



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, în suprafață de 288 mp, înscris în CF 217645 - Oradea, situat în municipiul Oradea, în zona străzii str. Ciheiului, la prețul stabilit de evaluator

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12.2024;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a terenului, în suprafață de 288 mp, înscris în CF 217645 - Oradea, situat în municipiul Oradea, în zona străzii str. Ciheiului, la prețul stabilit de evaluator;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 508529/1 din 17.12.2024;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 508529/2 din 17.12.2024 întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar privind aprobarea proiectului menționat mai sus;

Văzând că potrivit CF, nr. 217645 - Oradea, terenul - în suprafață de 288 mp - destinat realizării unor locuri de parcare în cadrul documentației de urbanism aprobată, identificat cu nr. cadastral 217645, situat în mun. Oradea, în zona str. Ciheiului, constituie proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea;

Ținând seama că, prin Contractul de concesiune nr. 1820 din 24.04.2018, terenul în cauză a fost concesiionat în favoarea societății Construcții Bihor S.A., iar pe acesta s-au realizat parcarile prevăzute în Avizul CMUAT Favorabil nr. 1946 din 27.10.2017 și în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin hotărârea Consiliului Local nr. 130/2018;

Luând act de Raportul de evaluare, întocmit de evaluator - membru ANEVAR, prin care prețul de vânzare al suprafeței de 288 mp teren, înscrisă în CF nr. 217645 - Oradea, este de 61.920 euro (adică 215 euro / mp) + TVA.;

Văzând acceptul societății Construcții Bihor S.A., exprimat prin adresa cu nr. 11282 din 17.12.2024, cu privire la oferta de preț formulată de UAT - Municipiul Oradea prin Direcția Patrimoniu Imobiliar, în răspuns la adresa autorității cu nr. 466433 / 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 conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. și 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

- Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare nr. 463PMO02/19.11.2024, întocmit de evaluator - membru ANEVAR, referitor la estimarea valorii de piață pentru terenul înscris în CF nr. 217645 - Oradea, cu destinația locuri de parcare, situat în mun. Oradea, str. Ciheiului.
- Art. 2.** Se aprobă vânzarea terenului - în suprafață de 288 mp - identificat cu nr. cadastral 217645, înscris în CF nr. 217645 - Oradea (nr. inventar 034555), pentru echivalentul în lei a sumei de 61.920 euro, la care se adaugă TVA, (adică 215 euro / mp + TVA), astfel cum rezultă din Raportul de evaluare însoțit la art. 1, în favoarea societății Construcții Bihor S.A.
- 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 31.03.2025, sub sancțiunea revocării prezentei Hotărâri începând cu data de 01.04.2025.

Art. 5. La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului, se diminuează corespunzător suprafața concesionată în baza Contractului de concesiune nr. 1820 din 24.04.2018.

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;
- Societatea Construcții Bihor S.A.;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dulca Camelia- Mariana



Oradea, 19 decembrie 2024
Nr. 1070

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

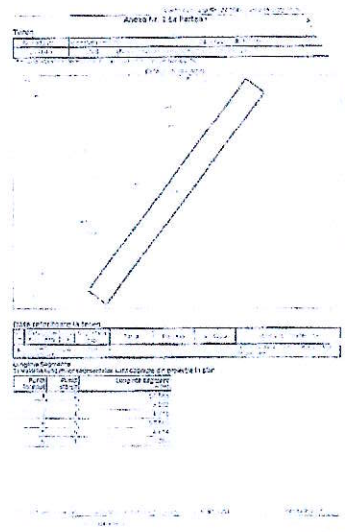


Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 463 PMO2/19.11.2024

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, SITUAT IN ORADEA,
STR. CIHEIULUI, CF 217645 - ORADEA, NR CAD 217645



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

EVALUATORUL

NOIEMBRIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII
Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren intravilan in suprafata de 288 mp mp, nr. Cad. 217645 situat in Oradea, str. Ciheiului, jud. Bihor, proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :
CF 217645 Oradea, nr. Cad. 217645 – teren in suprafata de 288 mp, situat in Oradea, str. Ciheiului, 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 terenului catre societatea CONSTRUCTII BIHOR S.A. conform cererii de achizitie depusa de aceasta, in calitate de concesiunara a terenului.**

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 societatea CONSTRUCTII BIHOR S.A.

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 superficiei, 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, 14.11.2024, CURS BNR: 4.9759 Lei/Eur este:

<i>Suprafata teren intravilan =</i>	<i>288.00 mp</i>
<i>Curs Euro=</i>	<i>4.9759 14.11.2024</i>
<i>Valoare teren intravilan =</i>	<i>61,920 EURO</i>
<i>Valoare teren intravilan =</i>	<i>308,108 LEI</i>
	<i>1,070 LEI/MP</i>
	<i>215 EURO/MP</i>

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 află 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 semnat 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



1.2. CLIENTUL ȘI UTILIZATORII DESEMNAȚI AI RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri, în baza contractului de servicii nr 229898 din 06.07.2024, Nota de comanda nr.439776/11.11.2024

1.3. ACTIVUL SUPUS EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 217645 Oradea, nr. Cad. 217645 – teren în suprafața de 288 mp, situat în Oradea, str. Ciheiului, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: 1 euro = 4.9759 lei.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața mobilă specifică etc.).

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea echitabilă a proprietății, în vederea utilizării acesteia pentru *negocierea pretului de vânzare a terenului către societatea CONSTRUCTII BIHOR S.A. conform cererii de achiziție depusă de aceasta, în calitate de concesionară a terenului.*

1.5. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care are valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de piață** – este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- (c) **Valoarea echitabilă** – este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- (d) **Valoarea de investiție/subiectivă** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.

- (e) **Valoarea sinergiei** – reprezintă rezultatul creat în urma combinării a doua sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumparator, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depășește suma valorilor individuale este cunoscută și sub numele de „valoarea de comasare”.
- (f) **Valoarea de lichidare** – reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite:
- Vanzarea ordonată**, în urma unei activități adecvate de marketing sau
 - Vanzarea forțată** cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

În prezentul raport, având în vedere scopul evaluării tipul valorii este:

Valoarea echitabilă - este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

1.6. DATA EVALUĂRII

Data evaluării este 11.11.2024, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate și la care a avut loc inspecția bunurilor.

1.7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITARI ALE ACESTORA

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

1.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ 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 fața 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 și pe internet.

1.9. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către beneficiarul lucrării;
- ✓ 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 și marketabile;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător 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 natură 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 inerent 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 piață.

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. Declarația 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 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.

Pulsul pieței imobiliare aproape de finalul anului. Direcții pentru viitor



ANDREEA POPA
Societate de evaluare și consultanță

Cît de mult crește în realitate numărul tranzacțiilor

Datările oficiale arată o creștere a numărului de tranzacții imobiliare în România în ultimii trei luni, dar este important să nu ne lăsam păcăliți de cifrele pozitive și să nu uităm că acestea sunt încă foarte mici în raport cu numărul de locuințe disponibile pe piață.

Numărul de tranzacții imobiliare în România este încă foarte mic în raport cu numărul de locuințe disponibile pe piață. Acest lucru se datorează în principal faptului că mulți cumpărători și vânzători sunt încă în proces de evaluare a situației economice și a pieței imobiliare.

Pe lângă faptul că numărul de tranzacții este încă foarte mic, este important să notăm că acestea sunt înregistrate în principal în sectorul de vânzare-cumpărare, în timp ce numărul de tranzacții de închiriere este încă foarte mic.

În ceea ce privește direcțiile pentru viitor, cred că piața va continua să se miște încet, dar cu o tendință de creștere a numărului de tranzacții. Acest lucru se datorează în principal faptului că mulți cumpărători și vânzători sunt încă în proces de evaluare a situației economice și a pieței imobiliare.

În ceea ce privește direcțiile pentru viitor, cred că piața va continua să se miște încet, dar cu o tendință de creștere a numărului de tranzacții. Acest lucru se datorează în principal faptului că mulți cumpărători și vânzători sunt încă în proces de evaluare a situației economice și a pieței imobiliare.

5

Loca ne putem aștepta pe termen mediu

Conținutul pieței imobiliare în România este încă foarte mic în raport cu numărul de locuințe disponibile pe piață. Acest lucru se datorează în principal faptului că mulți cumpărători și vânzători sunt încă în proces de evaluare a situației economice și a pieței imobiliare.

Pe lângă faptul că numărul de tranzacții este încă foarte mic, este important să notăm că acestea sunt înregistrate în principal în sectorul de vânzare-cumpărare, în timp ce numărul de tranzacții de închiriere este încă foarte mic.

În ceea ce privește direcțiile pentru viitor, cred că piața va continua să se miște încet, dar cu o tendință de creștere a numărului de tranzacții. Acest lucru se datorează în principal faptului că mulți cumpărători și vânzători sunt încă în proces de evaluare a situației economice și a pieței imobiliare.

Conținutul pieței imobiliare în România este încă foarte mic în raport cu numărul de locuințe disponibile pe piață. Acest lucru se datorează în principal faptului că mulți cumpărători și vânzători sunt încă în proces de evaluare a situației economice și a pieței imobiliare.

Pe lângă faptul că numărul de tranzacții este încă foarte mic, este important să notăm că acestea sunt înregistrate în principal în sectorul de vânzare-cumpărare, în timp ce numărul de tranzacții de închiriere este încă foarte mic.

În ceea ce privește direcțiile pentru viitor, cred că piața va continua să se miște încet, dar cu o tendință de creștere a numărului de tranzacții. Acest lucru se datorează în principal faptului că mulți cumpărători și vânzători sunt încă în proces de evaluare a situației economice și a pieței imobiliare.

6

Cum construim încrederea pe piața rezidențială?



TOMA FILIPOWICI
Fondator și CEO al companiei

Încrederea este piatra de temelie a oricărei piețe imobiliare. Pentru a construi încrederea pe piața rezidențială, este important să ne concentrăm pe transparență, comunicare și servicii de calitate.

Unul dintre cele mai importante aspecte ale construirii încrederei este transparența. Acest lucru înseamnă să fim clari și onști în ceea ce privește toate informațiile relevante pentru cumpărători și vânzători.

Importanța unei legi a intermediarilor și a unor norme de aplicare

Este important să avem o lege care reglementează activitatea intermediarilor imobiliari și să aplicăm aceste norme în mod corect și eficient.

Unul dintre cele mai importante aspecte ale construirii încrederei este transparența. Acest lucru înseamnă să fim clari și onști în ceea ce privește toate informațiile relevante pentru cumpărători și vânzători.

Pe lângă transparență, comunicarea este un alt aspect foarte important. Este important să fim disponibili să răspundem la întrebările cumpărătorilor și vânzătorilor și să oferim sfaturi și recomandări utile.

În ceea ce privește direcțiile pentru viitor, cred că piața va continua să se miște încet, dar cu o tendință de creștere a numărului de tranzacții. Acest lucru se datorează în principal faptului că mulți cumpărători și vânzători sunt încă în proces de evaluare a situației economice și a pieței imobiliare.

Limitarea avansului și măsurile de protecție pentru cumpărători

Este important să avem măsuri de protecție pentru cumpărători, în special în ceea ce privește limitarea avansului. Acest lucru va ajuta la reducerea riscurilor pentru cumpărători și va contribui la construirea încrederei.

Pe lângă limitarea avansului, este important să avem și alte măsuri de protecție pentru cumpărători, cum ar fi verificarea documentelor și asigurarea calității serviciilor oferite de intermediari.

7

Unul dintre cele mai importante aspecte ale construirii încrederei este transparența. Acest lucru înseamnă să fim clari și onști în ceea ce privește toate informațiile relevante pentru cumpărători și vânzători.

Pe lângă transparență, comunicarea este un alt aspect foarte important. Este important să fim disponibili să răspundem la întrebările cumpărătorilor și vânzătorilor și să oferim sfaturi și recomandări utile.

În ceea ce privește direcțiile pentru viitor, cred că piața va continua să se miște încet, dar cu o tendință de creștere a numărului de tranzacții. Acest lucru se datorează în principal faptului că mulți cumpărători și vânzători sunt încă în proces de evaluare a situației economice și a pieței imobiliare.

Pe lângă limitarea avansului, este important să avem și alte măsuri de protecție pentru cumpărători, cum ar fi verificarea documentelor și asigurarea calității serviciilor oferite de intermediari.

Cum ar arăta o piață rezidențială matură pentru România?

Într-o piață rezidențială matură, ar trebui să avem un număr ridicat de tranzacții, o piață competitivă și transparentă, cu intermediari calificați și cu servicii de calitate.

Unul dintre cele mai importante aspecte ale construirii încrederei este transparența. Acest lucru înseamnă să fim clari și onști în ceea ce privește toate informațiile relevante pentru cumpărători și vânzători.

Pe lângă transparență, comunicarea este un alt aspect foarte important. Este important să fim disponibili să răspundem la întrebările cumpărătorilor și vânzătorilor și să oferim sfaturi și recomandări utile.

În ceea ce privește direcțiile pentru viitor, cred că piața va continua să se miște încet, dar cu o tendință de creștere a numărului de tranzacții. Acest lucru se datorează în principal faptului că mulți cumpărători și vânzători sunt încă în proces de evaluare a situației economice și a pieței imobiliare.

Pe lângă limitarea avansului, este important să avem și alte măsuri de protecție pentru cumpărători, cum ar fi verificarea documentelor și asigurarea calității serviciilor oferite de intermediari.

Cum ar arăta o piață rezidențială matură pentru România?

Într-o piață rezidențială matură, ar trebui să avem un număr ridicat de tranzacții, o piață competitivă și transparentă, cu intermediari calificați și cu servicii de calitate.

8

Vânzări (nivel național)

Cererea pentru cenzită de proprietăți rezidențiale
(potențial comparativ corelat cu oferta existentă)

1,61
+4,1%
evoluție

1,55

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la vânzare

121.300
-8,8%
evoluție

110.600

Preț mediu solicitat pentru proprietățile listate la vânzare

1.465
+12,4%
evoluție

1.447

Proprietăți imobiliare vândute (sursa: Imobiliare.ro)

165.770
-1,7%
evoluție

162.900

42.200
+1,7%
evoluție

42.900

9

Finante (nivel național)

Credite noi acordate gospodăriilor populare
pentru locuințe (sursa: BNR)

9 miliarde lei
+39,3%
evoluție

12,5 miliarde lei

Valoarea medie a creditelor noi acordate
(sursa: Imobiliare.ro Finance)

64.726 euro
+10,1%
evoluție

71.296 euro

Rata medie a creditelor noi acordate
(sursa: Imobiliare.ro Finance)

384
+7,2%
evoluție

412

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

5,94%
5,86%

Debitul fix minim din piața de
credite ipotecare (sursa: Imobiliare.ro Finance)

5,89%
4,9%

10

Închirieri (nivel național)

Cererea pentru închiriere de proprietăți rezidențiale
(potențial comparativ corelat cu oferta existentă)

1,90
+2,7%
evoluție

1,95

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la închiriere

72.400
-19,2%
evoluție

58.500

Preț mediu/unitate pentru închirierea
proprietăților rezidențiale

468
+4,8%
evoluție

500

11

Evoluția prețurilor pe principalele piețe secundare (raportăminte noi și vechi T3 2024)



Preț mediu/locuință pentru proprietăți rezidențiale
listate la vânzare în Craiova (sursa: Imobiliare.ro)

Preț mediu/locuință pentru proprietăți rezidențiale
listate la vânzare în Craiova (sursa: Imobiliare.ro)

Preț mediu/locuință pentru proprietăți rezidențiale
listate la vânzare în Craiova (sursa: Imobiliare.ro)

Preț mediu/locuință pentru proprietăți rezidențiale
listate la vânzare în Craiova (sursa: Imobiliare.ro)



Preț mediu/locuință pentru proprietăți rezidențiale
listate la vânzare în Oradea (sursa: Imobiliare.ro)

Preț mediu/locuință pentru proprietăți rezidențiale
listate la vânzare în Oradea (sursa: Imobiliare.ro)

Preț mediu/locuință pentru proprietăți rezidențiale
listate la vânzare în Oradea (sursa: Imobiliare.ro)

12

Sursa: market360.imobiliare.ro

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piața terenurilor libere de construcții sau construite situate în zona semicentrală a orașului Oradea.

NATURA ZONEI – zona semicentrală ușor accesibilă datorită poziționării terenului

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – peste medie

Preturile terenurilor intravilane din Oradea diferă în primul rând în funcție de amplasament, suprafața, forma, utilități, 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(colectiva) - 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(colectiva) - 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.

Ținând seama de aceste considerente, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit.

Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliară rezidențială (colectivă).**

PARTEA IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI 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 întrucât există suficiente oferte/ date din piață și este cea mai potrivită abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piață

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru valoarea terenului intravilan, evaluatorul a avut în vedere oferte de vânzare de terenuri din zonă sau zone similare.

Abordarea prin piață prin compararea ofertelor asupra unor proprietăți similare:

Comparabila A:

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-702mp-oradea-strada-liviu-borcea-IDBR5a.html?_gl=1*jq50vr*_gcl_aw*R0NMLjE3MzIxOTg0MzguQ2owS0NRaUEwZnU1QmhEUUFSSXNBTvVhVQk9MWkNyNnNEYlBRZnhjNkhtSmhZNUxrZzIVMU5hdDRNTnlydVNiNVhSbmNWa0JHbURpMnZBd2FBc3hiRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MjAzNDg1MzY4Mj4xNzMwNzA2ODA3*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMjI4MjQyNS4yOC4wLjE3MzlyODI0MjUuMC4wLjE3MzlyODI0

[Înapoi la listă](#)
[Distribuie](#)
[Salvează](#)

Paul Ignat
 Anunț agenție
 ☎ 0371 780 636

Nume*
 Email*
 +40 Număr de telefon*

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

Adresa este în proprietate privată și nu este garantată de Storia.ro.
 Informațiile sunt furnizate de către vânzător și nu sunt garantate.

De vânzare Teren intravilan 702mp Oradea / Strada Liviu Borcea

220 000 € 313 €/m²

Strada Liviu Borcea, Nufarul, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

702m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	702 m²
Dimensiuni:	23.04m x 23.05m x 23.06m x 23.07m
Gard:	10.00m x 10.00m
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	50m x 50m x 50m x 50m
Media:	23.04m x 23.05m x 23.06m x 23.07m
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren intravilan, cu suprafața de 702 mp, situat în zona Nufărul, reprezintă o excelentă oportunitate de investiție. Localizat într-o zonă în plină dezvoltare, acest teren beneficiază de acces facil la toate utilitățile și este aproape de facilități precum școli, magazine, transport public.

Terenul dispune de certificat de urbanism pentru construcții P+2+M, oferind astfel posibilitatea dezvoltării unui proiect de bloc rezidențial sau clădire mixtă, ideal pentru investitorii care doresc să valorifice potențialul imobiliar al zonei. Configurația terenului permite o optimă desfășurare a construcțiilor, iar amplasarea sa într-o zonă de interes îl face atractiv atât pentru dezvoltatorii de proiecte rezidențiale, cât și pentru cei care vizează spații comerciale sau de birouri.

Pentru mai multe informații și detalii suplimentare despre potențialul de dezvoltare al acestui teren, nu ezitați să ne contactați.



Comparabila B:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2ha-cu-proiect-pentru-blocuri-de-vanzare-in-nufarul-oradea-IDwB0h.html?_gl=1*1xtbxy1*_gcl_au*R0NMLIE3MzIxOTg0MzguQ2owS0NRaUEwZnU1QmhEUUFSSXNBTVhVQk9MWkNyNnNB YIBRZnhJNkhtSmhZNUxrZzVlMU5hdDRNTnlydVNiVhSbmNWa0JHbURpMnZBd2FBc3hjRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MjAzNDg1Mz Y4Mi4xNzMwNzA2ODA3*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMjI4MjQyNS4yOC4wLiE3MzlvODI0 MjUuMC4wLjA.

[← Înapoi la listă](#)[Distribuie](#)[Salvează](#)



Paul Trincă
Anunț agentie
☎ 0728 360 000

Nume^{*}

Prezintă^{*}

+40 Număr de telefon^{*}

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

Trinca & Asociatii este o companie de servicii imobiliare. Pentru mai multe detalii, vizitați [www.trinca.ro](#)

Teren 2ha cu proiect pentru blocuri de vanzare in Nufarul - Oradea

4 600 000 € 203 €/m²

 Nufarul, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

 22702m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	 vezi pe harta
Suprafață utilă:	22,702 m ²
Dimensiuni:	 vezi dimensiuni
Gard:	 vezi gard
Tip acces:	 vezi tip acces
Imprejurimi:	 vezi imprejurimi
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Prestige Imobiliare va propune spre vanzare:

Oportunitate! Teren intravilan 2 hectare in zona Nufarul - Oradea

Terenul are o suprafata totala de 22 702 mp cu proiect pentru construirea de blocuri in regim 1-3S/D+P+8E.

- Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- SUTR M3, SUTR Ei, SUTR ED;

- Regim de construire: deschis;

- Funcțiuni propuse: ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare și dotări (cu toate funcțiunile premise în UTR M3 stabilite prin PUG) în subzona M3, respectiv funcțiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport;

- Regim max.de înălțime: (1-3S/D)+P+8E; Hmax: 33,0m; Conform PUG pentru SUTR Ei

- POT max = 50%, CUT max = 2,88 (SUTR M3); Conform PUG pentru SUTR Ei

- retragerea minimă față de aliniament: 6,0m;

- retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: 6,0m;

- echipare tehnico-edilitară: racordare la rețelele edilitare existente în zona;

- Documentația de urbanism studiază reconversia funcțională parțială din UTR Ei în UTR de tip M3 în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare și dotări, stabilindu-se:

1) Etapizarea urbanizării prin împartirea zonei studiate în 2 etape;

2) Reglementări urbanistice pentru subzona supusă reconversiei funcționale;

3) Dezvoltarea rețelei stradale, pe zona studiată;

Pretul propus pentru vanzare este de 4 600 000 Euro.

Pentru mai multe detalii va rugăm să ne contactați la numărul de telefon afișat.

Agentia nu percepe comision de vanzare de la cumparator.



Comparabila C:

https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-de-investiie-2-ha-teren-intravilan-nufarul-IDvmsv.html?_gl=1*1tft3dj*_gcl_aw*R0NMLjE3MzIxOTg0MzguO2ows0NRaUEwZnU1QmhEUUFSSXNBTvVhVQk9MWkNyNnNBvIBRZnhJNkhtSmhZNUxrZzIVMU5hdDRNTnIYdVNfNVhSbmNWa0JHbURpMnZBd2FBc3hjRUFMd193Y0I.*_gcI_au*MjAzNDg1MzY4Mi4xNzMwNzA2ODA3*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDEc.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMjI4MjQyNS4yOC4wLjE3MzIxODI0MjUuMC4wLjA

< Înapoi la listă

Distribuie Salvează

Gyorgy-Csaki Istvan
 Agent agentie
 ☎ 0743 940 287

Numar
 Email
 +40 Numar de telefon

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

mult mult

Oportunitate de investiție - 2 HA Teren intravilan - NUFARUL

2 880 000 € 147 €/m²

Nufarul, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

 19600m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	19.600 m²
Dimensiuni:	20,00 x 980,00 m
Gard:	1,50 x 1000,00 m
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	☒ padure ☒ lac ☒ camp deschis
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren intravilan cu suprafața 19.600 mp situat în Oradea, cartierul Nufarul în zona străzilor Nojoridului, Rapsodiei și Str. Thurzó Sándor. (Terenul se afla în Cartierul Nufarul, nu în Cartierul Grigorescu.)
Front stradal de 440 ml.

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A"	Teren comparabil "B"	Teren comparabil "C"
		(oferta)	(oferta)	(Oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		313.00	203.00	147.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-10%	-2%	-2%
Preț ajustat(Euro / mp)		280.17	199.96	144.80
Drept de proprietate	Concesiune	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-20%	-20%	-20%
Preț ajustat(Euro / mp)		215.03	159.36	116.13
Restricții legale	Considerat fină	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		215.03	159.36	116.13
Condiții de piață (data vânzării)	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat(Euro / mp)		215.03	159.36	116.13
Localizare	Oradea, str. Ciheului	Oradea, str. Liviu Borcea, Nufarul	Oradea, Nufarul	Oradea, zona str. Nojoridului si Thurzo Sandor
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 217645	0%	5%	20%
Preț ajustat(Euro / mp)		215.03	167.32	139.93
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	288	702	22702	19500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	40%	40%
Preț ajustat(Euro / mp)		215.03	234.25	196.58
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canalizare, energie electrică, gaz	apa, canalizare, energie electrică, gaz	apa, canalizare, energie electrică, gaz	apa, canalizare, energie electrică, gaz
Corecție		0%	0%	0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat(Euro / mp)		215.03	234.25	196.58
Stare teren	plan, considerat fara constructii	pla. fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		215.03	234.25	196.58
Acces teren	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		215.03	234.25	196.58
Zonare	rezidential blocuri	rezidential blocuri	rezidential blocuri	rezidential blocuri
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		215.03	234.25	197.00
ajustare totală netă		-96.97	31.25	49.58
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		-30.98%	15.4%	33.73%
ajustare totală brută		64.13	115.50	109.12
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		20.49%	56.9%	74.23%
Preț ajustat(Euro / mp)	215.00	215.03	234.25	197.00

Suprafata teren intravilan = 288.00 mp

Curs Euro= 4.9759 14.11.2024

Valoare teren intravilan = 61,920 EURO

Valoare teren intravilan = 308,108 LEI

1,070 LEI/MP

215 EURO/MP

Explicatii ajustari :

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).

Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp): s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, in functie de pretul tranzactionat in zona, ajustare extrasa din analiza de piata.

Drept de proprietate: au fost aplicate ajustari negative tuturor comparabilelor, al caror drept de proprietate este deplin.

Restricții legale : nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare

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

Localizare: au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor B si C, acestea fiind localizate mai putin central sau intr-o zona mai putin circulata decat proprietatea subiect.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor B si C pentru suprafata mai mare, pretul pe mp al terenului fiind invers proportional cu suprafata acestuia.

Utilități: nu s-au aplicat ajustari, comparabilele dispunand de aceleasi utilitati ca si terenul de evaluat.

Stare teren : nu s-au aplicat ajustari

Acces teren: 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 echitabila a bunurilor evaluate estimate de către evaluator în scopul menționat, valabile la data evaluarii 14.11.2024, curs BNR: 4.9759 lei/eur:

<i>Suprafata teren intravilan =</i>	<i>288.00 mp</i>
<i>Curs Euro=</i>	<i>4.9759 14.11.2024</i>
<i>Valoare teren intravilan =</i>	<i>61,920 EURO</i>
<i>Valoare teren intravilan =</i>	<i>308,108 LEI</i>
	<i>1,070 LEI/MP</i>
	<i>215 EURO/MP</i>

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

