



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 încheierii unei tranzacții judiciare între Municipiul Oradea și Societatea IMOPARK S.R.L.

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea încheierii unei tranzacții judiciare între Municipiul Oradea și Societatea IMOPARK S.R.L.;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 139231/1 din data de 26.03.2024;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 139231/2 din data de 26.03.2024, întocmit de către Direcția Juridică, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Având în vedere cererea de chemare în judecată formulată, modificată și completată, aflată în rejudecare, care formează obiectul dosarului nr. 2218/111/2019*, aflat pe rolul Tribunalului Bihor, prin care reclamanta, SOCIETATEA IMOPARK S.R.L. a solicitat, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA și MUNICIPIUL ORADEA, următoarele:

- anularea Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.175 din 28.02.2019 prin care s-a dispus revocarea H.C.L. nr. 652 din 28.06.2018 – hotărâre prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal de Recoversie funcțională UTR M4 – Construire imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcaje subterane str. Ștefan Octavian Iosif, nr. cad. 177309, 167874, 183705, 160893 – Oradea;

- obligarea Municipiului Oradea la plata despăgubirilor în sumă de 4.995.760, 66 lei și 387.451,00 euro, reprezentând prejudicii produse societății reclamante ca urmare a emiterii HCL nr. 175/28.02.2019 și daune morale.

Date fiind soluțiile pronunțate în primă instanță și recurs cu privire la această speță, precum și stadiul actual al dosarului aflat în rejudecare la Tribunalul Bihor, cu termen de judecată la data de 05.04.2024, precum și dorința părților litigante de a soluționa pe cale amiabilă litigiul dintre acestea, s-a propus încheierea unei tranzacții judiciare, având următorul conținut:

I.A. SOCIETATEA IMOPARK S.R.L., transmite către **MUNICIPIUL ORADEA**, cu titlu de SCHIMB, dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafață de 1569 mp., cu număr cadastral 202994 Oradea, situat pe strada Ștefan Octavian Iosif, nr. 10, județul Bihor, în schimbul terenului intravilan în suprafață totală de 4.979mp., compus din Lotul 1 în suprafață de 3944 mp. și Lotul 2 în suprafață de 1035 mp., situat în Oradea, strada Thurzo Sandor, cu numere cadastrale 194317 și 204281, înscrise în CF nr. 194317 Oradea și CF nr. 204281 Oradea.

I.B. MUNICIPIUL ORADEA transmite către **SOCIETATEA IMOPARK S.R.L.**, terenul intravilan în suprafață totală de 4.979mp., compus din Lotul 1 în suprafață de 3944 mp. și Lotul 2 în suprafață de 1035 mp., situat în Oradea, strada Thurzo Sandor, cu numere cadastrale 194317 și 204281, înscrise în CF nr. 194317 Oradea și CF nr. 204281 Oradea în schimbul terenului intravilan în suprafață de 1569 mp., cu număr cadastral 202994 Oradea, situat pe strada Ștefan Octavian Iosif, nr. 10, județul Bihor și a sumei în sumă de 14890 euro.

IDENTIFICAREA TERENURILOR

- 1) Terenul care constituie proprietatea **SOCIETĂȚII IMOPARK S.R.L.**, este situat în Oradea, strada Ștefan Octavian Iosif, nr. 10, județul Bihor, are o suprafață de 1569 mp, cu număr cadastral 202994, fiind înscris în C.F. nr. 202994 Oradea.
- 2) Valoarea terenului proprietatea **SOCIETĂȚII IMOPARK S.R.L.** este de 470.700 euro conform evaluării întocmite de S.C. EVALMOB S.R.L., evaluator atestat ANEVAR.
- 3) Terenul care constituie proprietatea **MUNICIPIULUI ORADEA** este situat în Oradea, strada Thurzo Sandor, în suprafață totală de 4.979 mp., compus din:
 - **Lotul 1** în suprafață totală de 3.944 mp. format din cota de 1802 mp din nr.cad.194317, înscris în CF nr. 194317 Oradea și cota de 2142 mp din nr. cad 204281, înscris în CF nr 204281 Oradea
 - **Lotul 2** în suprafață de 1.035 mp., situat în Oradea, format din cota de 48 mp din nr.cad.194317, înscris în CF nr. 194317 Oradea și cota de 987 mp din nr. cad 204281, înscris în CF nr 204281 Oradea

- 4) Valoarea terenului proprietatea **MUNICIPIULUI ORADEA** este, conform evaluării întocmite de S.C. EVALMOB S.R.L., evaluator atestat ANEVAR, de 485.590 euro.
5. Diferența dintre cele două valori (485.590 euro aferentă terenului Municipiului Oradea și 470.700 euro aferentă terenului aparținând Societății IMOPARK S.R.L. este egală cu suma de 14.890 euro). Suma de 14.890 euro, reprezintă **sultă**.
6. Plata de către Societatea IMOPARK S.R.L. a contravalorii sultei de 14.890 euro, se va face în contul aparținând **MUNICIPIULUI ORADEA**, având următoarele date de identificare:
Municipiul Oradea – activitate economică
CUI/CIF : 35372589
Cod IBAN: RO50 TREZ 0765 02205X01 6643
Cod SWIFT/BIC: TREZROBU

II. În baza prezentei tranzacții și a hotărârii judecătorești de expedient ce se va pronunța în prezenta cauză:

Se dispune înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate dobândit cu titlu de schimb, astfel:

- **Municipiul Oradea** dobândește dreptul de proprietate cu titlu de schimb cu sultă asupra terenului intravilan, situat în Oradea, strada Ștefan Octavian Iosif, nr. 10, județul Bihor, cu o suprafață de 1569 mp, cu număr cadastral 202994, înscris în C.F. nr. 202994 Oradea.
- **Societatea IMOPARK S.R.L.**, dobândește dreptul de proprietate cu titlu de schimb asupra terenului intravilan, situat în Oradea, în suprafață totală de 4.979 mp., compus din: lotul 1 în suprafață totală de 3.944 mp. format din cota de 1802 mp din nr.cad.194317, înscris în CF nr. 194317 Oradea și cota de 2142 mp din nr. cad 204281, înscris în CF nr 204281 Oradea și lotul 2 în suprafață de 1.035 mp., situat în Oradea, format din cota de 48 mp din nr.cad.194317, înscris în CF nr. 194317 Oradea și cota de 987 mp din nr. cad 204281, înscris în CF nr 204281 Oradea .

III. Părțile declară exres că, prin semnarea prezentei tranzacții, nu mai au nicio pretenție una față de cealaltă, nu vor pretinde cheltuieli de judecată în dosarul aflat pe rolul instanțelor și nici alte sume de bani ori despăgubiri, inclusiv acordarea de daune contractuale, profit nerealizat și daune morale referitoare la dreptul care formează obiectul acestui litigiu.

IV. Părțile se obligă a întocmi documentația cadastrală aferentă terenurilor intravilane care fac obiectul prezentei tranzacții judiciare și a încheia contractul de schimb în formă autentică, îndeplinind și formalitățile de carte funciară care se impun în acest sens. Cheltuielile cu aceste operațiuni juridice urmând a fi suportate de către fiecare parte, potrivit prevederilor legale.

Ținând cont de prevederile art. 2267 Noul Cod Civil;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se aprobă încheierea unei tranzacții judiciare între Municipiul Oradea și Societatea IMOPARK SRL, prin reprezentant, având ca obiect:

- Realizarea schimbului de teren, cu sultă, între Municipiul Oradea și Societatea IMOPARK SRL, în sensul că **SOCIETATEA IMOPARK S.R.L.**, va transmite către **MUNICIPIUL ORADEA**, cu titlu de SCHIMB, dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafață de 1569 mp., cu număr cadastral 202994 Oradea, situat pe strada Ștefan Octavian Iosif, nr. 10, județul Bihor, în schimbul terenului intravilan în suprafață totală de 4.979 mp., compus din Lotul 1 în suprafață de 3944 mp. și Lotul 2 în suprafață de 1035 mp., situat în Oradea, strada Thurzo Sandor, cu numere cadastrale 194317 și 204281, înscrise în CF nr. 194317 Oradea și CF nr. 204281 Oradea.

IDENTIFICAREA TERENURILOR

1. Terenul care constituie proprietatea **SOCIETĂȚII IMOPARK S.R.L.**, este situat în Oradea, strada Ștefan Octavian Iosif, nr. 10, județul Bihor, are o suprafață de 1569 mp, cu număr cadastral 202994, fiind înscris în C.F. nr. 202994 Oradea.
2. Valoarea terenului proprietatea **SOCIETĂȚII IMOPARK S.R.L.** este de 470.700 euro conform evaluării întocmite de S.C. EVALMOB S.R.L., evaluator atestat ANEVAR.
3. Terenul care constituie proprietatea **MUNICIPIULUI ORADEA** este situat în Oradea, strada Thurzo Sandor, în suprafață totală de 4.979 mp., compus din:
 - **Lotul 1** în suprafață totală de 3.944 mp. format din cota de 1802 mp din nr.cad.194317, înscris în CF nr. 194317 Oradea și cota de 2142 mp din nr. cad 204281, înscris în CF nr 204281 Oradea
 - **Lotul 2** în suprafață de 1.035 mp., situat în Oradea, format din cota de 48 mp din nr.cad.194317, înscris în CF nr. 194317 Oradea și cota de 987 mp din nr. cad 204281, înscris în CF nr 204281 Oradea

4. Valoarea terenului proprietatea **MUNICIPIULUI ORADEA** este, conform evaluării întocmite de S.C. EVALMOB S.R.L., evaluator atestat ANEVAR, de 485.590 euro.
 5. Diferența dintre cele două valori (485.590 euro aferentă terenului Municipiului Oradea și 470.700 euro aferentă terenului aparținând Societății IMOPARK S.R.L. este egală cu suma de 14.890 euro). Suma de 14.890 euro, reprezintă **sultă**.
 6. Plata de către Societatea IMOPARK S.R.L. a contravalorii sultei de 14.890 euro, se va face în contul aparținând **MUNICIPIULUI ORADEA**, având următoarele date de identificare:
Municipiul Oradea – activitate economică
CUI/CIF : 35372589
Cod IBAN: RO50 TREZ 0765 02205X01 6643
Cod SWIFT/BIC: TREZROBU
- Înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate dobândit cu titlu de schimb astfel:
 - **Municipiul Oradea** dobândește dreptul de proprietate cu titlu de schimb cu sultă asupra terenului intravilan, situat în Oradea, strada Ștefan Octavian Iosif, nr. 10, județul Bihor, cu o suprafață de 1569 mp, cu număr cadastral 202994, înscris în C.F. nr. 202994 Oradea.
 - **Societatea IMOPARK S.R.L.**, dobândește dreptul de proprietate cu titlu de schimb asupra terenului intravilan, situat în Oradea, în suprafață totală de 4.979 mp., compus din: lotul 1 în suprafață totală de 3.944 mp. format din cota de 1802 mp din nr.cad.194317, înscris în CF nr. 194317 Oradea și cota de 2142 mp din nr. cad 204281, înscris în CF nr 204281 Oradea și lotul 2 în suprafață de 1.035 mp., situat în Oradea, format din cota de 48 mp din nr.cad.194317, înscris în CF nr. 194317 Oradea și cota de 987 mp din nr. cad 204281, înscris în CF nr 204281 Oradea .

Art. 2. Se aprobă conținutul tranzacției judiciare în întregul său, conform Anexei nr. 1 la prezenta Hotărâre.

Art. 3. Se aprobă mandatarea domnului Birta Florin Alin - primar al Municipiului Oradea, să semneze tranzacția judiciară, în numele și pe seama Municipiului Oradea.

Art. 4. Se însușește Raportul de evaluare – întocmit de către SC EVALMOB SRL - evaluator – membru ANEVAR, conform Anexei nr.2 la prezenta Hotărâre, pentru imobilele situate în Oradea, județul Bihor, reprezentând în natură teren intravilan, identificate astfel :

- Terenul aparținând Societății IMOPARK S.R.L., situat în Oradea, strada Ștefan Octavian Iosif, nr. 10, județul Bihor, cu o suprafață de 1569 mp, cu număr cadastral 202994, înscris în C.F. nr. 202994 Oradea.
- Teren aparținând Municipiului Oradea, în suprafață totală de 4.979 mp., compus din: lotul 1 în suprafață totală de 3.944 mp. format din cota de 1802 mp din nr.cad.194317, înscris în CF nr. 194317 Oradea și cota de 2142 mp din nr. cad 204281, înscris în CF nr 204281 Oradea și lotul 2 în suprafață de 1.035 mp., situat în Oradea, format din cota de 48 mp din nr.cad.194317, înscris în CF nr. 194317 Oradea și cota de 987 mp din nr. cad 204281, înscris în CF nr 204281 Oradea .

Art.5. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Primarului Municipiului Oradea, Direcției Juridice și Direcției Patrimoniu Imobiliar.

Art. 6. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Primarul Municipiului Oradea;
- Instituția Prefectului Județului Bihor;
- Direcția Juridică;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Juridice;
- Direcția Economică, prin grija Direcției Juridice;
- Societatea IMOPARK SRL, prin grija Direcției Juridice;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil - Lavinău



Oradea, 28 martie 2024
Nr. 269

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

TRANZACȚIE JUDICIARĂ

încheiată între:

- 1. SOCIETATEA IMOPARK S.R.L.** cu sediul social în municipiul Oradea, strada Santăului nr.27, județul Bihor, înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr. J05/600/2018, cu Cod de identificare fiscală 39021734, prin administrator URDA GABRIEL, având calitatea procesuală de reclamant în dosarul 2218/111/2019*, aflat pe rolul Tribunalului Bihor.
- 2. CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**, cu sediul în municipiul Oradea, Piața Unirii, nr. 1, jud. Bihor, având calitatea procesuală de pârât în dosarul nr. 2218/111/2019*, aflat pe rolul Tribunalului Bihor.
- 3. MUNICIPIUL ORADEA, prin primar Florin Birta**, cu sediul în municipiul Oradea, Piața Unirii, nr. 1, jud. Bihor, având calitatea procesuală de pârât în dosarul nr. 2218/111/2019*, aflat pe rolul Tribunalului Bihor.

Având în vedere că:

a.Obiectul acțiunii. Prin cererea de chemare în judecată formulată, modificată și completată, care formează obiectul dosarului nr. 2218/111/2019, aflat pe rolul Tribunalului Bihor, reclamanta, SOCIETATEA IMOPARK S.R.L. a solicitat, în contradictoriu cu pârâții CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA și MUNICIPIUL ORADEA, următoarele:

- anularea Hotărârii Consiliului Local Oradea nr.175 din 28.02.2019 prin care s-a dispus revocarea H.C.L. nr. 652 din 28.06.2018 – hotărâre prin care s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal de Recoversie funcțională UTR M4 – Construire imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcaje subterane str. Ștefan Octavian Iosif, nr. cad. 177309, 167874, 183705, 160893 – Oradea;

- obligarea Municipiului Oradea la plata despăgubirilor în sumă de 4.995.760, 66 lei și 387.451,00 euro, reprezentând prejudicii produse societății reclamante ca urmare a emiterii HCL nr. 175/28.02.2019 și daune morale.

b. Scurt istoric al cauzei. S-a susținut de către reclamantă și s-a reținut de către instanța de judecată faptul că prin HCL nr. 652 din 28.06.2018 s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal de Reconvertire funcțională UTR M4 - Construire imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcaje subterane str. Ștefan Octavian Iosif, nr. cad. 177309, 167874, 183705, 160893

– Oradea. Reconversia funcțională s-a realizat strict din UTR Liu (zonă de locuințe cu regim redus de înălțime) în UTR M4 (construire imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcaje subterane), parcelele identificate cu număr cadastral 160893 și 183705 rămânând în UTR Va (zonă verde). Prin H.C.L. nr. 652/28.06.2018 s-a stabilit o valabilitate a documentației de urbanism aprobată, de 5 ani, respectiv până în anul 2023.

În baza acestei documentații de urbanism a fost demarată procedura de obținere a autorizației de construire pentru construirea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale la parter și parcaje subterane .

Anterior depunerii documentației pentru obținerea autorizației de construire, când societatea Imopark era în procedura de obținere a avizului de la Comisia de Circulație și de la Arhitectul Șef pentru fațadă (fiind depuse documentațiile pentru obținerea acestor avize), Consiliul Local al Municipiului Oradea a aprobat H.C.L. nr. 175/28.02.2019 prin care a dispus revocarea H.C.L. nr. 652/28.06.2018, blocând astfel procedura de autorizare inițiată.

c. Soluțiile instanțelor. Prin Sentința nr.782/CA/2022 pronunțată de Tribunalul Bihor în dosarul nr. 2218/111/2019 s-a admis în parte cererea de chemare în judecată formulată, modificată și completată de către reclamantă și s-a dispus:

- anularea, ca nelegală, a H.C.L. nr. 175/28.02.2019 prin care a dispus revocarea H.C.L. nr. 652/28.06.2018;

- a obligat părții (Municipiul Oradea și Consiliul Local al Municipiului Oradea) la plata către reclamantă a sumei de 133.700 euro reprezentând daune contractuale rezultate din antecontracte de vânzare-cumpărare încheiate de reclamantă cu promitenți-cumpărători;

- a obligat părții la plata către reclamantă a sumei de 203.751 euro reprezentând daune contractuale rezultate din contracte de antrepriză și furnizare de bunuri încheiate de reclamantă cu terți;

- a obligat părții la plata către reclamantă a sumei de 10.000 euro reprezentând daune morale;

- a respins celelate pretenții ale reclamantei

- cu cheltuieli de judecată în sarcina părților în sumă de 22.319,42 lei reprezentând onorar de avocat, taxe timbru și cheltuieli de transport.

Împotriva acestei hotărâri judecătorești au declarat recurs atât Municipiul Oradea și Consiliul Local al Municipiului Oradea, cât și Societatea IMOPARK S.R.L. , recurs care a format obiectul dosarului nr. 2218/111/CA/2019-R, aflat pe rolul Curții de Apel Oradea, fiind pronunțată Decizia nr. 308/CA/2023 – R prin care s-a dispus:

- casarea în parte a soluției pronunțate de Tribunalul Bihor în ceea ce privește soluția referitoare la acordarea de despăgubiri

- trimiterea spre rejudecare la prima instanță a capetelor de cerere având ca obiect acordarea de daune contractuale, profit nerealizat și daune morale.

- rejudecând în fond capătul de cerere privind despăgubirile constând în cheltuieli cu pregătirea terenului, alipire și autorizare, dispune obligarea părților la plata către reclamantă a sumei de 145.708, 54 lei cu titlu de despăgubiri.

- menține soluția instanței de fond referitoare la anularea anulară, ca nelegală, a H.C.L. nr. 175/28.02.2019 prin care a dispus revocarea H.C.L. nr. 652/28.06.2018;

- înlătură dispozițiile instanței referitoare la acordarea cheltuielilor de judecată, acestea urmând a fi avute în vedere la rejudecarea cauzei.

Efectul juridic al soluției pronunțate în recurs este faptul că litigiul se află pe rolul Tribunalului Bihor, în rejudecare, pe capetele de cerere vizând acordarea de daune contractuale, profit nerealizat și daune morale, cu termen de judecată la data de 05 aprilie 2024.

În acest context, la termenul anterior de judecată, părțile au solicitat acordarea unui termen mai lung în vederea încheierii unei tranzacții judiciare,

Sens în care, de comun acord, în temeiul dispozițiilor art. 2.267 și următoarele din Cod civil, s-a convenit încheierea prezentei:

TRANZACȚII JUDICIARE

În următoarele condiții:

I. SOCIETATEA IMOPARK S.R.L., prin administrator Urda Gabriel, în calitate de semnatară a prezentei tranzacții judiciare și în calitate de reclamantă în dosarul nr. 2218/111/2019*, înregistrat pe rolul Tribunalului Bihor – Secția III Contencios Administrativ și Fiscal, **renunță la cererea de chemare în judecată din acest dosar, la căile de atac, la dreptul dedus judecății și la orice pretenții ce decurg din dreptul dedus judecății. Renunțarea cuprinde atât renunțarea la dreptul pretins (art.408 C.pr.civ,) cât și la litigiul dedus judecății (art.496 C.pr.viv.).**

Totodată, **SOCIETATEA IMOPARK S.R.L.**, renunță la cheltuielile de judecată ocazionate de prezentul litigiu și la dreptul de a solicita aceste cheltuieli pe cale separată, constând în onorarii avocat/consiliere juridică, expertize, taxe de timbru, cheltuieli de transport sau altele asemenea.

De asemenea, părțile litigante convin ca:

II.A. SOCIETATEA IMOPARK S.R.L., transmite către **MUNICIPIUL ORADEA**, cu titlu de SCHIMB, dreptul de proprietate asupra terenului intravilan în suprafață de 1569 mp., cu număr cadastral 202994 Oradea, situat pe strada Ștefan Octavian Iosif, nr. 10, județul Bihor, **în schimbul** terenului intravilan în suprafață totală de 4.979mp., compus din Lotul 1 în suprafață de 3944 mp. și Lotul 2 în suprafață de 1035 mp., situat în Oradea, strada Thurzo Sandor, cu numere cadastrale 194317 și 204281, înscrise în CF nr. 194317 Oradea și CF nr. 204281 Oradea.

II.B. MUNICIPIUL ORADEA transmite către **SOCIETATEA IMOPARK S.R.L.**, terenul intravilan în suprafață totală de 4.979mp., compus din Lotul 1 în suprafață de 3944 mp. și Lotul 2 în suprafață de 1035 mp., situat în Oradea, strada Thurzo Sandor, cu numere cadastrale 194317 și 204281, înscrise în CF nr. 194317 Oradea și CF nr. 204281 Oradea în schimbul terenului intravilan în suprafață de 1569 mp., cu număr cadastral 202994 Oradea, situat pe strada Ștefan Octavian Iosif, nr. 10, județul Bihor și a sultei în sumă de 14890 euro.

IDENTIFICAREA TERENURILOR

- 1) Terenul care constituie proprietatea **SOCIETĂȚII IMOPARK S.R.L.**, este situat în Oradea, strada Ștefan Octavian Iosif, nr. 10, județul Bihor, are o suprafață de 1569 mp, cu număr cadastral 202994, fiind înscris în C.F. nr. 202994 Oradea.
- 2) Valoarea terenului proprietatea **SOCIETĂȚII IMOPARK S.R.L.** este de 470.700 euro conform evaluării întocmite de S.C. EVALMOB S.R.L., evaluator atestat ANEVAR.
- 3) Terenul care constituie proprietatea **MUNICIPIULUI ORADEA** este situat în Oradea, strada Thurzo Sandor, în suprafață totală de 4.979 mp., compus din:
 - **Lotul 1** în suprafață totală de 3.944 mp. format din cota de 1802 mp din nr.cad.194317, înscris în CF nr. 194317 Oradea și cota de 2142 mp din nr. cad 204281, înscris în CF nr 204281 Oradea
 - **Lotul 2** în suprafață de 1.035 mp., situat în Oradea, format din cota de 48 mp din nr.cad.194317, înscris în CF nr. 194317 Oradea și cota de 987 mp din nr. cad 204281, înscris în CF nr 204281 Oradea
- 4) Valoarea terenului proprietatea **MUNICIPIULUI ORADEA** este, conform evaluării întocmite de S.C. EVALMOB S.R.L., evaluator atestat ANEVAR, de 485.590 euro.
5. Diferența dintre cele două valori (485.590 euro aferentă terenului Municipiului Oradea și 470.700 euro aferentă terenului aparținând Societății IMOPARK S.R.L. este egală cu suma de 14.890 euro). Suma de 14.890 euro, reprezintă **sultă**.
6. Plata de către Societatea IMOPARK S.R.L. a contravalorii sulte de 14.890 euro, se va face în contul aparținând **MUNICIPIULUI ORADEA**, având următoarele date de identificare:
Municipiul Oradea – activitate economică
CUI/CIF : 35372589
Cod IBAN: RO50 TREZ 0765 02205X01 6643
Cod SWIFT/BIC: TREZROBU

III. În baza prezentei tranzacții și a hotărârii judecătorești de expedient ce se va pronunța în prezenta cauză:

Se dispune înscrierea în cartea funciară a dreptului de proprietate dobândit cu titlu de schimb, astfel:

- **Municipiul Oradea** dobândește dreptul de proprietate cu titlu de schimb cu sultă asupra terenului intravilan, situat în Oradea, strada Ștefan Octavian Iosif, nr. 10, județul Bihor, cu o suprafață de 1569 mp, cu număr cadastral 202994, înscris în C.F. nr. 202994 Oradea.
- **Societatea IMOPARK S.R.L.**, dobândește dreptul de proprietate cu titlu de schimb asupra terenului intravilan, situat în Oradea, în suprafață totală de 4.979 mp., compus din: lotul 1 în suprafață totală de 3.944 mp. format din cota de 1802 mp din nr.cad.194317, înscris în CF nr. 194317 Oradea și cota de 2142 mp din nr. cad 204281, înscris în CF nr 204281 Oradea și lotul 2 în suprafață de 1.035 mp., situat în Oradea, format din cota de 48 mp din nr.cad.194317, înscris în CF nr. 194317 Oradea și cota de 987 mp din nr. cad 204281, înscris în CF nr 204281 Oradea .

IV. Părțile declară expres că, prin semnarea prezentei tranzacții, nu mai au nicio pretenție una față de cealaltă, nu vor pretinde cheltuieli de judecată în dosarul aflat pe rolul instanțelor și nici alte sume de bani ori despăgubiri, inclusiv acordarea de daune contractuale, profit nerealizat și daune morale referitoare la dreptul care formează obiectul acestui litigiu.

V. Părțile se obligă a întocmi documentația cadastrală aferentă terenurilor intravilane care fac obiectul prezentei tranzacții judiciare și a încheia contractul de schimb în formă autentică, îndeplinind și formalitățile de carte funciară care se impun în acest sens. Cheltuielile cu aceste operațiuni juridice urmând a fi suportate de către fiecare parte, potrivit prevederilor legale.

Tranzacția a fost încheiată în 6 exemplare originale.

Tranzacția se completează cu dispozițiile Codului Civil, cuprinse la art. 2.267 și următoarele din Codul civil.

26.03.2024

SOCIETATEA IMOPARK S.R.L.
reprezentată legal prin administrator
URDA GABRIEL

MUNICIPIULUI ORADEA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA
prin primar Florin Birta

DIRECȚIA PATRIMONIUL IMOBILIAR
DIRECTOR EXECUTIV
Lucian Popa

DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
Oltea-Diana Marc



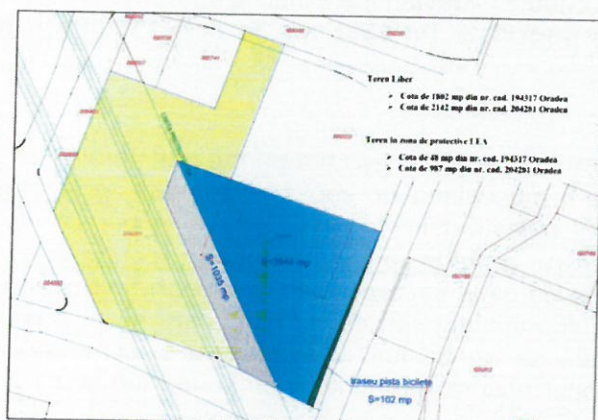
Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 374 PMO2/27.03.2024

RAPORT DE EVALUARE

TERENURI INTRAVILANE- SCOP SCHIMB IMOBILIAR

STR THURZO SANDOR (CAD 194317 – 1802 MP)
STR THURZO SANDOR (CAD 204281 – 2142/9332MP), lot I,
STR THURZO SANDOR (CAD 194317 – 48 MP)
STR THURZO SANDOR (CAD 204281 – 987/9332 MP), lot II,
PROPRIETAR MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata
SI
STR. ST. OCTAVIAN IOSIF (CAD 202994 – 1569MP),
PROPRIETAR IMOPARK S.R.L.



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

Stimate beneficiar,

Referitor la evaluarea bunurilor imobile constand in:

- terenuri intravilan, situate in Oradea, str Thurzo Sandor, inscise in:

CF 194317 Oradea, nr. Cad. 194317, in cota de 1802/1850 mp (lot I),

CF 204281 Oradea, nr. Cad. 204281, in cota de 2142/9332 mp (lot I),

CF 204281 Oradea, nr. Cad. 204281, in cota de 987/9332 (lot II)

CF 194317 Oradea, nr. Cad. 194317, in cota de 48/1850 mp, (lot II),

proprietar: Municipiul Oradea, proprietate privata,

- teren intravilan situat in Oradea, str. Stefan Octavian Iosif, inscrist in:

CF 202994 Oradea, nr. Cad. 202994, in suprafata de 1568 mp in acte (1569 mp masurati),

proprietar IMOPARK S.R.L., pentru care MUNICIPIUL ORADEA manifesta interes – pentru perfectare schimb imobiliar, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

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 editia 2022.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara constand in:

- terenuri intravilan, situate in Oradea, str Thurzo Sandor, inscise in:

CF 194317 Oradea, nr. Cad. 194317, in cota de 1802/1850 mp (lot I),

CF 204281 Oradea, nr. Cad. 204281, in cota de 2142/9332 mp (lot I),

CF 204281 Oradea, nr. Cad. 204281, in cota de 987/9332 (lot II)

CF 194317 Oradea, nr. Cad. 194317, in cota de 48/1850 mp, (lot II),

proprietar: Municipiul Oradea, proprietate privata,

- teren intravilan situat in Oradea, str. Stefan Octavian Iosif, inscrist in:

CF 202994 Oradea, nr. Cad. 202994, in suprafata de 1568 mp in acte (1569 mp masurati),

proprietar: IMOPARK S.R.L.

Scopul evaluarii este estimarea **Valorii echitabile**- 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, cu mentiunea ca, la solicitarea beneficiarului, evaluarea s-a facut asupra terenurilor apartinand loturilor I si II in mod global.

Bunurile evaluate fac parte din categoria teren liber, iar valoarea estimata este valoarea echitabila **in premisa unui schimb imobiliar**, data fiind starea tehnica a acestora, interesul manifestat de cele 2 parti interesate de a tranzactiona/schimba astfel de bunuri, ambele avand, conform Certificatelor de Urbanism, aceleasi utilizari admise.

ROMÂNIA
Județul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Cod operator: 16136/2010
Primar
Nr. _____ din _____

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 108 din 15.01.2024

În scopul: informare

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA reprezentat prin DPI

cu domiciliul ⁷⁹/sedul în județul BIHOR municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada Piața Unirii _____, nr. 1 _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 10421 _____, din 12.01.2024
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor _____, municipiul/orașul/comuna
Oradea _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Thurzo Sandor
nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____ sau identificat prin⁷⁹: - Numar CF 194317; 204281; - Numar cadastral
194317; 204281;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016 și modificat prin HCL Oradea nr. 260/31.03.2021.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând:

- Locuire colectivă;
- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni de administrarea afacerilor;
- Funcțiuni financiar-bancare;
- Funcțiuni terțiare;
- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni culturale;
- Funcțiuni de învățământ și cercetare;
- Funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu);
- Funcțiuni de turism.

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

ROMÂNIA
Județul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Cod operator: 16136/2010
Primar
Nr. _____ din _____

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 343 din 31.01.2024

În scopul: schimb imobiliar

Ca urmare a cererii adresate de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA reprezentat

prin DPI: _____
cu domiciliul ⁷⁹/sedul în județul BIHOR municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada Piața Unirii _____, nr. 1 _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 41097 _____, din 25.01.2024
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor _____, municipiul/orașul/comuna
Oradea _____, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____, Strada Ștefan Octavian Iosif
nr. 10 _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____ sau identificat prin⁷⁹: - Numar CF 202994; - Numar cadastral 202994;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016 și modificat prin HCL Oradea nr. 260/31.03.2021.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

In urma Deciziei Nr. 308/CA/2023 – R, Curtea de Apel a decis mentinerea solutiei de fond privind anularea HCL nr. 175/2019:

Cod ECLI: ECLI:RO:CAORA:2023:008.000308

ROMANIA

Curtea de Apel Oradea

- Secția de Contencios Administrativ și Fiscal -

Nr. operator de date cu caracter personal: 3159

Dosar nr. 2218/111/CA/2019 - R

DECIZIA NR. 308/CA/2023 - R

*Sedința publică din 14 iunie 2023
Completul de judecată constituit din:*

Președinte: Mariana Ilisie

Judecător: Claudia Rus

Judecător: Laura Băican

Grefier: Mihaela Micula

Pe rol fiind pronunțarea asupra recursului în contencios administrativ declarat de recurenții-pârți **Municipiul Oradea și Consiliul Local al Municipiului Oradea**, cu sediul în Oradea, P-ta Unirii nr. 1, jud. Bihor în contradicție cu intimata-reclamantă **Imopark SRL**, cu sediul procesual ales la SCA Costas, Negru & Asociații din Cluj Napoca, str. Pitești nr. 18, bl. Aba Office, et. 1, jud. Cluj, împotriva Sentinței nr. 782/CA din 05.12.2022 pronunțată de Tribunalul Bihor, având ca obiect: *anulare act emis de autorități publice locale*.

Se constată că dezbaterile în fond a cauzei a avut loc la data de 10 mai 2023, când părțile prezente au pus concluzii consemnate în încheierea de ședință de la acea dată, încheierea ce face parte din prezenta și când, în vederea deliberării și pentru a da posibilitatea părților să depună la dosar concluzii scrise, s-a amânat pronunțarea în cauză pentru termenul din 25 mai 2023, 7 iunie 2023, respectiv pentru termenul de azi.

CURTEA DE APEL DELIBERÂND:

PENTRU ACESTE MOTIVE ÎN NUMELE LEGII DECIDE:

Admite recursul principal declarat de recurenții-pârți Municipiul Oradea și Consiliul Local al Municipiului Oradea, ambii cu sediul în Oradea, P-ta Unirii nr. 1, jud. Bihor și **recursul incident** declarat de recurenta-reclamantă Imopark SRL, cu sediul procesual ales la SCA Costas, Negru & Asociații din Cluj Napoca, str. Pitești nr. 18, bl. Aba Office, et. 1, jud. Cluj, împotriva Sentinței nr. 782/CA din 05.12.2022 pronunțată de Tribunalul Bihor, pe care o casează în parte în ceea ce privește soluția pronunțată cu privire la capetele de cerere având ca obiect acordarea de despăgubiri.

Trimite spre rejudecare la prima instanță capetele de cerere având ca obiect acordarea de daune contractuale, profit nerealizat și daune morale.

Rejudecând în fond capătul de cerere privind despăgubirile constând în cheltuieli cu pregătirea terenului, alipire și autorizare, dispune obligarea pârților la plata către reclamantă a sumei de 145.708,54 lei cu titlu de despăgubiri.

Înlătură considerentele instanței de fond referitoare la emiterea HCL nr. 175/2019 cu încălcarea prevederilor art. 46 din Legea nr. 350/2001.

Mentine soluția instanței de fond privind anularea HCL nr. 175/2019.

Înlătură dispoziția primei instanțe de acordare a cheltuielilor de judecată, acestea urmând a fi avute în vedere la rejudecarea cauzei.

DEFINITIVĂ.

Pronunțată azi - 14 iunie 2023, prin punerea soluției la dispoziția părților de către grefa instanței.

PREȘEDINTE
Mariana Ilisie

JUDECĂTOR
Claudia Rus

JUDECĂTOR
Laura Băican

GREFIER
Mihaela Micula

astfel ca terenul inregistrat în CF 202994 are ca funcțiune admisa:

I. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând:

- Locuire colectivă;
- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni de administrarea afacerilor;
- Funcțiuni financiar-bancare;
- Funcțiuni terțiare;
- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni culturale;
- Funcțiuni de învățământ și cercetare;
- Funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu);
- Funcțiuni de turism.

Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

Valorile sunt valabile **DOAR PENTRU CELE 2 PARTI IDENTIFICATE (MUNICIPIUL ORADEA și IMOPARK S.R.L.)** așa cum au fost estimate la data evaluării: **19.03.2024 - 4.9741 lei/eur:**

nr. Crt.	TEREN	NR. CAD.	SUPRAFATA MP	PRET EVALUAT EURO (FARA TVA)	PRET EVALUAT LEI (FARA TVA)
1	Oradea, str. Thurzo Sandor	194317, 204281	4979	485,590	2415371
2	Oradea, str. St. O. Iosif	202994	1569	470,700	2341309

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport.

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport și nu este afectată 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 considerarea amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

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

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

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

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, în baza contractului de servicii nr 3576/09.01.2023, Nota de Comanda nr. 124446/18.03.2024.

1.3. Activul supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în:

- terenuri intravilane, situate în Oradea, str. Thurzo Sandor, înscrise în:
CF 194317 Oradea, nr. Cad. 194317, în cota de 1802/1850 mp (lot I),
CF 204281 Oradea, nr. Cad. 204281, în cota de 2142/9332 mp (lot I),
CF 204281 Oradea, nr. Cad. 204281, în cota de 987/9332 (lot II)
CF 194317 Oradea, nr. Cad. 194317, în cota de 48/1850 mp, (lot II),
proprietar: Municipiul Oradea, proprietate privată,

- teren intravilan situat în Oradea, str. Stefan Octavian Iosif, înscris în:
CF 202994 Oradea, nr. Cad. 202994, în suprafața de 1568 mp în acte (1569 mp masurați),
proprietar: IMOPARK S.R.L.

Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.9741 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 estimarea **Valorii echitabile**- pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor parti (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare, cu mențiunea că, la solicitarea beneficiarului, evaluarea s-a făcut asupra terenurilor aparținând loturilor I și II în mod global.

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 partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au *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 partile 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 parti identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor parti (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea

pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Spre deosebire de valoarea echitabila, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obtine sau suporta de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.

- (d) **Valoarea de investitie/subiectiva** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potential, pentru o anumita investitie sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investitie este un tip al valorii specific entitatii. Desi valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egala cu suma de bani care ar putea fi obtinuta din vanzarea lui catre o alta parte, acest tip al valorii reflecta beneficiile obtinute de o entitate din detinerea unui activ si, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investitie reflecta situatiile si obiectivele financiare ale entitatii pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizata pentru cuantificarea performantei investitiei.
- (e) **Valoarea sinergiei** – reprezinta rezultatul creat in urma combinarii a doua sau mai multe active sau drepturi, atunci cand valoarea rezultata in urma combinarii este mai mare decat suma valorilor individuale. Daca sinergiile se obtin numai de catre un anumit cumparator, atunci valoarea sinergiei este diferita de valoarea de piata, deoarece valoarea sinergiei reflecta caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depaseste suma valorilor individuale este cunoscuta si sub numele de „valoarea de comasare”.
- (f) **Valoarea de lichidare** – reprezinta suma care ar fi obtinuta cand un activ sau grup de active se vinde in mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui sa ia in considerare costurile necesare aducerii activelor in starea de vandabilitate, precum si costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina in doua premise de evaluare diferite:
 - a) **Vanzarea ordonata**, in urma unei activitati adecvate de marketing sau
 - b) **Vanzarea fortata** cu o perioada limitata pentru activitatea de marketing.

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

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

1.6. Data evaluarii

Data evaluării este 19.03.2024, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate si la care a avut loc inspectia bunurilor.

1.7. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de catre evaluator.

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

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

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

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

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

1.9. Ipoteze semnificative si/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 responsabil 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 ca 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. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.12. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Documentare și conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:
SEV230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
SEV 233- Proprietatea in curs de construire
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
 Standarde pentru utilizari specifice :
SEV 400 – Verificarea evaluarii

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Activele supuse evaluării le constituie bunurile imobile constand in:

- 1.Terenuri inscrise in CF 194317 Oradea, nr. Cad. 194317,
 - in cota de 1.802/1850 mp, lot I,
 - in cota de 48/1850 mp, lot II,
 situate in Oradea, str Thurzo Sandor,proprietar Municipiul Oradea, proprietate privata.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară B-001
 Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

CARTE FUNCIARĂ NR. 194317
 COPIE
 Carte Funciară Nr. 194317 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str Thurzo Sandor, Jud. Bihor

Nr. cadastrelor Nr. Crt.	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
A1	1.802	

B. Partea II. Proprietati și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
36600 / 26/04/2016 Act administrativ nr. MC, nr. 194, din 31/03/2016 emis de Primaria Municipiului Oradea toc. cad. vizata cu nr. 1417815-03-2016 emis de OCPI Bihor.	
B1 Se anuleaza cartea funciara 194317 a imobilului cu numarul cadastral 194317/Oradea, rezultat din desmembrarea imobilului cu numarul cadastral 176237 inscr. in cartea funciara 176237.	A1
Notar nr. 321 din 2006 emis de Consiliul Local (den. cadastrelor vizat sub nr. 13774/2006 de OCPI Bihor, incheierea nr. 3748/2006 eliberata de Consiliul Local, Oradea).	
B2 Incheierea drept de proprietate in baza L.213/2001 incheiată angajului inchi. nr. 51297/2006, doborand prin Leg. 44, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1.	A1
1) MUNICIPIUL ORADEA, domeniul privat	
Observatii: actele emise de OCPI 176237/Oradea, rezultă din incheierea nr. 57721 din 19/10/2012.	
Actiune in instanta nr. 5954/27/2013, din 19/11/2012 emis de JUDECTORUL ORADEA:	
B3 Se anuleaza procesul-verbal de fidei-juss impotriva proprietarilor de teren nr. 1/1, privind carobucul diferentiat in act de deosebire, emis de Consiliul Local nr. 13774/2006 din 13/03/2013.	B.1 Ab
Observatii: procesul-verbal nr. 13774/2006 din 13/03/2013 este anulat prin decizia nr. 10259/J-19/12/2012 pronuntata de Curtea de Apel Cluj.	
Actiune in instanta nr. 6034/28/2014, din 08/02/2014 emis de JUDECTORUL ORADEA:	
B4 Se anuleaza procesul-verbal nr. 13774/2006 din 13/03/2013 de desmembrare si de fidei-juss al terenului nr. 1/1, emis de Consiliul Local nr. 13774/2006 din 13/03/2013.	B.2 Ab
Observatii: procesul-verbal nr. 13774/2006 din 13/03/2013 este anulat prin decizia nr. 10259/J-19/12/2012 pronuntata de Curtea de Apel Cluj.	
Act administrativ nr. 72794, din 29/10/2013 emis de OCPI BIHOR.	A1
B5 Se incheiaza planul cadastral emis de OCPI BIHOR.	
Observatii: planul cadastral nr. 176237/Oradea, rezultat din incheierea nr. 57721 din 19/10/2012, este anulat prin decizia nr. 10259/J-19/12/2012 pronuntata de Curtea de Apel Cluj.	
Act administrativ nr. 72794 din 29/10/2013 emis de OCPI BIHOR.	
B6 Se anuleaza procesul-verbal nr. 13774/2006 din 13/03/2013 de desmembrare si de fidei-juss al terenului nr. 1/1, emis de Consiliul Local nr. 13774/2006 din 13/03/2013.	Ab
Observatii: procesul-verbal nr. 13774/2006 din 13/03/2013 este anulat prin decizia nr. 10259/J-19/12/2012 pronuntata de Curtea de Apel Cluj.	
442340 / 20/05/2016 Notar judecatoriasca nr. 189, din 12/01/2015 emis de JUDEC. ORADEA:	

Document care conține date cu caracter personal, preluate de serviciul Legi nr. 877/2001.

Page 1 din 4

Exemplu pentru informarea privind a adresa: www.ancp.ro

Numarul actiunii: 1.1

Carte Funciară Nr. 194317 Comuna/Oras/Municipiul Oradea

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
B7 Se anuleaza procesul-verbal nr. 1/1, privind carobucul diferentiat in act de deosebire, emis de Consiliul Local nr. 13774/2006 din 13/03/2013.	A1
442340 / 20/05/2016 Notar judecatoriasca nr. 189, din 12/01/2015 emis de JUDEC. ORADEA (decizia civila nr. 19315/2016, dosar 5791/27/2013 emis de Trib. Jud. Bihor).	
B8 Se anuleaza incheierea de sub B.4.	A1
11769 / 28/01/2022 Act Administrativ nr. Sectiunea Civila nr. 2504/2016 din Dosar nr. 147/2011, din 15/12/2016 emis de Tribunalul Bihor - Sectia I Civila, Act Administrativ nr. Decizia Civila nr. 446/A/2017 din Dosar nr. 1672/11/2013, din 30/06/2017 emis de Curtea de Apel Oradea.	
B9 Se anuleaza procesul-verbal nr. 1/1.	A1
C. Partea III. SARCINI	
Inscrieri privind desmembrarea dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, preluate de serviciul Legi nr. 877/2001.

Page 2 din 4

Exemplu pentru informarea privind a adresa: www.ancp.ro

Numarul actiunii: 1.1

Cadastrul Funciar Nr. 204281 Comuna Oradea Municipiu Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
204281	9.332	teren neinsusinit

* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereo 10

DETALII LINIARE INCHIS

Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	Curti constructii	9.332	-	-	-	teren neinsusinit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecte in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	8.740	2	3	48.244
2	4	11.808	4	5	66.498
5	6	12.100	6	7	34.081
7	8	64.351	8	9	34.1
9	10	28.464	10	11	34.890
11	12	17.244	12	13	34.741

Document care contine date cu caracter personal, preluate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 2 din 4

Cadastrul Funciar Nr. 204281 Comuna Oradea Municipiu Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
13	14	28.152	14	15	18.660
15	16	62.721	16	17	9.678
17	18	36.82	18	19	0.490
19	20	0.5	20	21	0.490
21	22	0.5	22	23	0.5
23	24	0.533	24	25	18.660
25	1	21.649			

* Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiecte Stereo 10 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
** Distanta dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Document care contine date cu caracter personal, preluate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 4 din 4

Sarcini: Fara sarcini

si teren inregistrat in CF 202994 Oradea, nr. Cad. 202994, in suprafata de 1568 mp din acte (1569 mp masurati), situat in Oradea, str. Stefan Octavian Iosif, proprietar IMOPARK S.R.L.

Cadastrul Funciar Nr. 202994 Comuna Oradea Municipiu Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară BICOR
Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Oradea

Nr. inregistrare: 20618
Zona: 21
Luna: 06
Anul: 2023
Cod unic de inregistrare: 101410116

**EXTRAS DE CARTE FUNCIONARA
PENTRU INFORMARE**

Cadastrul Funciar Nr. 202994 Oradea

TEREN Intravilan

Adresa: Lot. Oradea, Str. Stefan Octavian Iosif Nr. 10, Jud. Bihor

Nr. Ct	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
1	202994	1568	teren intravilan

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscris privitor la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta
129164/06/11/2018	
Act notariil nr. 5366, din 06/11/2018 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA, de incheierea c. 202994 a imobilului cu nr. cad. 202994-Oradea ca urmare a alipii urmatoarelor 4 imobile:	A1
--- nr. cad. 160893ct1160893;	
--- nr. cad. 161874ct1161874;	B1
--- nr. cad. 177309ct1177309;	
--- nr. cad. 183705ct1183705;	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3274, din 18/07/2018 emis de Bodea RALUCA-GIORGIANA, incheiere de drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin:	A1
B1. Conventie, cora actuala 1/1.	
1) IMOPARK S.R.L., Cif. 39021734	
CESEAVATO, poarta parcare din CF 160893-Oradea, incheiere prin incheierea nr. 216982 din 09/10/2018.	

C. Partea III. SARCINI

Inscris privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
Nu sunt	

Document care contine date cu caracter personal, preluate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 1 din 1

Cadastrul Funciar Nr. 202994 Comuna Oradea Municipiu Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
202994	Din acte: 1.568 Masurata: 1.569	teren intravilan

* Suprafata este determinata in planul de proiecte Stereo 10

DETALII LINIARE INCHIS

Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	Curti constructii	Din acte: 1.568 Masurata: 1.569	-	-	-	imobil nu este inregistrat

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecte in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	4.467	2	3	24.026
3	4	7.013	4	5	15.612
5	6	4.646	6	7	6.092
7	8	4.685	8	9	10.954

Document care contine date cu caracter personal, preluate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 2 din 1

Carte Funciară Nr. 202994 Comuna/Draş/Municipiu, Oradea

Punct început	Punct sfârşit	Longime segment = (m)	Punct început	Punct sfârşit	Longime segment = (m)
9	10	4.902	10	11	15.39
11	12	14.258	12	13	36.863
13	14	11.677	14	15	6.477
15	16	20.665	16	17	13.383
17	18	13.161	18	19	1.336
19	20	8.208	20	21	7.482
21	22	2.54	22	23	3.676
23	24	7.192	24	1	9.947

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectare 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasele de carte funciară generate prin sistemul informatic integrat al ANCH conțin informațiile din cartea funciară active la data generării. Acestea este valabilă în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în modul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură digitală, cu acceptul propriei sau procedurii și instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestor extrase.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.anch.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anexă. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării:
21/06/2023, 11:00

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2004 Page 3 din 3

Sarcini: Fara sarcini

II.2. Date despre amplasare

Bunurile imobile aparținând Municipiului Oradea se afla pe strada Thurzo Sandor, strada intens circulată și bunul imobil aparținând IMOPARK S.R.L. se afla pe strada ST. O. Iosif, în apropierea Mall ului Lotus Retail Park Oradea, ambele zone cu funcționalități multiple: locuințe colective, de servicii, comerciale și de birouri.

II.3. Descrierea terenului

1. Teren situat pe str. Thurzo Sandor este în cota de 1802/1850 mp, lot I,
2. Teren situat pe str. Thurzo Sandor este în cota de 2142/9332 mp, lot I,
3. Teren situat pe str. Thurzo Sandor este în cota de 987/9332 mp, lot II
4. Teren situat pe str. Thurzo Sandor este în cota de 48/1850 mp, lot II
5. Terenul situat pe str. St. O. Iosif este în suprafața de 1568 mp din acte (1569 mp masurați).

II.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Terenurile sunt libere de construcții și neîngradite.

Poze proprietate Municipiul Oradea, str. Thurzo Sandor:





Poze proprietate IMOPARK S.R.L., str. St. O. Iosif:





II.5. 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 – 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 utilizari rezidentiale, 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.

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

NATURA ZONEI – zona semicentrala/centrala usor accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

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

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

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://arenaconstruct.ro/o-luna-februarie-buna-pentru-piata-imobiliara/>



Tranzacțiile imobiliare din luna februarie au fost încurajatoare pentru evoluția pieței de profil.

La nivelul întregii țări au fost vândute 53.793 de imobile, mai multe cu 44% față de cele din luna ianuarie.

Față de perioada similară a anului trecut, numărul caselor, terenurilor și apartamentelor care au făcut obiectul tranzacțiilor în luna februarie este mai mare cu

aproape 14%.

În februarie anul acesta au fost vândute în întreaga țară 14.199 de apartamente, numărul lor fiind mai mare cu 28% față de aceeași lună din anul trecut.

Nr. crt.	Județ	Nr. unități Individuale			
1	BUCUREȘTI	4190			
2	IASI	1512			
3	TIMIȘ	889	26	MEHEDINȚI	108
4	CLUJ	799	27	HARGHITA	103
5	CONSTANȚA	766	28	VASLUI	103
6	BRAȘOV	753	29	VRANCEA	103
7	ILFOV	602	30	BRĂILA	101
8	BIHOR	272	31	BUZĂU	101
9	DOLJ	257	32	ALBA	100
10	BACAU	243	33	BOTOȘANI	94
11	MUREȘ	239	34	BISTRIȚA NĂSĂUD	89
12	GALAȚI	238	35	COVASNA	75
13	PRAHOVA	234	36	SĂLAJ	70
14	HUNEDOARA	231	37	IALOMIȚA	60
15	SUCEAVA	216	38	OLT	52
16	ARAD	205	39	TULCEA	50
17	SIBIU	184	40	CĂLĂRAȘI	37
18	MARAMUREȘ	162	41	GIURGIU	27
19	NEAMȚ	156	42	TELEORMAN	13
20	SATU MARE	149		TOTAL	14199
21	DAMBOVIȚA	140			
22	ARGES	128			
23	VÂLCEA	128			
24	CARAS SEVERIN	112			
25	GORJ	108			

Cele mai multe vânzări de imobile au fost înregistrate, în februarie 2024, în București – 9.130, Ilfov – 3.483 și Iași – 3.231. Județele cu cele mai puține imobile vândute în aceeași perioadă sunt Teleorman – 237, Covasna – 334 și Sălaj – 415.

Numărul ipotecilor, la nivel național, în februarie 2024, a fost de 24.803, cu 5.836 mai mare față de februarie 2023. Cele mai multe operațiuni de acest gen au fost înregistrate în București – 4.504, Ilfov – 2.231 și Timiș – 1.945. La polul opus se află județele Sălaj – 61, Gorj – 96 și Caraș Severin – 103.

Județele în care au fost vândute cele mai multe terenuri agricole în a doua lună a anului 2024 sunt Dolj – 892, Botoșani – 623 și Timiș – 610.

Sursa: arenaconstruct.ro

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

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



DIDIER BALCAEN
CEO și Co-fondator Speedwell

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

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

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

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

Un alt factor major care a influențat anul trecut comportamentul consumatorilor este schimbarea modului de lucru, determinat de adoptarea masivă a conceptului "work from anywhere". Astfel, raportat la piața spațiilor de birouri, am observat o tendință de diminuare a noilor livrări, o evoluție evidentă, evidinț în vedere rezultatul unor provocări semnificative, precum inflația, dificultățile în obținerea autorizațiilor de construire și adoptarea extinsă a muncii în regim hibrid, toate acestea având un impact direct asupra sectorului office. Dacă în 2023, conform statisticilor, stocul modern de spații de birouri din București a atins 5,38 milioane de metri pătrați, anul acesta estimăm că segmentul office va înregistra livrări limitate de noi proiecte. Acest trend poate reprezenta o premisă pentru piața imobiliară din București, ce îi va determina pe proprietari, consultanți și dezvoltatori să își îndrepte atenția către anul 2025.

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

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

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

Sustenabilitate și digitalizare

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

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

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

optimizate în zonele cheie ale orașelor, pentru a menține comunitățile compacte și permisi, în același timp, crearea unui echilibru între viața personală și profesională. Am abordat acest tip de dezvoltare și în proiecte de tip mixed-use precum Record Park, Paltem, în două rezidențiale office The Ivy și Miro, dar și în proiectele viitoare precum Chyzen, I luna, Queens și cea mai nouă achiziție a noastră din Brașov.

Provocări și noi orizonturi

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

De asemenea, este important să luăm în considerare evoluția pieței din ultimii ani, penitarea RON EUR, care a crescut foarte mult, dar și evoluția prețurilor, iar acum mă refer strict la taxa pe valoare adăugată de 9% pentru locuințele cu prețuri până în 120.000 de euro și la piața imobiliară, efecte ce vor genera anul acesta un recul al cererii, mai ales în primele luni. Toate acestea după o creștere a numărului de tranzacții pe final de 2023, ce umare a anunțului privind creșterea TVA.

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

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

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



RĂZVAN IONESCU
CEO Imobiliare.ro

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

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

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

Aceasta este și povestea anului 2023 care, după un început ezitant, cu scăderi importante în numărul de tranzacții față de anul anterior la nivel național, s-a încheiat în trimestrul IV cu o revenire spectaculoasă (peste 3% creștere în numărul total de tranzacții și peste 9% creștere în numărul de unități individuale față de T4 2022).

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

1. Dinamica cerere-ofertă

În cazul vânzărilor, vedem creșteri de peste 20% în cerere față de anul trecut concomitent cu scăderi de peste 25% ale ofertei (aceste cifre depășesc 30% în cazul orașelor mari). Scăderea drastică a numărului de autorizații de construire și previziunile de creștere continuă a cererii (pe fondul redresării creșterii economice, reducerii inflației și majorării salariului mediu) arată că deficitul de acoperire a cererii se va accentua dramatic în următorii ani.

2. Evoluția prețurilor

În mod paradoxal, deși în ultimele 18 luni vedem o așchiere sistematică a ofertei în creștere și o ofertă, prețul mediu de achiziție a înregistrat în 2023 o scădere semnificativă a creșterii. Printre cele mai importante motive care au justificat acest trend s-au numărat creșterea considerabilă a dobânzilor la creditele ipotecare în 2022 și promisiunile unor scăderi în 2024, nivelul foarte ridicat al inflației (reacoperit de creșterea salariilor) și o reducere drastică a fondurilor disponibile pentru achiziții imobiliare și încrederea scăzută a populației cu privire la evoluția prețului pe termen scurt (marcată în prima parte a anului 2023 de multe previziuni de "prăbușire a prețului imobiliar"). Toate acestea au generat o situație paradoxală în prima parte a anului 2023 în care, deși cererea pe piață creștea, tranzacțiile erau amânate punând presiune pe vânzători.

3. Costurile de construcție

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

4. Previziunile macroeconomice

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

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

Pentru 2024 previziunile arată o continuare a scăderii indicelui de inflație, accelerarea creșterii economice în termeni reali (de la aproximativ 2.2% în 2023 la 3.1% în 2024), accelerarea creșterii salariului mediu (având în vedere atitudinea Guvernului în sectorul bugetar, cât și tendința sectorului privat de a recupera cel puțin parțial pierderile cauzate de inflația ultimilor trei ani) și o reducere foarte lentă a ratelor dobânzilor la creditele ipotecare. Toate acestea previziuni contribuie la o îmbunătățire a contextului în care vor fi luate deciziile de achiziții imobiliare în 2024.

Toate aceste evoluții sugerează un sistem care acumulează treptat presiune. Având în vedere incapacitatea prețului de a absorbi un șoc semnificativ pe termen mediu în ofertă, singura metodă logică de eliberare a acestor presiuni va fi prin preț. Pe termen foarte scurt, factorii legați de evenimente externe, încrederea în evoluția pieței și de contextul socio-economic pot conștientiza să afecteze evoluția tranzacțiilor. Însă așa cum am văzut deja de câteva ori în ultimii ani, sensibilitatea cererii față de acești factori s-a redus extrem de mult, piața reușind să absoarbă din ce în ce mai repede șocurile externe. De aceea, având în vedere că o reducere semnificativă și de durată a cererii este improbabilă în perioada următoare, orice stagnare a volumului de tranzacții și/sau a prețului va avea caracter tranzitoriu și nu va face decât să crească și mai mult nivelul de presiune al întregului sistem și iminența unui nou ciclu de creștere.

Vânzări (nivel național)

Cererea pentru achiziția de apartamente și case



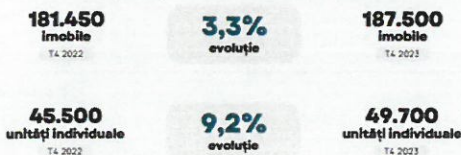
Ofertă pentru achiziția de proprietăți rezidențiale



Preț mediu pentru achiziția de proprietăți rezidențiale



Proprietăți imobiliare vândute (sursă: ANCP)



Finanțe (nivel național)

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



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



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



Cererea pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

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

	Cerere	Locuințe Vechi	Locuințe Noi
	124.700 28%	105.800 26%	45.100 35%
			evolue (12 luni)

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

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

Cererea pentru proprietăți vechi a crescut comparativ cu 2022, dar avansul înregistrat în acest caz a fost mai puțin consistent decât cel alvenit locuințelor noi. Tendința poate fi explicată și de anunșul de majorare, începând cu 1 ianuarie 2024, a cotei reduse de TVA la 9% pentru locuințele de până la 600.000 de lei, care i-a îndemnat pe mulți dintre cumpărători să-și accelereze demersurile de căutare a unei proprietăți și de realizare a unei achiziții înainte de intrarea în vigoare a acestor măsuri.

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

	Cerere Totală	Locuințe Vechi	Locuințe Noi
București	72.800 30%	61.500 30%	29.000 39%
Timișoara	11.600 26%	9.700 26%	3.700 19%
Brașov	11.300 19%	9.900 18%	3.100 35%

14

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

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

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

	Cerere Totală	Locuințe Vechi	Locuințe Noi
Constanța	10.600 28%	9.700 26%	2.300 44%
Iași	9.600 26%	7.400 32%	4.200 24%
Cluj-Napoca	8.800 22%	7.600 25%	2.800 27%



Pentru a vedea ce referim la potențiali cumpărători care au generat lead-uri pentru proprietăți la vânzare în portalul imobiliar.ro într-o anumită perioadă, un lead se înregistrează în momentul în care un vizitator efectuează o acțiune (vizualizarea telefonului, trimiterea unui email în care solicită mai multe detalii, tipăritul, salvarea anunșului etc.).

* Un cumpărător poate să trimită lead-uri atât către proprietăți disponibile la vânzare pe segmentul vechi, cât și către locuințele noi.

Oferta pentru proprietăți rezidențiale de vânzare

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

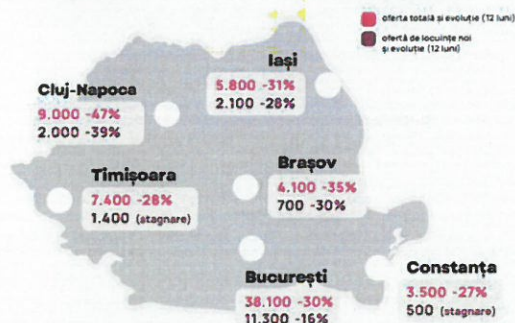
101.100 locuințe T4 2022	-33% evolue	67.900 locuințe T4 2023
---------------------------------------	-----------------------	--------------------------------------

Cumpărătorii au de ales din tot mai puține case și apartamente, oferta continuând să scadă într-un ritm alarmant atât la nivel național, cât și în marile orașe din țară. În ultimele trei luni din 2023, cei care au dorit să achiziționeze o proprietate rezidențială au avut de ales din 116.600 de locuințe disponibile în întreaga țară, numărul acestora fiind cu 25% mai mic decât în intervalul similar din 2022.

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

a scăzut cu 35% în Brașov. Situația nu a fost mai fericită nici în celelalte orașe mari din țară unde au apărut reduceri cu circa 30% la acest capitol.

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



16

Tranzacții imobiliare în județele cu cele mai puternice piețe rezidențiale

Proprietăți imobiliare vândute în top șase județe

79.000 imobile T4 2022	+6,3% evolue	84.000 imobile T4 2023
-------------------------------------	------------------------	-------------------------------------

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

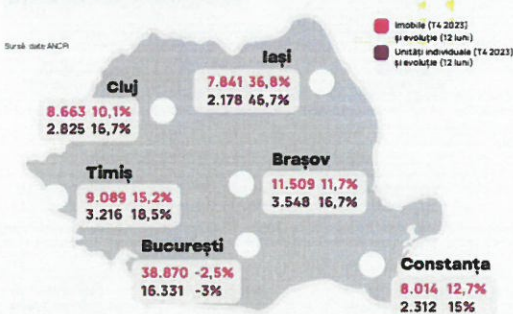
Județul Brașov ocupă locul al doilea în clasament la capitolul vânzări, cu circa 11.500 de imobile tranzacționate în trei luni. Județul Timiș se situează pe poziția a treia cu aproximativ 9.000 de imobile vândute, după un avans cu 15% față de finele lui 2022, al doilea cel

mai semnificativ înregistrat în rândul piețelor rezidențiale analizate.

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

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

Sursă: date ANCP



22

Autorizații de construire, clădiri rezidențiale

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

Reduceri au putut fi observate la acest capitol în toate regiunile țării. Cel mai abrupt s-a înregistrat, însă, în zona București-Ifov. Din ianuarie și până la sfârșitul lunii noiembrie s-au eliberat, în total, 3.324 de autorizații pe plan local, cu 1.702 mai puține decât în același interval al anului trecut.

A doua regiune în care numărul autorizațiilor se reduce simțitor este Sud-Muntenia. Aceasta cuprinde, potrivit metodologiei INS, județele Argeș, Călărași, Dâmbovița, Giurgiu, Ialomița, Prahova și Teleorman. În regiunea Sud-Muntenia au fost eliberate aproape 8.000 de autorizații de la începutul anului trecut și până la sfârșitul lunii noiembrie, cu circa 1.500 mai puține decât în 2022.

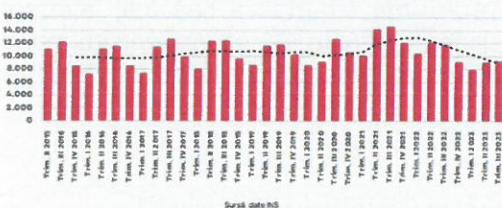
În Nord-Vestul țării, deci în județele Bihor, Bistrița-Năsăud, Cluj, Maramureș, Satu Mare și Sălaj, s-au eliberat cu 1.405 autorizații în minus față de anul

trecut, în timp ce în Vest, regiune care include județele Arad, Caraș-Severin, Hunedoara și Timiș, s-au eliberat cu 1.080 mai puține autorizații comparativ cu ianuarie - noiembrie 2022.

O reducere a putut fi observată și în zona de Nord-Est a țării, deci la nivelul județelor Bacău, Botoșani, Iași, Neamț, Suceava și Vaslui. În acest caz au fost eliberate sub 8.350 de autorizații în primele 11 luni din 2023, cu circa 1.000 mai puține decât în 2022.

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

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



23

Construcții rezidențiale, locuințe finalizate

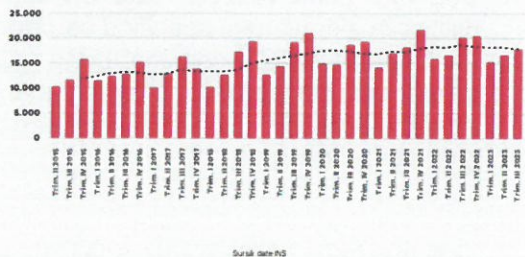
În primele nouă luni ale anului 2023 au fost date în folosință aproape 60.000 de locuințe la nivel național, cu 2.800 mai puține decât în perioada corespunzătoare a anului 2022, arată datele Institutului Național de Statistică (INS).

Cele mai multe locuințe au fost date în folosință în mediul urban, cu pondere acestora reprezentând aproape 52% din total. Repartiția pe surse de finanțare a locuințelor terminate în această perioadă relevă faptul că a scăzut numărul locuințelor realizate din fonduri private și a crescut cel al locuințelor realizate din fonduri publice.

Cea mai puternică scădere a numărului de locuințe date în folosință în intervalul 1 ianuarie - 30 septembrie 2023 comparativ cu perioada similară din 2022 a apărut la nivelul regiunii de dezvoltare de Nord-Vest a țării, care cuprinde județele Bihor, Bistrița-Năsăud, Cluj, Maramureș, Satu Mare și Sălaj. S-au finalizat cu aproape 1.050 mai puține locuințe în acest caz, potrivit datelor INS.

În București-Ifov au fost terminate cu 942 mai puține locuințe, iar în regiunea de Vest a țării, deci în județele Arad, Caraș-Severin, Hunedoara și Timiș, s-au dat în folosință cu circa 900 de locuințe în minus față de 2022. Alte scăderi au apărut și în Centrul țării (284 locuințe, județele Alba, Brașov, Covasna, Harghita, Mureș și Sibiu) și în regiunea de dezvoltare Sud-Muntenia (274 locuințe, județele Argeș, Călărași, Dâmbovița, Giurgiu, Ialomița, Prahova și Teleorman).

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



24

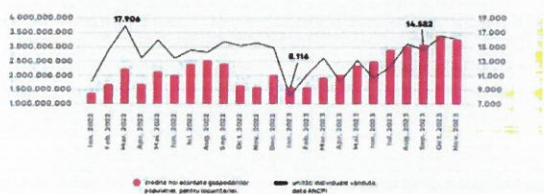
Credite noi pentru locuințe versus tranzacții (nivel național)

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

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

potrivit datelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară (ANCP). Din acestea, circa 32.600 au fost unelști individuale.

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



25

Sursa: ANCP, date prelucrate de Imobiliare.ro

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- adecvata
- 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- da
- utilizare office – nu.

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

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

Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara mixta: rezidentiala (colectiva) si comerciala**.

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 ca 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/ofertelor ale imobilelor din zonă.

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut în vedere oferte ale terenurilor aflate în zonă mediană sau adiacent zonei mediane, cum e cazul proprietăților evaluate.

Abordarea prin piață prin compararea ofertelor asupra unor proprietăți similare:

Comparabila A:

https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-de-investitie-2-ha-teren-intravilan-nufarul-IDvmsv.html?_gl=1*mbyhr6*_ga*MTI1NDM5MzM2LjE2OTc5MTY3MTE.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTU3NjYxMy4xNy4wLjE3MDU1NzY2MTMuMC4wLjA



Gyorgy-Csaki Istvan
 Agentie
 0743 940 287

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare 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. (Stonia) [mai mult](#)

Oportunitate de investiție - 2 HA Teren intravilan - NUFARUL
 Nufarul, Oradea, Bihor

3 724 000 €
 190 €/m²

Trimite mesajul

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.

- Apa
- Canalizare
- Curent electric
- Gaz
- Rds / Rcs

PREȚ : 190 € / mp. (3.724.000 €)

Tel : 0743.940.287



Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-intravilan-de-vanzare-cartier-nufarul-oradea-v1917-IDrvVC.html>



Norbert - Gaminvest
 Agenție
 0748 149 960

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](#)

GAMINVEST Teren intravilan de vanzare, Cartier Nufarul, Oradea, V1917

📍 Olosig, Oradea, Bihor

414 880 €

80 €/m²

Trimite mesajul

Descriere

Gaminvest propune spre vanzare teren intravilan in Cartier Nufarul, Oradea, Bihor.

Terenul masoara 5186 mp si este situat in zona de blocuri din apropierea centrului comercial Lotus.

Terenul este pretabil pentru un ansamblu rezidential, se poate parcela sau pentru constructia de blocuri, centru comercial, scoli, gradinite.

Apa, curentul, canalizarea si gazul sunt in vecinatatea terenului.

Conform certificatului de urbanism, regimul de inaltime este Demisol+Parter+2 etaje.

Pret vechi de vanzare propus de proprietar: 80 euro/mp, negociabil.

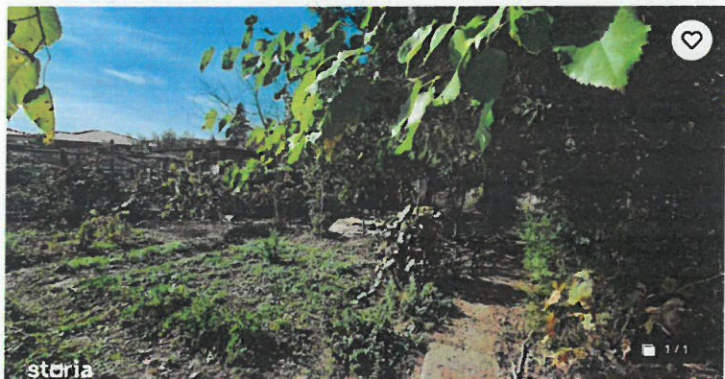
Agentia nu percepe comision de la cumparator!

Particularități

Gard	fără informații
Media	electricitate, gaz, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat, pavat

Comparabila C:

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-n-oradea-IDxQqT.html?_gl=1*ei6kl4*_ga*MTI1NDM5MzZM2LjE2OTc5MTY3MTE.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNTU3NjYxMy4xNy4wLjE3MDU1NzY2MTMuMC4wLjA






Iuliana
 Agentie
 0744 796 923

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](#)

De vânzare TEREN în ORADEA!
 Universitatii, Oradea, Bihor

159 000 €
 122 €/m²

Trimite mesajul

Descriere

De vânzare teren intravilan cu multiple posibilități în ORADEA, situat în apropierea bisericii și Mc.Drive Nufărul.

Terenul are o suprafață generoasă de 1300 mp, luând în considerare mărimea și ocupabilitatea spațiilor din oraș.

Terenul este format din 2 parcele cu C.F. separat.

Pe teren găsim toate utilitățile de la oraș.

Utilizările admise ale terenului sunt multiple:

-locuință individuală, locuință colectivă, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar bancare, funcțiuni culturale, de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate respectiv de turism.

Informații: Iuliana 0744796923

Particularități

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

Alte Oferte:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pt-blocuri-p-8-cu-puz-zona-cartier-nufarul-IDuhjs.html>






Cristian
 Agentie
 0771 069 405

Nume*
 Email*
 +40 | Număr de telefon
 Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2000
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Teren pt blocuri P+8 cu Puz, zona cartier Nufarul
 Olosig, Oradea, Bihor

4 600 000 €
 200 €/m²

Trimite mesajul

Descriere

Propunem spre vanzare teren intravilan cu PUZ pentru blocuri S+P+8E, cu un POT de 60 % si CUT maxim de 1.2, situat in apropierea cartierul Nufarul, zona in plina dezvoltare de cartiere rezidentiale, in apropiere de Lotus Center, magazine, supermarket-uri..

Terenul are o suprafata 2.3 ha (23000 mp), toate utilitatile fiind in fata terenului.

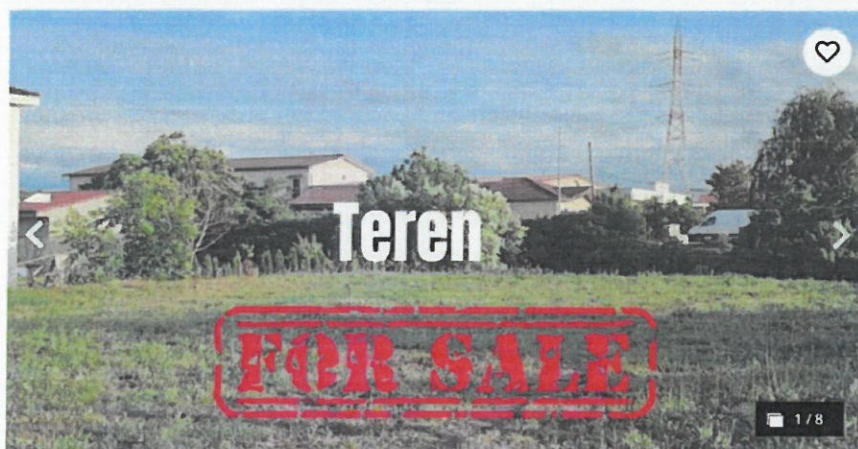
Pret : 200 E/mp

Contact: 0771069405

Particularități

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-zona-veterani-oradea-IDxBPQ.html?_gl=1*1qomurk*_ga*MTI1NDM5MzY2LjE2OTc5MTY3MTE.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNjAwMzk4Mi4yMi4wLjE3MDYwMDM5ODIuMC4wLjA.



De vanzare, TEREN intravilan, zona Veterani Oradea

Olosig, Oradea, Bihor

173 000 €

200 €/m²

Gabriela
Agentie
0740 805 802

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

Prezentare generală

Suprafață utilă	864 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan cu destinație comercială și/sau pentru locuință, de vânzare în Oradea zona Veterani. Terenul măsoară 864 mp cu front stradal de 34 ml și cu posibilitate acces din șoseaua principală (centura) prin drum acces de 14 ml. Iesire din front stradal lateral către șoseaua de centura. Utilități complete: apă, canalizare, curent, fibră optică, asfalt. Certificat de urbanism avantajos pentru structura funcțională mixtă aici enumerând: locuințe colective și individuale funcțiuni administrative/financiar bancare, terțiare/de cult/invatamant-cercetare/de sanatare/turism/spălătorie auto cat și BLOC DE APARTAMENTE. POT max 60%. Pret vânzare 200 Euro/mp. Contact: 0740.805.802 Gabriela

Particularități

Gard	fără informații
Media	electricitate, canalizare, apă curentă
Tip acces	asfaltat

Pentru terenurile aflate în proprietatea Municipiului Oradea, cu mențiunea că, la solicitarea beneficiarului, s-a făcut evaluarea loturilor I și II în mod global:



Anexa B				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		190.00	80.00	122.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		45%	2%	20%
Pret ajustat Euro / mp)		-86	-1	-24
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru drept de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat Euro / mp)		0	0	0
Restricții legale	20% din suprafața este afectată de protecție LEA	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat Euro / mp)		-11	-7	-9
Condiții de piață (data vânzării)	ianuarie 2024	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru condiții de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat Euro / mp)		92.88	71.31	88.33
Localizare	Oradea, str. Thurzo Sandor	Oradea, zona Str. Thurzo Sandor	Oradea, Cartier Nifaruș, lângă Lotus	Oradea, Cartier Nifaruș
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 194317, nr cad 204281	0%	0%	10%
Pret ajustat Euro / mp)	lot I-II	0.00	0.00	9.27
Caracteristici fizice teren - suprafață	4979	19600	5186	1300
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		5%	0%	-5%
Pret ajustat Euro / mp)		4.64	0.00	-4
Utilități tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz, în vecinătatea terenului	apa, canal, energie electrică, gaz
Corecție		0%	35%	0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0.00	25.31	0.00
Pret ajustat Euro / mp)		97.53	96.62	93.20
Stare teren	plan, liber construcții	plan, liber de construcții	plan, liber de construcții	plan, liber de construcții
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret ajustat Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Zonare	blacuric/comercial	blacuric/comercial	blacuric/comercial	blacuric/comercial
ajustare pentru cea mai bună utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret ajustat Euro / mp)		0	0	0
ajustare totală netă		-92.47	16.62	-28.80
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-48.67%	20.8%	-23.61%
ajustare totală brută		15.53	32.80	22.93
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		8.17%	41.0%	18.79%
Pret ajustat Euro / mp)	97.53	97.53	96.62	93.20
Suprafața teren intravilan =		4,979.00 mp		
Curs Euro =		4.9741	19.03.2024	
Valoare rotunjită teren intravilan =		485,590 EURO		
Valoare rotunjită teren intravilan =		2,415,371 LEI		
		485 LEI/MP		
		98 EURO/MP		

NOTA*: Această ajustare a comparabilelor nu este element de comparație ci o transformare a valorii de tranzacție în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de reducere a prețului real al tranzacției din considerente imposibile la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustări

Restricții legale: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece 20% din suprafața proprietății subiect este afectată de protecția LEA

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

Localizare: comparabila C a necesitat ajustare pozitivă fiind situată mai puțin accesibil decât proprietatea subiect.

Caracteristici fizice: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei A pentru suprafața mai mare față de terenul de evaluat și ajustare negativă comparabilei C pentru suprafața mai mică decât terenul de evaluat, dat fiind faptul că prețul terenului este invers proporțional cu suprafața.

Utilități: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei B, aceasta neavând utilități la limita proprietății.

Stare teren: nu au fost aplicate ajustări, comparabilele sunt libere de construcții, asemenea proprietății subiect.

Acces teren: nu au fost aplicate ajustări, toate comparabilele având acces la drum asfaltat.

Zonare: nu s-au aplicat ajustări

Pentru terenul aflat în proprietatea IMOPARK S.R.L.:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pretabil-pentru-constructie-bloc-ultracentral-oradea-v1657a-IDxLeg.html>



 **Gaminvest 2**
Agenție
0742 257 331

Nume*

Email*

+40 | Numar de telefon*

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

0 / 2000

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

**Gaminvest - Teren pentru constructie bloc, ultracentral, Oradea
v1657a**

 Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet)

Prezentare generală

480 000 €

649 €/m²

Trimite mesajul

 Suprafață	740 m²	 Tip teren	teren rezidential
 Inclinatie	plat	 Securitate	Cere informații
 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.

Particularitati

Infrastructură	electricitate, acces pavat, canalizare, apa curenta
Comodități	fără informații
Caracteristici	acces - drum asfaltat, apa curenta
Securitate	fără informații
Împrejurimi	zone comerciale, restaurante si facilitati de agrement, zone verzi, farmacii, scoli, transport public

Achizitionarea acestui teren intravilan reprezinta nu doar o investitie inteligenta, ci si o strategie pentru viitor. Potentialul de dezvoltare valoros in domeniul serviciilor si in domeniul constructiilor rezidentiale fac din acest teren alegerea ideala pentru investitorii vizionari.

Agentia nu percepe comision de la cumparator!

Pentru detalii si informatii suplimentare, va stau la dispozitie!

Comparabila B:

<https://www.blitz.ro/oradea/teren-vanzare-blitz69824tv>

Teren de vanzare, regim P+4!
ID: BLITZ 69824TV Cartier: Nufarul Preț: mp 200 €
[Calculați credit](#)

253.000 €
[TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ](#)

Szekely Richard
Broker Partner
+40 359 424 777
office@blitz.ro
☒ Acest anunț este verificat de către agent
Te interesează oferta?
Programează o vizionare!
Nume și prenume:
Telefon:
Email:
☐ doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 69824TV din Oradea, zona Nufarul
☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile privind prelucrarea datelor cu caracter personal



Caracteristici

Suprafață: 1262 mp

Front: peste 50m

Utilități: Apă, Curent, Canalizare, Utilități în zonă

Destinație: Casă, Duplex, Bloc, Birouri/Clinică

Acte/Avize: Carte funciară, Certificat urbanism

Alte criterii: Drum asfaltat, Teren plat, Iluminat stradal

Descriere

De vânzare teren în suprafață de 1262 mp în cartierul Nufărul, cu acces rapid la toate centrele de interes. Regimul de înălțime conform certificatului de urbanism este de P+4. Ca și formă terenul are un front de 60 cu o adâncime de 22 m. Utilitățile precum apa, canalizarea, curentul sunt la 20 m față de teren.



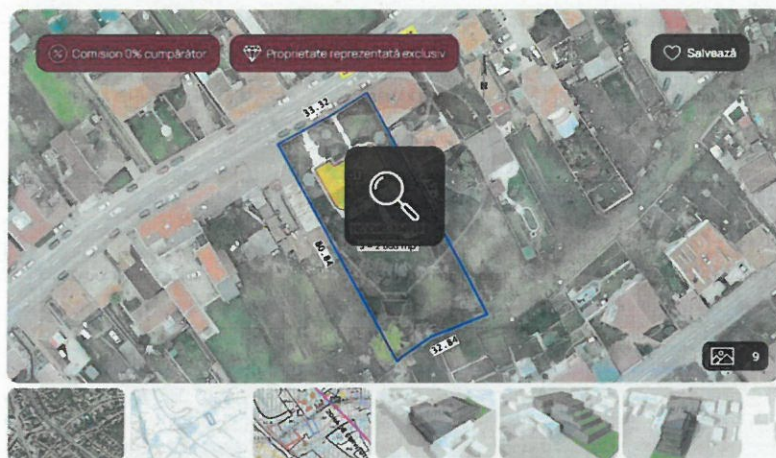
Comparabila C:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/oradea/central/teren-constructii-de-vanzare-XDLL1305R?lista=309182605&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4149448514>

Teren intravilan de vanzare, 2 668 mp in Oradea, Strada Louis Pasteur

487.26 € + TVA / mp **1.300.000 € + TVA**

Oradea, zona Central - [Vezi harta](#)



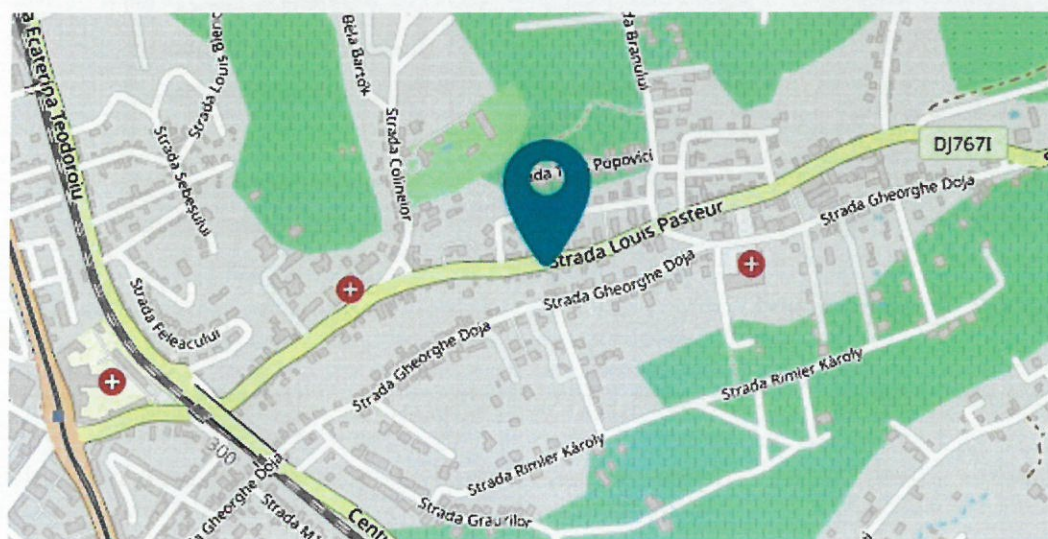
Sorina Anton
Sales Associate
REMAX PRIME CAPITAL

0371 780 454
0728 464 646

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Email](#) [Copiază](#)



Descriere

Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 2668 mp, cu o pozitionare exceptionala, situat in zona centrala a orasului Oradea pe strada Louis Pasteur.

Terenul detine Certificat de urbanism actual si Aviz de oportunitate pentru constructii: locuinte colective, cladiri cu functiuni: de turism, administrative, de administrare a afacerilor, financiar-bancare, de cult, de cultura, de invatamant si cercetare, de sanatate si asistenta sociala

POT max. 60%, CUT max 2,7 si un regim de inaltime de (1-2S)+P+2+1R

Acest teren intravilan ofera o oportunitate excelenta de investitie, deoarece beneficiaza de o localizare extrem de avantajoasa. Conform avizului de oportunitate si a certificatului de urbanism aprobat exista posibilitatea de a dezvolta un ansamblu...

Detalii despre proiectul propus:

- Localizare: Strada Louis Pasteur, Oradea.
- Proiectul a fost conceput pe un teren de 2668 mp.
- Regimul de inaltime al proiectului este S+D+P+2E+R.
- Suprafata construita totala: 7052 metri patrati.
- Numarul de apartamente: 65 de apartamente.
- Spatii comerciale: 2 spatii
- Numar locuri parcare privata: 67 locuri
- Numar locuri parcare publica: 10 locuri
- Suprafata spatii verzi propuse: 777mp

Achizitionarea acestui teren intravilan reprezinta nu doar o investitie inteligenta, ci si o strategie pentru viitor. Potentialul de dezvoltare valoros in domeniul serviciilor si in domeniul constructiilor rezidentiale fac din acest teren alegerea ideala pentru investitorii vizionari.

Agentia nu percepe comision de la cumparator!

Pentru detalii si informatii suplimentare, va stau la dispozitie!

Specificatii

ID Anunt: XDLL1305R

Suprafata teren: 2668 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

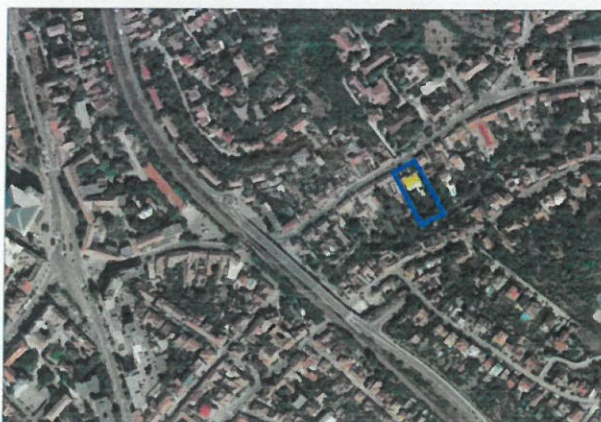
Nr. fronturi: 1

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate

Mijloace de transport

Iluminat stradal



ALTE CARACTERISTICI

Constructie demolabila

Acces auto

Teren imprejmuit



Alta oferta:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-250-mp-str-mestesuagarilor-iosia-autorizat-comercial-IDpB5p.html>



Home
Agenție
0775 309 567

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](#)

Teren 250 mp str.Mestesuagarilor-Iosia (autorizat comercial)

Iosia, Oradea, Bihor

89 000 €

356 €/m²

Trimite mesajul

Descriere

Teren amplasat pe o artera comerciala bine cotata a Oradei, detine pe suprafata lui o cladire mai mica construita cu retragere de la mejdia din fata, constructie in suprafata de 50 mp construiti, terenul detine conform PUZ-PUD din zona dar efectiv strada Mestesuagarilor un grad de ocupare a viitoarei constructii de 60 % din suprafata totala a terenului si cu un CUT de 1,8 maxim 2 %, se construiesc direct fara a necesita acordul vecinilor, pana la S-P-2E. Ideal pentru o clinica medicala de orice tip, restaurant, pensiune (zona in continua dezvoltare), Spatii Comerciale de orice tip, Bloc de locuinte individuale cu spatii comerciale la parter, repet construirea oricarui tip de constructie NU NECESITA acorduri de la vecini. Utilitatile sunt la mejdia din fata a terenului (apa, curent, canal, gaz), strada asfaltata larga cu posibilitati de parcare Auto minim 4 autoturisme in acest moment autorizat, pentru mai multe detalii va stam la dispozitie telefonic cat si pe mesageria Sitului, va multumim.

Particularități

Gard

da

Media

electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă curentă

Tip acces

asfaltat



Anexa B				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		649.00	200.00	487.26
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		35%	5%	45%
		-230	-10	-218
Preț ajustat (Euro / mp)		418.67	190.00	269.45
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		418.67	190.00	269.45
Restricții legale	Fără restricții	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		418.67	190.00	269.45
Condiții de piață (data vânzării)	februarie 2024	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / mp)		418.67	190.00	269.45
Localizare	Oradea, str. Stefan Octavian Iosif nr. 10	Oradea, zona Str. Mihai Eminescu	Oradea, Cartier Nufarul, str. Ion Irimescu	Oradea, str. Louis Pasteur
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 202994	-15%	20%	5%
		-64.85	38.00	14.79
Preț ajustat (Euro / mp)		353.82	228.00	284.25
Caracteristici fizice teren - suprafață	1569	740	1262	2668
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	masurata	-5%	0%	0%
		-17.69	0.00	0
Preț ajustat (Euro / mp)		336.13	228.00	284.25
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz, in vecinatatea terenului	apa, canal, energie electrica, gaz
Corecție		0%	35%	0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0.00	79.80	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		336.13	307.80	284.25
Stare teren	plan, liber construcții	plan, liber de construcții	plan, liber de construcții	plan, construcție demolabilă
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	5%
		0.00	0.00	15.61
Preț ajustat (Euro / mp)		336.13	307.80	299.85
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		336.13	307.80	299.85
Zonare	rezidențial (construcție blocuri)	rezidențial (construcție blocuri)	rezidențial (construcție blocuri)	rezidențial (construcție blocuri)
ajustare pentru cea mai bună utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		336.13	307.80	299.85
ajustare totală netă		-312.87	107.80	-187.41
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-48.21%	53.9%	-38.46%
ajustare totală brută		82.54	117.80	30.40
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		12.72%	58.9%	6.24%
Preț ajustat (Euro / mp)	300.00	336.13	307.80	299.85

Suprafața teren intravilan =	1,569.00 mp
Curs Euro =	4.9741 19.03.2024
Valoare rotunjită teren intravilan =	470,700 EURO
Valoare rotunjită teren intravilan =	2,341,309 LEI
	1,492 LEI/MP
	300 EURO/MP

NOTA*: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparație ci o transformare a valorii de tranzacție în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de reducere a prețului real al tranzacției din considerente impozabile la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustări, dreptul de proprietate este deplin.

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări, nu există restricții legale.

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

Localizare: comparabila A a necesitat ajustare negativă fiind superior poziționată față de terenul de evaluat și comparabilele B și C au necesitat ajustări pozitive fiind inferioare poziționate, mai puțin central sau pe străzi mai puțin circulare.

Caracteristici fizice: s-a aplicat ajustare negativă comparabilei A pentru suprafața mai mică față de terenul de evaluat, dat fiind faptul că prețul terenului este invers proporțional cu suprafața.

Utilități: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei B, aceasta neavând utilități la limita proprietății.

Stare teren: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei B care are clădire demolabilă pe suprafața.

Acces teren: nu au fost aplicate ajustări, toate comparabilele având acces la drum asfaltat.

Zonare: nu s-au aplicat ajustări

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 judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constatat 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 evaluării 19.03.2024, CURS BNR: 4.9741 LEI/EUR:

nr. Crt.	TEREN	NR. CAD.	SUPRAFATA MP	PRET EVALUAT EURO (FARA TVA)	PRET EVALUAT LEI (FARA TVA)
1	Oradea, str. Thurzo Sandor	194317, 204281	4979	485,590	2415371
2	Oradea, str. St. O. Iosif	202994	1569	470,700	2341309

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

Jur. Andrei Emilia Veronica

SC EVALMOB SRL

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

