am utilizat doar abordarea prin piață intrucat exista suficiente oferte/ date din piața și este cea mai potrivită abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

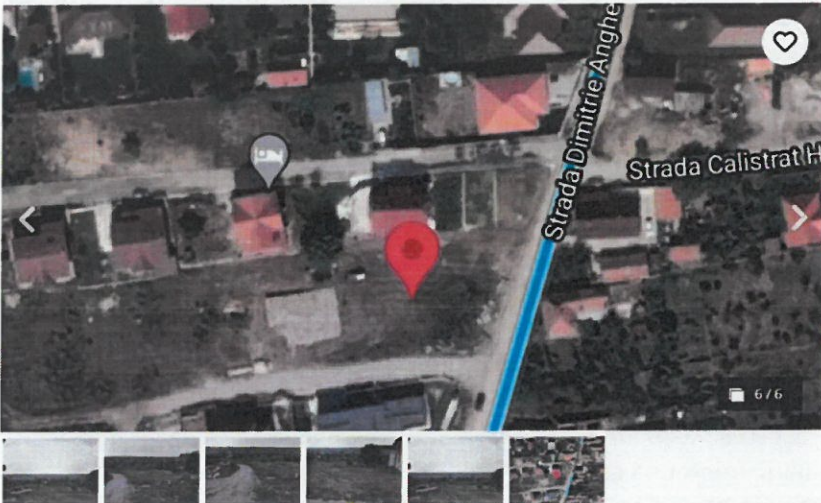
Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut in vedere tranzactii ale terenurilor aflate in zona semicentrala, cum e cazul proprietatii evaluate.

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-dimitrie-anghel-dealurile-oradiei-IDrmc4.html>



Teren Intravilan Dimitrie Anghel - Dealurile Oradiei
Glosig, Oradea, Bihor

105 000 €
107 €/m²

Cristian
Agentie
0771 069 405

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Descriere

Propunem spre vanzare teren intravilan situat pe strada Dimitrie Anghel cu o suprafata de 980 mp , 2 fronturi stradale de 28 respectiv 35 m liniari, cu posibilitate de dezmembreare in doua parcele de 490 mp cu front de 17,5 m liniari, parcela de colt avand 17,5/28 m liniari.

Posibilitate de construire a doua case intr-un cartier rezidential cu panorama deosebita asupra orasului Oradea.

Dispune de toate utilitatile, apa, canalizare, curent electric, bransament la gaz existent.

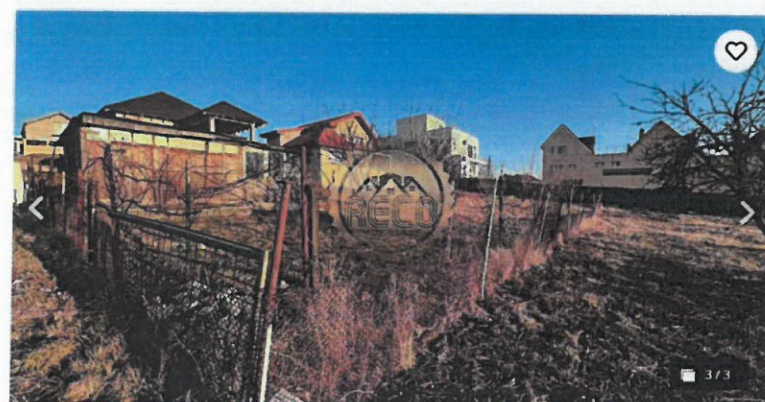
Pret propus: 105000 Euro usor negociabil

Contact: 0771069405



Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-oncea-oradea-IDz87g.html>



Teren Intravilan, zona Oncea, Oradea

Strada Dimitrie Anghel, Oncea, Oradea, Bihor

52 900 €

Duca Violeta
Agenție
0376 443 701

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Descriere

RECO IMOBILIARE VA OFERA IN EXCLUSIVITATE:
#VD4 Teren intravilan , Dimitrie Anghel, Oradea,

Suprafata teren: 510 mp

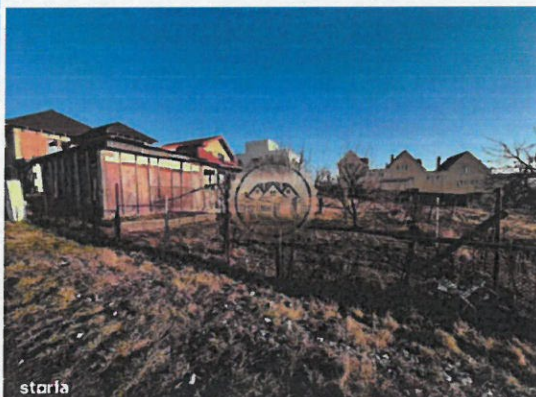
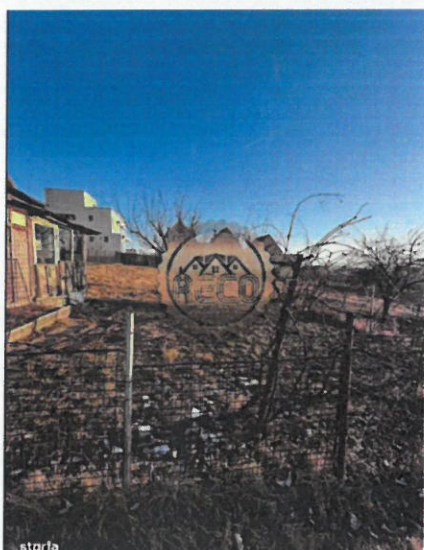
Front stradal: 15 m

Adancime: 35 m

Utilitati: apa,gaz,curent

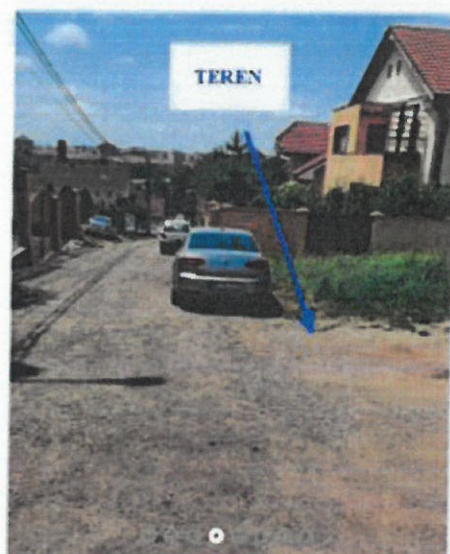
Pret: 52.900 euro COMISION 0%

Tel: 0376443700



Comparabila C:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-calea-bihoruluidimitrie-anghel-puz-toate-utilitatile-IDd8wTv.html>



VANZATOR



Sergiu Sergiu

Pe OLX din Ianuarie 2014

Trimite mesaj

074 017 7246

Mai multe anunțuri de acest tip aici >

LOCALITATE

Oradea,
Bihor



Teren Calea Bihorului(Dimitrie Anghel), PUZ + TOATE UTILITATILE

90 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 600 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan cu FS 17,70 metri si adancime 34,30 metri (suprafata exacta este de 595 mp)

Distanța de asfalt: 100 metri

Pretabil pt DEZVOLTATORI (se poate construi si DUPLEX) sau pt VILA

Parcela are PUZ (este situata in LIU)

Situat pe str. Calea Bihorului (chiar vizavi de fostul Depou)

Pretabil pt constructie vila, pentru pretentiosi

Terenul nu este in panta, este aproape plan

- CF
- Plan amplasament si delimitare imobila
- PUZ cu HCL
- Certificat de urbanism
- Nomenclator stradal

Pret: 90 000 EUR negociabil

Alta comparabila:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/oradea/oncea/teren-constructii-de-vanzare-XV0603MN9?lista=5473454&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3798845333>

Teren construcții de vânzare

96.500 €

Oradea zona Oncea Vezi hartă



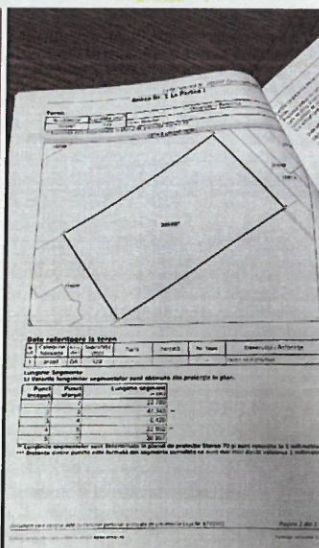
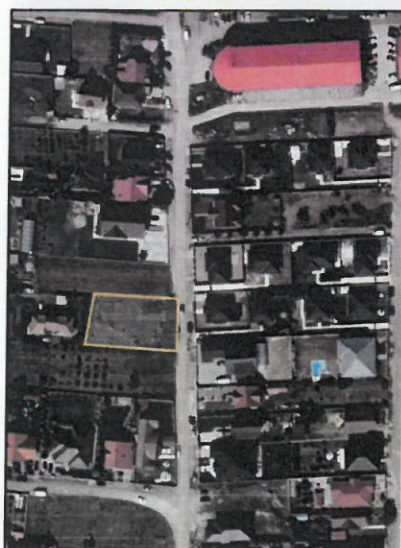
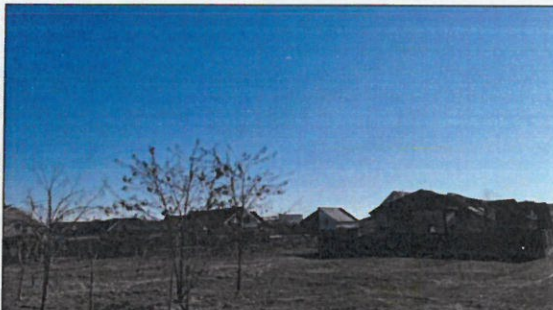
0749 900 300
Apelarea număr

Sebi
proprietar

Trimite mesaj

Descriere

Teren de vanzare, persoana fizica, cartierul Soarelui, strada Ioan Pop Retegan. Terenul se afla intr-o zona foarte buna si este conectat la toate utilitatile (gaz, canal, apa, curent), el fiind in suprafata de 920 de metri patrati. Are un front stradal de 23 de metri, si o latime de 40 de metri. Strada este in curs de asfaltare. Pretul este de 105 Euro/ mp negociabil.



Anexa B				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		107.00	104.00	130.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-5%	-5%	-10%
Preț ajustat Euro / mp)		-5	-5	-15
Drept de proprietate	Concesionat	102.19	99.32	135.00
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-20%	-20%	-20%
Preț ajustat Euro / mp)		-21	-20	-30
Restricții legale	Considerat fara	81.32	79.04	105.00
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat Euro / mp)		0	0	0
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	81.32	79.04	105.00
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat Euro / mp)		81.32	79.04	105.00
Localizare	Oradea, str. Macului nr.1	Oradea, str. Dimitrie Anghel	Oradea, str. Dimitrie Anghel	Oradea, str. Calea Bihorului
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 195770	15%	15%	10%
Preț ajustat Euro / mp)		12.20	12.24	9.98
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	144	93.52	91.28	114.98
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 710 masurați	0%	0%	0%
Preț ajustat Euro / mp)		0.00	0.00	0
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz	93.52	91.28	114.98
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Stare teren	plan, fara constructii	93.52	91.28	114.98
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Acces teren	drum asfaltat, colt cu str intens circulata	93.52	91.28	114.98
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		5%	5%	5%
Preț ajustat Euro / mp)		5.13	5.01	5.17
Zonare	rezidential	98.65	96.29	120.15
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat Euro / mp)		0	0	0
ajustare totală netă		98.65	96.29	120.15
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		-8.35	-7.71	-29.85
ajustare totală brută		-7.80%	-7.4%	-19.90%
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		38.20	37.53	45.15
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		35.70%	36.09%	30.10%
Preț ajustat Euro / mp)	120.00	98.65	96.29	120.15

Suprafata teren intravilan =	144.00 mp
Curs Euro=	4.9731 26.02.2024
Valoare teren intravilan =	17,280 EURO
Valoare teren intravilan =	85,935 LEI
	597 LEI/MP
	120 EURO/MP

NOTA*: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de tranzactie in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de reducere a pretului real al tranzactiei din considerente impozabile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).

Drept de proprietate: s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect este afectata de un drept de concesiune.

Restricții legale : nu s-au aplicat ajustari

Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare

Localizare: s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, acestea fiind situate mai puțin central.

Caracteristici fizice: nu s-au aplicat ajustari deoarece proprietatea subiect este cota parte dintr-un teren a carui suprafata este similara suprafetelor comparabile.

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari

Acces teren: s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor deoarece proprietatea subiect este situata la intersectia cu o strada intens circulata.

Zonare: nu s-au aplicat ajustari.

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analizarea rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecări consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut valoarea de piata a bunurilor evaluate estimate de către evaluator în scopul menționat, valabile la data evaluarii 26.02.2024, curs BNR: 4.9731 lei/eur:

Teren intravilan NR. CAD 195770 144 MP	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Pret evaluat /mp	120	597
Pret evaluat 144 mp	17,280	85,935

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

