



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 dezmembrării imobilului înscris în CF 192153 - Oradea,
respectiv pentru vânzarea terenului - în suprafață de 375 mp - identificat cu nr. cadastral 217579,
ocupat de unitatea de alimentație publică cu terasă „Dock” din str. Emilian Mircea Chitul nr. 1,
în favoarea societății Lotus Center S.A.**

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea dezmembrării imobilului înscris în CF 192153 - Oradea, respectiv pentru vânzarea terenului - în suprafață de 375 mp - identificat cu nr. cadastral 217579, ocupat de unitatea de alimentație publică cu terasă „Dock” din str. Emilian Mircea Chitul nr. 1, în favoarea societății Lotus Center S.A.;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 139372/1 din data de 26.03.2024;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul sub nr. 139372/2 din data de 26.03.2024, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Văzând CF, nr. 192153 - Oradea, în care este intabulat terenul - identificat cu nr. cadastral 192153 - având suprafața măsurată de 452 mp, respectiv suprafața din acte de 427 mp, este proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea și construcția: Unitate alimentație publică construită în regim de înălțime D + P cu terasa în anul 2020, Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 81 mp; S. construită desfășurată: 349 mp - în proprietatea societății Lotus Center S.A., CIF: 25576727.

Ținând seama de faptul că, prin Contractul nr. 1495 din 17.09.2014, terenul - identificat cu nr. cadastral 192153 cu suprafața măsurată de 452 mp - a fost concesionat în favoarea societății Lotus Center S.A., în vederea construirii unei unități de alimentație publică cu terasă.

Luând în considerare,

- Autorizație de construire, nr. 569 din 26.03.2019, în baza căreia concesionara a edificat clădirea cu destinație de unitate de alimentație publică, cu respectarea prevederilor contractului de concesiune;
- Autorizația de luare în folosință, nr. 251 din 10.06.2020, Certificatul de atestare a edificării construcției și CF, nr. 192153 - Oradea, prin care se certifică edificarea construcției asumate pe terenul cu nr. cadastral 192153;

În baza cererii, înregistrate la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 120366 din 13.03.2024, prin care societatea Lotus Center S.A. a solicitat demararea procedurii pentru cumpărarea terenului aferent investiției realizate, în conformitate cu prevederile contractului de concesiune.

Având în vedere că la nivelul solului pe cota de 77 / 452 mp din terenul concesionat, identificat cu nr. cadastral 192153, s-au realizat lucrări de utilitate publică: trotuar, pistă de biciclete, rampă și scări care aparțin domeniului public, respectiv în subteran, concesionara a amenajat în baza proiectului autorizat, spații tehnice pentru investiția proprie, utilizând astfel golurile rămase după amplasarea în subteran a piloților foraj.

În vederea corelării regimului juridic al terenului cu folosința și uzul, în baza Referatului de admitere nr. 40802 din data de 26.03.2024, emis de O.C.P.I. Bihor, se propune dezmembrarea imobilului cu nr. cadastral 192153 în loturile cu nr. cadastral 217578 având suprafața de 77 mp - în vederea înscrierii în domeniul public și a Lotului cu nr. cadastral 217579 având suprafața măsurată de 375 mp afectat de edificatul realizat potrivit contractului de concesiune.

Luând în considerare prevederile art. 27 din Legea nr. 7 din 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată și actualizată;

Ținând seama de prevederile art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicat și actualizat,

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c) și al. (6) lit. b), art. 139 al. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), 363 alin. (6) și art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**Consiliul Local al Municipiului Oradea
Hotărăște:**

Art. 1. Se aprobă Planul de amplasament și delimitare a imobilului, cu propunerea de dezmembrare a suprafeței de 452 mp, astfel:

Situația actuală (înainte de dezlipire/ dezmembrare)			Situația viitoare (după dezmembrare)		
Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafața de teren înscrisă în CF - mp -	Nr. nou cadastral	Suprafața de teren măsurată -mp-	Mențiuni reprezintă
CF 192153 - Oradea	192153 /nr. inventar 700891	452	217578	77	Teren - proprietate publică a UAT - Municipiul Oradea
			217579	375	Teren - proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea Construcție - unitate de alimentație publică în regim D + P, SCD - 349 mp, - proprietatea Lotus Center S.A.
TOTAL				452	

Art. 2. Se aprobă înscrierea în evidențele de publicitate imobiliară a imobilelor dezmembrate la art. 1 din prezenta Hotărâre, astfel:

- ✓ nr. cadastral nou 217578 - Oradea, compus din suprafața de 77 mp teren, proprietate publică a UAT - Municipiul Oradea.
- ✓ nr. cadastral nou 217579 - Oradea, compus din: - suprafața de 375 mp teren, proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea și
- unitate de alimentație publică în regim de înălțime D + P cu terasă - proprietatea societății Lotus Center S.A.

Art. 3. Se aprobă vânzarea terenului, identificat cu nr. cadastral 217579 - Oradea (parte din nr. de inventar 700891) - în suprafață măsurată de 375 mp - în favoarea societății Lotus Center S.A. - proprietara construcției - unitate de alimentație publică cu terasă edificată pe acest teren.

Art. 4. Se însușește Raportul de evaluare nr. 314_2PMO/27.03.2024 întocmit de evaluator autorizat - membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L, privind stabilirea valorii pentru terenul, situat în mun. Oradea, str. Mircea Emilian Chitul nr. 1, menționat la art. 1 din prezenta Hotărâre.

Art. 5. Prețul de vânzare pentru terenul menționat este de 318.750 Euro (adică 850 Euro / mp), la care se adaugă TVA, care se achită într-o singură tranșă, în lei la cursul oficial comunicat de BNR de la data semnării contractului de vânzare - cumpărare.

Art. 6. La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului identificat cu nr. cadastral 217579, Contractul de concesiune nr. 1495 din 17.09.2014, se modifică în sensul diminuării obiectului contractului de concesiune la suprafața de 77 mp teren cu nr. cadastral 217578, înscris în CF 217578 - Oradea, în vederea asigurării folosinței în continuare a spațiilor tehnice subterane amenajate în golurile rămase după realizarea piloților foraj.

Art. 7. Se aprobă actualizarea evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Art. 8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică, respectiv societatea Lotus Center S.A.

Art. 9. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- Direcția Economică prin grija Serviciului Terenuri;
- O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară prin grija Serviciului Terenuri;
- societatea Lotus Center S.A. prin grija Serviciului Terenuri;
- Se publică în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Filimon Teofil - Laviniu

Oradea, 28 martie 2024

Nr. 254

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei**

Hotărârea a fost adoptată cu 24 de voturi „pentru”, 3 voturi „abținere”



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 314_2 PMO2/27.03.2024

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN OCUPAT PARTIAL DE CONSTRUCTII, SITUAT IN ORADEA,
STR EMILIAN MIRCEA CHITUL NR 1, CF 217579 Oradea, NR. CAD. 217579**



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*

MARTIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in cota de teren în suprafață de 375 mp, situat in Oradea, str. Emilian Mircea Chitul nr 1, jud. Bihor, nr cadastral 217579, proprietatea Municipiului Oradea va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF 217579 Oradea – teren în suprafață de 375 mp, situat in Oradea, str. Emilian Mircea Chitul nr 1, jud. Bihor, nr cadastral 217579 proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

Scopul evaluării este acela de a estima valoarea de piata a proprietății, in vederea utilizării acesteia pentru *stabilirea pretului de vanzare a terenului, in ipoteza speciala ca proprietatea imobiliara nu este afectata de concesiune, conform negocierii partilor implicate in tranzactie.*

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 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.

Dat fiind scopul evaluarii și anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, evaluatorul considera ca valoarea de piata, estimată la data evaluarii, 26.03.2024, este :

Valoare euro/mp rotunjita selectata	850.00			4.9712 lei
valoare lei rotunjita	375 mp	1,584,570 lei		
valoare euro		318,750 €		

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport si nu este afectata de TVA.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. 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 considerare 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, în baza contractului de servicii nr 3576 din 09.01.2023.

1.3. Activul supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 217579 Oradea – teren în suprafață de 375 mp, situat în Oradea, str. Emilian Mircea Chitul nr 1, jud. Bihor, nr cadastral 217579 proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

Moneda evaluării

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

Curs BNR la data actualizării: **1 euro = 4.9712 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 estima **valoarea de piață** a proprietății, în vederea utilizării acesteia pentru **stabilirea pretului de vânzare a terenului, în ipoteza specială ca proprietatea imobiliară nu este afectată de concesiune.**

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 două 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 are 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:

- a) **Vanzarea ordonată**, în urma unei activități adecvate de marketing sau
- b) **Vanzarea forțată** cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

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

Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumparator 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.

1.6. Data evaluării

Data evaluării este 26.03.2024, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări 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 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 piață.

Ipoteza specială semnificativă: se considera că proprietatea imobiliară nu este afectată de concesiune.

I.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

I.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;

I.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 II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în CF **217579** Oradea – teren în suprafața de 375 mp, situat în Oradea, str. Emilian Mircea Chitul nr.1, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privată.

Referat de admitere, cerere nr. 40802 / 26-03-2024



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea
Adresa: Localitate: Oradea , Adresa: Calea Armatei Romane nr. 1A, Cod postal: 410087 , Tel: 0259401305

Nr.cerere	40802
Ziua	26
Luna	03
Anul	2024

REFERAT DE ADMITERE (Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei **LOTUS CENTER S.A.**
Domiciliul Loc. Oradea, Str Nufărului, Nr. 30, Jud. Bihor

Referitor la cererea înregistrată sub numărul **40802** din data **26-03-2024**, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Oradea, Str **EMILIAN MIRCEA CHITUL**, Nr. 1, Jud. Bihor, UAT Oradea având numărul cadastral 192153 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) **217578** situat în Loc. Oradea, Str **EMILIAN MIRCEA CHITUL**, Nr. 1, Jud. Bihor, UAT Oradea având suprafața măsurată 77 mp;
- 2) **217579** situat în Loc. Oradea, Str **EMILIAN MIRCEA CHITUL**, Nr. 1, Jud. Bihor, UAT Oradea având suprafața măsurată 375 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI BIHOR la data: 26-03-2024.

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

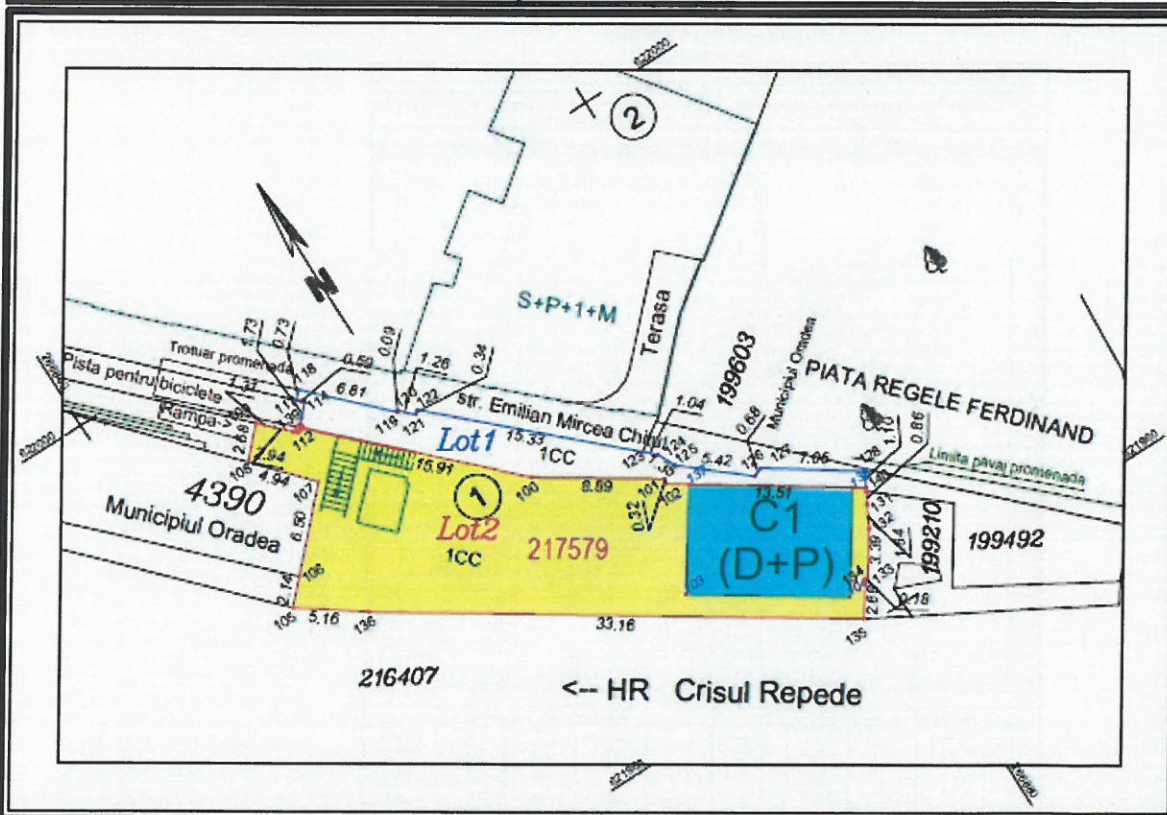
Inspector
Ioan Ciprian Doble

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa nr.16

Scara 1:400

Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
217578	375	Mun. Oradea, str. Emilian Mircea Chitul, nr. 1, jud. Bihor
Carte Funciară nr.	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)	
	ORADEA	



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	375	Neimprejmuit
-	-	-	-
Total:		375	-
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	CAS	81	Unitate alimentatie publica construita in regim de inaltime D+P cu terasa in anul 2020, cu suprafata desfasurata de 349 mp
-	-	-	-
Total:		81	-
Suprafata totală măsurată a imobilului = 375 mp			
Suprafata din act = 350 mp			
Executant, CALAMAR Alexandru-Marius Aut. Seria RO-BH-F NR. 104/02.12.2010 Confirmarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren		Inspector, Confirm atribuirea numărului cadastral și introducerea imobilului în sistemul integrat de cadastru și carte funciara	
Semnătura CALAMAR ALEXANDRU-MARIUS Digitally signed by CALAMAR ALEXANDRU-MARIUS Date: 2024.03.25 12:28:58 +02'00'		Semnătura Ioan-Ciprian Doble Digitally signed by Ioan-Ciprian Doble Date: 2024.03.26 14:57:21 +02'00'	
Data: 25.03.2024			

© Document protejat de legea dreptului de autor conform Legii 8/1996, Art. 7, litera i. Este interzisă distribuirea, importul în vederea comercializării pe piața internă, închirierea, imprumutul, comunicarea publică și realizarea de opere derivate fără acordul autorului.

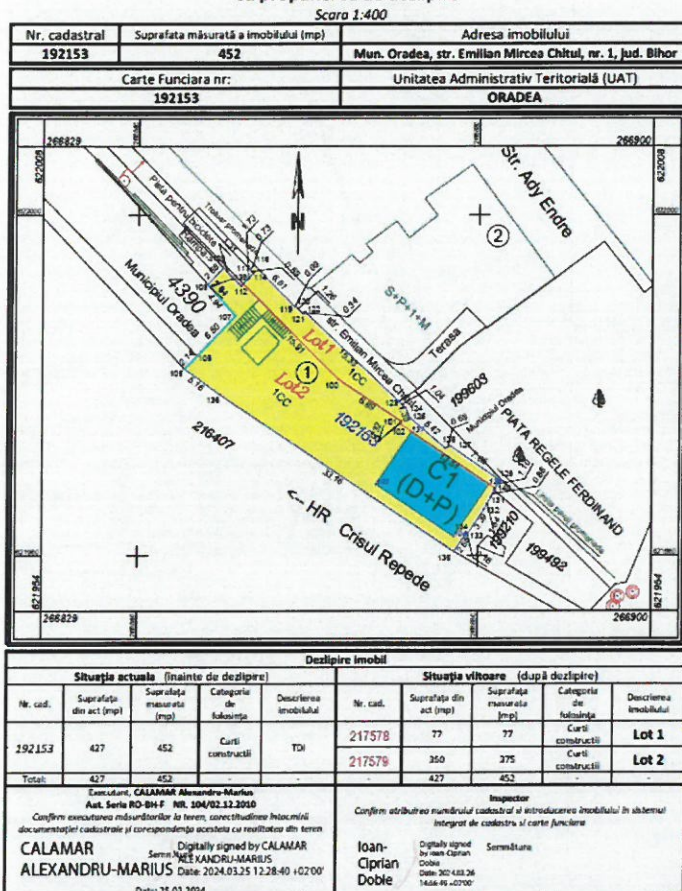
Bunul imobil este considerat liber de sarcini.

II.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla in Oradea, str. Emilian Mircea Chitul nr.1, zona ultracentrala, comerciala, cu panorama unica, pe malul Crisului, in Piata Ferdinand, in apropierea cladirii Primariei si a Pietei Unirii.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunerea de dezlipire

Anexa nr.17



© Document protejat de legea dreptului de autor conform Legii 8/1996, Art. 7, litera c. Este interzisă distribuirea, importul în vederea comercializării pe piața internă, închirierea, împrumutul, comunicarea publică și realizarea de opere derivate fără acordul autorului.





II.3. Descrierea terenului

Terenul este in suprafata de 375 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este considerat liber, fara constructii pe suprafata.

II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de catre evaluator, insa inspectia a fost vizuala, evaluatorul a fost informat de beneficiarul lucrarii ca bunurile au fost intretinuta conform normativelor si ca nu au existat evenimente deosebite in exploatarea lor.

II.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzactionata anterior (apropiat momentului evaluarii) si nici oferita spre vanzare, iar in ceea ce priveste amplasamente cu suprafete similare celei de evaluat, in zona similara avand ca si utilitati complete: energie electrica, apa, canal, gaz – sistem centralizat mentionam ca din ofertele si contractele de vanzare cumparare avute la dispozitie de evaluator rezulta ca proprietati similare se regasesc pe piata, fiind tranzactionate si existand 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://newsweek.ro/economie/dupa-piata-imobiliara-si-piata-terenurilor-incetineste-sectorul-rezidential-cel-mai-afectat>

Investitorii cauta sa achizitioneze terenuri strategice, care isi pastreaza valoarea pe termen lung

Oferta ramane la un nivel bun, in cea mai mare parte a tarii, atat in ceea ce priveste platformele/terenurile industriale de mari dimensiuni, cat si terenurile de dimensiuni medii care pot acomoda diferite tipuri de proiecte imobiliare.

Intre timp, unii investitori cauta sa achizitioneze terenuri strategice, care isi pastreaza valoarea pe termen lung, indiferent de ceea ce se intampla cu economia pe termen scurt si care actioneaza, de asemenea, ca o garantie eficienta de protectie impotriva inflatiei.

Totodata, preturile au ramas mai mult sau mai putin neschimbate fata de sfarsitul anului 2022, proprietarii nefiind supusi unei presiuni deosebite pentru a oferi reduceri, iar interesul in scadere pentru noi tranzactii a impiedicat mai curand eventualele miscari in sens ascendent. Terenurile foarte bune, in special cele cu documentatie urbanistica in vigoare, continua sa aiba preturi ridicate. „Desi observam o incetinire, nu ne asteptam ca piata sa treaca la un climat pesimist, ceea ce ar implica o scadere generalizata a preturilor, decat daca situatia economica generala se inrautatesc dramatic. Totusi, trimestrele urmatoare ar trebui sa fie mai slabe in ceea ce priveste activitatea de tranzactionare a terenurilor. De asemenea, trebuie sa recunoastem cat de importante sunt lucrarile majore de infrastructura pentru piata imobiliara. Jumatatea sudica a noii autostrazi de centura din jurul Bucurestiului urmeaza sa fie finalizata anul viitor si deja observam un interes sporit pentru acea zona care va beneficia de o mai buna conectivitate. In rest, investitorii continua sa fie interesati atat de Bucuresti, cat si de orasele mari”, conchide Sinziana Oprea.

Sursa: newsweek.ro

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor cu sau fara constructii, situate in Oradea, jud. Bihor, zona ultracentrala a municipiului Oradea.

NATURA ZONEI – zona usor accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – peste medie

Analiza celei mai bune utilizari

În conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630*, cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: **“utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar”**.

În conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- ediția 2022, standarde ce încorporează *Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)*-ediția 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General)*, prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept determinist care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce **conduce la maximizarea utilizării terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal;
- maximizează valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - inadecvată
- utilizare comercială - adecvată
- utilizare de servicii - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - nu
- utilizare comercială - da
- utilizare de servicii - nu

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere, dar și al terenurilor construite, când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii și, implicit, a ofertei, impunând noi standarde în cadrul pieței 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 comercială- alimentare publică**.

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 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 estimarea valorii de piață a activului prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din ofertele de vânzare cu terenuri în zonă, precum și la datele și informațiile existente în publicațiile ce conțin rubrici de publicitate imobiliară.

Această metodă constă în analizarea elementelor de comparație între proprietatea de evaluat și proprietățile similare oferite curent pe piață. În cele ce urmează, vom analiza elementele a trei proprietăți din aceeași zonă sau zonă similară.

	SUBIECT	COMPARABILE		
terenuri	str. Emilian Mircea Chitul nr. 1, Oradea	zona strazii Mihai Eminescu, Oradea	Str. Primariei nr. 52, Oradea	str. Ady Endre, Oradea
suprafata (mp)	375 mp	320 mp	1,444 mp	270 mp
pret (oferta) /(euro/mp)		781 €/mp	483 €/mp	554 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Intravilan, Curti Constructii	similar	Similar	Similar
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz
FORMA IN PLAN&DESIDERE	regulata, deschidere la drum asfaltat	regulata, 1 deschidere la drum asfaltat	regulata, 1 deschidere la drum asfaltat	regulata, 1 deschidere la drum asfaltat
Localizare	str. Emilian Mircea Chitul nr. 1, Oradea	zona strazii Mihai Eminescu, Oradea	Str. Primariei nr. 52, Oradea	str. Ady Endre, Oradea

Comparabila A:

intervenit prezentul contract de vânzare-cumpărare în următoarele condiții:-----
Subsemnații, [redacted] vindem cumpărătorului, [redacted] **imobilul proprietatea noastră situat în municipiul Oradea, str. Iuliu Maniu, nr. 75, jud. Bihor, reprezentând în natură teren intravilan în suprafață de 320 mp., având categoria de folosință curți construcții, de pe parcela cu nr. cadastral 175525, înscris în CF nr. 175525 Oradea, CF vechi nr. 3620, nr. top. 2573/4, dobândit ca bun comun, cu titlu de cumpărare, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 3098 din data de 12.09.2013 de [redacted] întabulat în cartea funciară sub B 3.1, B3.2 conform încheierii nr. 61915/13.09.2013;**-----
Prețul vânzării imobilului, declarat de părți, este de **250.000 Euro (două sute cincizeci mii euro) echivalentul a 1.242.300 lei** (un milion două sute patruzeci și două mii treisute lei) calculat la cursul BNR de azi, data autentificării prezentului act, de 1 Euro = 4,9692 lei, preț care s-a achitat în întregime, azi data semnării și autentificării prezentului contract, prin transfer bancar, în moneda RON în contul numitei [redacted] având [redacted]
Banca Transilvania SA, fiind respectate prevederile art. 10 din Legea nr. 70/2013, dispozițiile procurii autentificate sub [redacted] de [redacted]
Vânzătorii declară că între aceștia și cumpărător nu mai există niciun fel de pretenții privind prețul, care este final și nu poate fi modificat, indiferent de obligațiile fiscale sau de orice altă natură care le-ar reveni vânzătorilor ca urmare a semnării prezentului contract.-----
Imobilul care face obiectul prezentului contract de vânzare cumpărare este evaluat la suma de 288.000 lei (două sute optzeci și opt mii lei), care corespunde și va fi evaluat din Studiul de piață- Fond imobiliar Bihor, privind prețurile orientative ale proprietăților imobiliare Ediția 2023;-----

1

Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1444-mp-ultracentral-oradea-strada-primriei-52-front-20-m-IDvJtL.html>

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat

Către dezvoltatorii imobiliari vizionari din orașul Oradea,

Aveți acum o oportunitate rară de a pune bazele unui proiect reprezentativ și inovator în zona ultracentrală a Oradei. Terenul de construcții situat pe strada Primăriei nr. 52 vă așteaptă să demarați o investiție care va reda acestei artere relevanța pe care o merită în peisajul urbanistic al orașului Oradea.

Ceea ce face acest teren atât de atractiv pentru proiectul dumneavoastră este frontul său generos la stradă, de aproximativ 20 de metri, oferindu-vă posibilitatea de a crea o prezență impresionantă în inima orașului. Accesul facil către punctele de interes ale orașului este un alt avantaj major, deschizându-vă ușa către o varietate de oportunități de afaceri.

Transportul public, situat chiar în stradă, va asigura că viitorul dvs. proiect va fi ușor accesibil pentru locuitorii și vizitatorii orașului. Proximitatea la multitudinea de magazine și afaceri cu servicii adiacente vă va oferi un cadru urban confortabil și dinamic, care să satisfacă nevoile și dorințele comunității.

În plus, accesul facil la instituțiile de interes și la centrele comerciale Lotus Retail Park și Prima Shops, situate la doar 9 minute de mers pe jos, conform Google Maps, reprezintă un imens avantaj în atragerea unui flux constant de potențiali clienți.

Acum să trecem la partea interesantă: Randamentul Investiției.

Situat strategic în zona ultracentrală, acest proiect promițător își propune să ofere locuințe și spații comerciale într-o zonă cu cerere ridicată. Indicii urbanistici de principiu (POT 60%, CUT 1,6%, înălțime P+2+R/M sau P+3+R/M) vă oferă flexibilitatea de a contura un proiect cu un mix optim între funcțiunea rezidențială și spații comerciale, pentru un randament financiar sănătos.

În încheiere, vă propun trei idei pentru viitoarea investiție care se va implementa pe acest teren:

1. Centru de afaceri contemporan - Un mix inteligent între spații comerciale, birouri moderne și facilități pentru evenimente, care să atragă atât companii de top, cât și antreprenori locali, consolidându-vă poziția în inima orașului.
2. Reședințe urbane luxuriante - Un complex rezidențial exclusivist, proiectat pentru a oferi locuitorilor săi o experiență urbană autentică și rafinată, cu servicii premium și facilități inovatoare.
3. Eco-Centru pentru comunitate - Un concept eco-friendly, cu un mix de spații rezidențiale, zone verzi și opțiuni de reciclare și energie sustenabilă, menite să stimuleze viața comunitară și să aducă un suflu proaspăt în peisajul urban.

Nu ratați șansa de a deveni parte dintr-un proiect de excepție care va redefini ultracentralitatea Oradei. Acest teren de construcții este aici pentru a vă îndeplini visurile și a vă ajuta să construiți un viitor durabil.

Contactați-mă acum pentru a afla mai multe detalii și pentru a discuta despre cum puteți prelua frâiele dezvoltării acestei zone urbane dinamice.



Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-teren-270mp-oradea-strada-ady-endre-IDsmC1.html>



Gratiela Gherman
 Agentie
 0746 189 307

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. (Scrieți) [mai mult](#)

OPORTUNITATE! Teren 270mp Oradea , Strada Ady Endre

149 500 €

Strada Moscovei, Olosig, Oradea, Bihor

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață

270 m²

Tip teren

intravilan

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip vânzător

agenție

Descriere

Vă prezint o oportunitate de investiție- un teren situat ultracentral, pe strada Ady Endre, potrivit pentru dezvoltatori.

Terenul masoară o suprafață de 270 mp și deține Aviz de oportunitate.

Pe teren se găsesc 3 construcții care, la alegere, se pot demola sau consolida.

Se pretează atât pentru bloc de locuințe, cabinete medicale cât și pentru construirea unui restaurant cu grădină de vară.

Front 15 m jumate.

Pentru mai multe informații, aștept să mă contactați.



ALTE OFERTE:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-570-mp-str-tudor-vladimirescu-300-ml-de-primarie-ultracentral-IDqDPT.html>



**Teren 570 mp str.Tudor Vladimirescu-300 ml de primarie)
Ultracentral-**

Bihar (judet) Orasul Nou-Bihar (judet)

390 500 €

685 €/m²



Home
Agenție
0775 309 567

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

Administratoarea acestor date este S.C. OLX
Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață	570 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinație	plat	Securitate	gard
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan cu o pozitie Ultracentrala la nivelul Oradiei, pe strada Tudor Vladimirescu la 300 metri liniari de Primaria Oradiei, Centrul Istoric, Prima Shop, zona foarte foarte buna, detine o forma dreptunghiulara regulata, front la strada de 19 ml, introduse si functionale retelele de Apa, Curent, Canalizare, Gaz, pretabil pentru un Hotel, Motel elegant, Clinica Medicala dar si pentru construirea unui Bloc de Apartamente ultracentrale, POT maxim de 85 %, inaltime S+P + 2E + 3E Retras sau Mansarda sau chiar si pentru o firma birouri ultracentrale, pe suprafata lui in acest moment exista o cladire de 300 mp construiti din caramida chiar intr-o stare foarte buna, CLADIREA existenta pe suprafata lui in acest moment este intabulata in coala CF ca si DISPENSAR MEDICAL ???, EXISTA POSIBILITATEA de extindere cu cumparare a inca unei parcele de 630 mp chiar in spatele acestuia, alt proprietar, alt pret, La plata in vederea achizitionarii acestui teren se accepta cash (transfer bancar), orice tip de Credit Bancar, se poate lua in calcul si variante cu schimburi imobiliare, Va multumim.



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pretabil-pentru-constructie-bloc-ultracentral-oradea-v1657a-IDxLeg.html?_gl=1*12n7yi1*_ga*MT11NDM5MzYwMzYwMC4xLjAuMTcwMTcwMzYwMC4xLjAuMA

Cristina Gaminvest
 Agentie
 0757 024 425

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

Teren pretabil pentru constructie bloc, ultracentral, Oradea, V1657A

📍 Olosia, Oradea, Bihor

480 000 €
649 €/m²

Prezentare generală

📏 Suprafață	740 m²	❓ Tip teren	de construit
📍 Locație	Cere informații	📏 Dimensiuni	740 m
👁️ Vizionare la distanță	Cere informații	👤 Tip vânzător	agenție

Descriere

Agentia imobiliara Gaminvest ofera spre vanzare teren pretabil pentru constructie bloc, ultracentral, Oradea. Terenul este situat in zona strazii Mihai Eminescu, masoara o suprafata de 740 mp si dispune de un front stradal de 23 ml. Imobilul se afla intr-o zona in care regimul de inaltime maxim permis prin urbanism este P+4, POT maxim 85% si CUT maxim 2.4. Pe acest teren este ridicata o constructie de tip S+P+M cu o amprenta la sol de aproximativ 200 mp. Pretul de vanzare al terenului este 480.000 euro. Agentia nu percepe comision de la cumparator.

Valoarea a fost estimata pe baza urmatoarelor calcule:

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Suprafata teren (mp)	375 mp	320 mp	1,444 mp	270 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		781.3 €/mp	483.0 €/mp	554.0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		TRANZACTIE	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		0%	-3%	-3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	-12.1	-13.9
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		781.3 €/mp	470.9 €/mp	540.2 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		781.3 €/mp	470.9 €/mp	540.2 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	Similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		781.3 €/mp	470.9 €/mp	540.2 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		781.3 €/mp	470.9 €/mp	540.2 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/mp)		781.3 €/mp	470.9 €/mp	540.2 €/mp
CONDITII DE PIATA	26.03.2024	Curente	Curente	Curente
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
PRET AJUSTAT (€/mp)		781.3 €/mp	470.9 €/mp	540.2 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	str. Emilian Mircea Chitul nr. 1, Oradea	zona strazii Mihai Eminescu, Oradea	Str. Primariei nr. 52, Oradea	str. Ady Endre, Oradea
Comparativ cu subiectul		locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara
Cuquantum Ajustare %		15%	15%	15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		113.3	70.6	83.7
PRET AJUSTAT (€/mp)		894.5 €/mp	541.6 €/mp	623.8 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	375 mp	320 mp	1,444 mp	270 mp
Cuquantum Ajustare %		-5%	20%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-44.55	108.31	-28.07
PRET AJUSTAT (€/mp)		850.0 €/mp	649.9 €/mp	595.7 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	Constructii	similar	Similar	Similar
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.00	0.00	0.00
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	0	0
FORMA IN PLAN&DESCHIDERE	regulata, deschidere la drum asfaltat	regulata, 1 deschidere la drum asfaltat	regulata, 1 deschidere la drum asfaltat	regulata, 1 deschidere la drum asfaltat
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Utilitati	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz	energie electrica, apa, canalizare, gaz
Cuquantum Ajustare %		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0	0.0	0.0
Total ajustare caracteristici fizice (%)		10%	35%	11%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-44.5	179.0	55.6
Pret ajustat (€/mp)		850.0 €/mp	649.9 €/mp	595.7 €/mp
Stare teren	Nu	Nu	Cladire demolabila	Cladire demolabila
Cuquantum Ajustare %		0%	20%	20%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0	108	125
Pret ajustat (€/mp)		850.0 €/mp	758.2 €/mp	720.5 €/mp
Ajustare neta		68.7	287.3	180.4
Ajustare neta (%)		8.80%	61.00%	33.39%
Ajustare bruta		157.8	287.3	236.5
Ajustare bruta (%)		20.20%	61.00%	43.79%
nr. Ajustari		1	4	1
ajustare minima	20.2%			
Valoare euro/mp rotunjita selectata	850.00			4.9712 lei
valoare lei rotunjita	375 mp	1,584,570 lei		
valoare euro		318,750 €		

Aceasta ajustare a comparabilelor (-3%) nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii), comparabilei A nu i s-a aplicat nicio ajustare deoarece este o tranzactie.

Explicatii ajustari :

Localizare: S-a aplicat ajustare pozitiva tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect are o locatie unica, fiind situata in proximitatea cladirii Primariei, a cladirilor din Complexul Vulturul Negru si al promenadei Crisului Repede.

Caracteristici fizice (suprafata): S-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B si ajustari negative comparabilelor A si C pentru diferenta de suprafata, deoarece pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata acestuia.

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari, comparabilele detinand, asemeni proprietatii subiect, toate utilitatile pe teren.

Deschidere: nu s-au aplicat ajustari

Stare teren: S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor B si C, acestea avand cladiri demolabile pe suprafata.

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constatat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut valoarea de piata a bunului evaluat *estimată de către evaluator în scopul menționat*, valabile la data evaluarii: 26.03.2024, curs BNR: 4.9712 lei/eur:

Dat fiind scopul evaluarii și anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, evaluatorul considera ca valoarea de piata, estimată la data evaluarii, 26.03.2024, este :

Valoare euro/mp rotunjită selectata	850.00			4.9712 lei
valoare lei rotunjită	375 mp	1,584,570 lei		
valoare euro		318,750 €		

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport si nu este afectata de TVA.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL



