



ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării suprafeței de 12 mp. teren, înscrisă în CF nr. 162801 - Oradea, situată în municipiul Oradea, str. Republicii nr. 3 - 5, la prețul stabilit de evaluator

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 31.01.2024;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării suprafeței de 12 mp teren, înscrisă în CF nr. 162801 - Oradea, situată în municipiul Oradea, str. Republicii nr. 3 - 5, la prețul stabilit de evaluator;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 33959/1 din data de 19.01.2024;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 33959/2 din data de 19.01.2024, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Având în vedere că potrivit CF, nr. 162801 - Oradea, imobilul cu nr. topo 641/11 - Oradea, se compune din:

✓ teren - în suprafață de 12 mp - proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea;

✓ construcția S+P+E cu destinația inițială de atelier de fotoceramică - proprietate a [REDACTED]

Întrucât această suprafață de teren este utilizată exclusiv de proprietarul construcției, [REDACTED] cu destinația de amplasament aferent construcției, concesionat inițial în baza Contractului de concesiune nr. 300 din 22.02.1996, iar după ajungerea la termen a concesiunii, în baza contractului de suprafață nr. 77692 din 04.06.2021;

Ținând seama că prin cererile, înregistrate la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 194564 din 2022 și 415522 din 26.10.2023, [REDACTED] a solicitat cumpărarea acestei suprafețe de 12 mp teren;

Luând în considerare sinteza Raportului de evaluare, prin care se stabilește că prețul de vânzare a suprafeței de 12 mp teren - identificată cu nr. topo 641/11, înscrisă în CF nr. 162801 - Oradea, situată în mun. Oradea, str. Republicii nr. 3 - 5, este de 5.100 euro (adică 425 euro / mp) la care se adaugă TVA.;

Văzând acceptul superfițiarului terenului, cu privire la oferta de preț formulată de UAT - Municipiul Oradea prin Direcția Patrimoniu Imobiliar, în răspuns la adresa autorității cu nr. 415522 din 15.12.2023;

În cazul aprobării, prin Hotărâre de Consiliu Local, a prețului rezultat din sinteza Raportului de evaluare la valoarea menționată, de 5.100 euro (adică 425 euro / mp) + TVA, cumpărătorul ar urma să achite prețul, integral, la data autentificării contractului de vânzare - cumpărare;

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

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare nr. 364PMO2/13.12.2023, întocmit de evaluator - membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., privind stabilirea valorii de piață pentru parcela situată în mun. Oradea, str. Republicii nr. 3 - 5.

Art. 2. Se aprobă vânzarea suprafeței de 12 mp teren, identificată cu nr. topo 641/11, înscrisă în CF nr. 162801 - Oradea (nr. inventar 001861), pentru echivalentul în lei a sumei de 5.100 euro, la care se adaugă TVA, (adică 425 euro / mp + TVA), astfel cum rezultă din sinteza Raportului de evaluare înscris la art. 1, în favoarea proprietarului construcției, [REDACTED]

- Art. 3.** Prețul de vânzare pentru terenul menționat la art. 2 din prezenta Hotărâre se va achita în lei, la cursul BNR din ziua autentificării contractului de vânzare - cumpărare.
- Art. 4.** Termenul de încheiere a Contractului de vânzare - cumpărare este până cel târziu la data de 31.03.2024, sub sancțiunea revocării prezentei Hotărâri începând cu data de 01.04.2024.
- Art. 5.** La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului, Contractul de suprafață nr. 77692 din 04.06.2021, încetează.
- Art. 6.** Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar.
- Art. 7.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
 - Direcția Economică, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - [REDACTED] prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - Se publică în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Buhaș Camelia-Liana



Oradea, 31 ianuarie 2024
Nr. 44

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

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

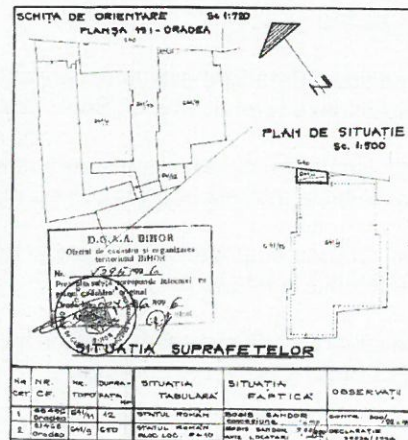


Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. lesire 364 PMO2/13.12.2023

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, SITUAT IN ORADEA,
STR. REPUBLICII NR. 3-5, CF 162801 - ORADEA, NR TOP 641/11



PROPRIETAR MUNICIPIUL ORADEA
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

DECEMBRIE 2023

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren în suprafata de 12 mp, nr. top. 641/11, situat in Oradea, str. Republicii nr. 3-5, jud. Bihor, proprietar Municipiul Oradea, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF 162801 Oradea – teren în suprafață de 12 mp, situat în Oradea, str. Republicii nr. 3-5, proprietar Municipiul Oradea.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea echitabilă a proprietății, în vederea utilizării acesteia pentru *negocierea pretului de vânzare a suprafeței de teren către dl. Bodis Sandor, proprietarul construcției de pe teren.*

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

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

In cazul concret analizat, data fiind existenta concesiunii asupra terenului evaluat, rezulta ca singura entitate interesata sa achizitioneze terenul este dl. Bodis Sandor, proprietarul constructiei de pe teren.

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

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

Dat fiind scopul evaluării și anume estimarea Valorii echitabile a proprietatii, valoarea estimată la data evaluării, 05.12.2023, CURS BNR: 4.9672 Lei/Eur este:

Suprafata teren intravilan =	12,00	mp	
Curs Euro=	4,9672		05.12.2023
Valoare teren intravilan =	5,100	EURO	
Valoare teren intravilan =	25,333	LEI	
	2,111	LEI/MP	
	425	EURO/MP	

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



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

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuinte, Spatii Comerciale in baza contractului de servicii nr 3576 din 09.01.2023, Nota de comanda nr. 456744/17.11.2023.

I.3. ACTIVUL SUPUS EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF **162801** Oradea – teren in suprafata de 12 mp, situat in Oradea, str. Republicii nr. 3-5, proprietar Municipiul Oradea.

I.4. Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.9672 lei.**

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

I.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabila** a proprietății, in vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de vanzare a suprafetei de teren catre dl. Bodis Sandor, proprietarul constructiei de pe teren.**

I.5. Tipul valorii

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

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

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

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

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

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

I.6. DATA EVALUARII

Data evaluării este 05.12.2023, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate si la care a avut loc inspectia bunurilor.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

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

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Mediu

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

Metodologie

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

Alte date

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

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

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

I.10. Tipul raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

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

I.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

I.12. Declararea conformității evaluării cu SEV

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

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Documentare și conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;

SEV 233- Proprietatea în curs de construire

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice :

SEV 400 – Verificarea evaluării

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Activul supus evaluării îl proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 162801 Oradea – teren în suprafața de 12 mp, situat în Oradea, str. Republicii nr. 3-5, proprietar Municipiul Oradea.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 162801 Oradea

Nr. Carte: 146533
An: 17
Luna: 11
Anul: 2023
Cod de funci: 162801002

TEREN Intravilan

Nr. CF vecin: 68496

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	Top. 641/11	12	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top. 641/11	Loc. Oradea, Jud. Bihor	Acoper de foto ceramică

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierți privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1861 / 21/11/1997 Adecverința nr. 217702/1997 emisă de Primăria Oradea. B2 Intrabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuală 1/1 1) BODIȘ ȘANDOR	A1.1
146533 / 17/11/2023 Act Administrativ nr. HOTARARE NR.276, din 31/03/2021 emis de PMO. B3 Intrabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL ORADEA, CIF 4230487, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrierți privind deasemănămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
5501 / 13/03/1996 Contract De Concesiune nr. 300, din 22/02/1996 emis de Primăria Municipiului Oradea (HCL nr 106/1995). C1 Intrabulare, drept de CONCESIUNE pe o durată de 25 ani începând cu data de 22.02.1996, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) BODIȘ ȘANDOR	A1
Observație: (convenția din convenția CF 68496)	

Document care conține date cu caracter personal, procedurile de prelucrare sunt în conformitate cu Legea nr. 677/2001

Pagina 1 din 2

Scopul pentru care este furnizat este în conformitate cu Legea nr. 677/2001

Procedura de prelucrare 1.1

Carte Funciară Nr. 162801 Comuna/Oras/Municipiu: Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren	Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
	Top. 641/11	12	

* Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereo 70.

DETALII UNALTE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr.	Categorie	Destinație	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construite	DA	12			641/11	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație	Suprafața (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	Top. 641/11	construcție		Cu acte	Acoper de foto ceramică

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest Birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notari publici a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesorilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat taxă de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

Data soluționării:

23.11.2023

Data eliberării:

21.11.2023

Asistent Registratură,

ADRIANA LAURA-FLORELA DEM

(semnătură)

Referent:

(semnătură)

(semnătură)

(semnătură)

Drept de proprietate: afectat de un drept de suprafață (ce continuă dreptul de concesiune anterior) constituit în favoarea suprafațiarului pe o perioadă de 20 de ani, conform HCL 276 din 31.03.2021, până la data de 30.04.2041.

Nr. 77892
Data: 04.06.2021

Contract de Suprafație

Înăd seama de Hotărârea Consiliului Local nr. 276/31.03.2021 și ca urmare a cererii înregistrată cu nr. 1445 din 06.01.2021, depusă de Dl. Bodis Sándor, de comun acord, s-a încheiat prezentul contract de constituire a dreptului de suprafație:

Art. 1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Municipiul Oradea reprezentat legal prin dl. Florin Birta – primar al căruia drept de semnătură a fost delegat, în baza Dispoziției nr. 1.363/19.10.2020 domnului Lucian Popa – director executiv al Direcției Patrimoniului Imobiliar, având sediul în Municipiul Oradea, Plaza Unirii nr. 1, cont IBAN RO507REZ076502205X016643 deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, cod fiscal RO35372586, în calitate de PROPRIETAR / ADMINISTRATOR, pe de o parte

și
Bodis Sándor având CNP 1420711054669, cu domiciliul în mun. Oradea, str. Republicii nr. 3-5, Ap. 21, în calitate de SUPERFICIAR, pe de altă parte

Art. 2. OBIECTUL CONTRACTULUI:

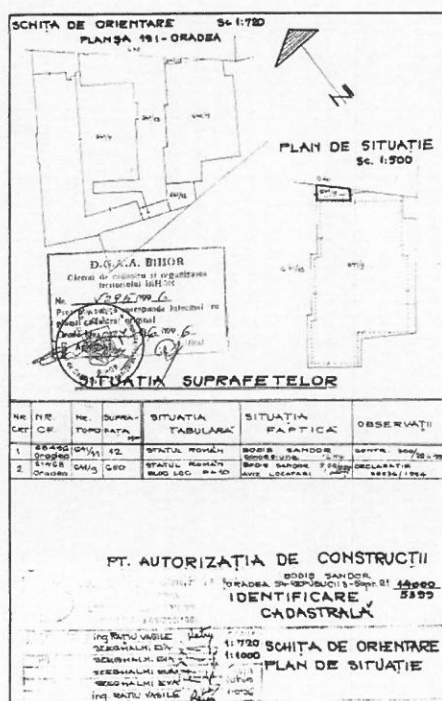
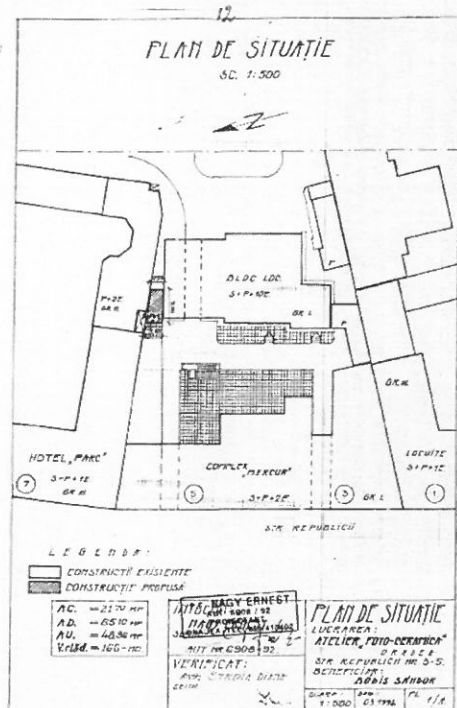
- (1) Contractul are ca obiect constituirea, cu titlu oneros, a unui drept de suprafație asupra suprafeței de 12 mp teren, proprietatea privată a Mun. Oradea, imobil situat în mun. Oradea, str. Republicii nr. 3-5 identificat cu nr. topo 641/11, înscris în CF 162801 – Oradea pe care se află construcția existentă – atelier (aflat în proprietatea suprafețiarului);
- (2) Nr. de inventar: 001861;
- (3) Partea întocmă să delimiteze sfera prezentului drept de suprafație doar la dreptul „de a avea” construcții pe terenul proprietatea Municipiului Oradea, proprietarul construcției deja edificată pe teren neavând posibilitatea de a ridica construcții noi sau de a modifica construcția inițială;
- (4) Cu titlu de excepție, titularul dreptului de suprafație va putea ridica construcții noi sau modifica construcția existentă numai cu acordul scris și prealabil al proprietarului terenului, acord care constituie act adițional la prezentul contract;
- (5) Exercitarea dreptului de suprafație este delimitată de suprafața de teren ocupată de construcție sau după caz, de suprafața de teren necesară exploatării construcției edificată;
- (6) Predarea – primirea terenului se face pe bază de proces verbal de predare – primire, anexă la prezentul contract;
- (7) Prezentul contract, s-a încheiat ca urmare a ajungerii la termen a contractului de concesiune nr. 300 din 22.02.1996, avându-l ca titular pe dl. Bodis Sándor (care se sistează cu data de 31.05.2021).

Art. 3 - DURATA

- (1) Dreptul de suprafație se constituie în favoarea suprafețiarului pentru o perioadă de 20 de ani, conform HCL 276 din 31.03.2021, până la data de 30.04.2041;
- (2) Prezentul contract intră în vigoare începând cu 01.06.2021 și poate fi prelungit prin acordul de voință al părților.

II.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla în Oradea, str. Republicii nr. 3-5, în spatele clădirii, cu intrare printr-un pasaj de trecere, în zona mixta: comerciala/de servicii/birouri/rezidențiala.



II.3. Descrierea terenului

Terenul are o suprafata de 12 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

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

Poze ale proprietatii:



II.5. Aspecte privind utilizarea

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

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

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

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

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

Proprietățile imobiliare sunt fixe, sunt durabile și pot fi privite ca o investiție. Proprietățile imobiliare nu pot fi schimbate în valori cash în timp foarte scurt, în funcție de piața specifică fiecărei zone în care este situată proprietatea în sine, procesul de vânzare poate avea un termen lung. Proprietățile imobiliare cuprinse în prezentul studiu de piață sunt amplasate în intravilanul și în extravilanul localităților din județul Bihor, atât în zone urbane (Municipiile: Oradea, Beiuș, Marghita, Salonta, orașele mai mici: Aleșd, Valea lui Mihai, Săcueni, Ștei, Vașcău, Nucet), cât și în zone suburbane (Sânmartin, Sântandrei, Nojorid, Paleu, Biharia, Sântion) și rurale (comunele și satele din județul Bihor).

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI - Piața terenurilor libere de construcții situate în zona ultracentrală a orașului Oradea.

NATURA ZONEI – zona ultracentrală ușor accesibilă datorită poziționării terenului

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – slabă

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – peste medie

Preturile terenurilor intravilane din Oradea diferă în primul rând în funcție de amplasament, suprafața, forma, utilități, accesul facil la obiective de interes, curent, canalizare.

Având în vedere caracterul zonei de amplasament, piața imobiliară specifică este piața proprietăților de tip intravilan situate în zona ultracentrală a orașului.

Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specific pentru bunul subiect: piața specifică pentru proprietatea care face subiectul evaluării este cea terenurilor libere de construcții sau construite aflate în zona de analiză.

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: piața terenurilor libere de construcții amplasate în zona analizată.

Analiza celei mai bune utilizări

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - adecvata
- utilizare de servicii- adecvata
- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - da
- utilizare de servicii - 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: de servicii si rezidentiala**.

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

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

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

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

Abordarea prin piață

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

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

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut în vedere tranzacții ale terenurilor aflate în zonă ultracentrală, cum e cazul proprietății evaluate.

Abordarea prin piață prin compararea ofertelor asupra unor proprietăți similare:

Comparabila A:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pretabil-pentru-construcție-bloc-ultracentral-oradea-v1657a-IDxLeg.html?_gl=1*12n7yi1*_ga*MTI1NDM5MzZlE2OTc5MTY3MTE.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwMTcwMzYwMC4xLjAuMTcwMTcwMzYwMC4wLjAuMA



Cristina Gaminvest
 Agentie
 0757 024 425

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

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

118 / 2000

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

Trimite mesajul

Teren pretabil pentru constructie bloc, ultracentral, Oradea, V1657A

📍 Olosig, Oradea, Bihor

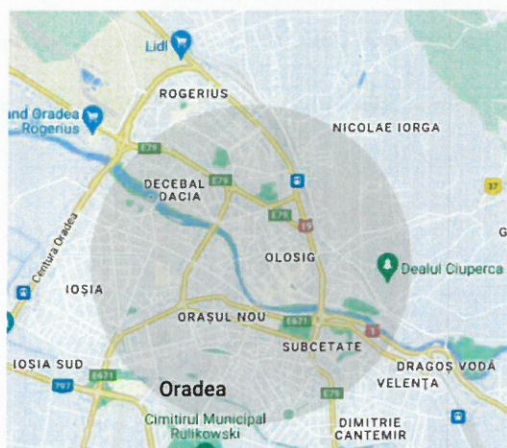
480 000 €
 649 €/m²

Prezentare generală

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

Descriere

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



Comparabila B:

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



 **Gratiela Gherman**
Agentie
0746 189 307

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesată 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. (Scoria) [mai mult](#)

OPORTUNITATE! Teren 270mp Oradea , Strada Ady Endre

Strada Moscovei, Olosig, Oradea, Bihor

149 500 €

Trimite mesajul

Prezentare generală

 Suprafață	270 m²	 Tip teren	intravilan
 Locație	Cere informații	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Vă prezint o oportunitate de investiție- un teren situat ultracentral, pe strada Ady Endre, potrivit pentru dezvoltatori. Terenul masoară o suprafață de 270 mp și deține Aviz de oportunitate.

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

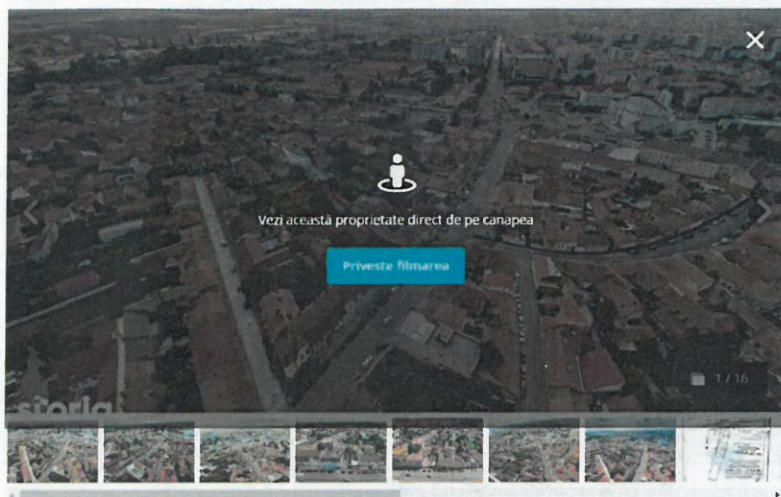
Se pretează atât pentru bloc de locuințe, cabinete medicale cât și pentru construirea unui restaurant cu grădină de vară. Front 15 m jumate.

Pentru mai multe informații, aștept să mă contactați.



Comparabila C:

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



Florin Plesca
Agenție
0371 788 502

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesată 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 1444 mp Ultracentral Oradea, Strada Primăriei 52, front 20 m

697 000 €

Trimite mesajul

📍 Strada Primăriei, Orașul Nou, Oradea, Bihor

Particularități

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

Către dezvoltorii imobiliari vizionari din orașul Oradea,

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

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

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

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

Acum să trecem la partea interesantă: Randamentul Investiției.

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

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

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

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

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



Alte oferte:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ultracentral-1-730mp-oradea-strada-ion-luca-caragiale-IDSFE.html?_gl=1*1d8vg4v*_ga*MTI1NDM5MzZM2LjE2OTc5MTY3MTE.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNjYyMjU5MS4yOC4xLjE3MDY2MjI2NjkuMC4wLjA



Claudia Monory
Agentie
0755 661 520

Nume*

Email*

+40 - Numar de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(a) 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. DLX
Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Teren Ultracentral 1,730mp Oradea / Strada Ion Luca Caragiale

799 000 €

Trimite mesajul

Strada Ion Luca Caragiale, Orasul Nou, Oradea, Bihor

Descriere

Va ofer spre vanzare cu comision 0% la vanzator un teren in suprafata de 1730 mp situat pe strada Ion Luca Caragiale situat in centrul Orasului Oradea la 5 minute de Piata Uniri si Primaria Oradea.

Terenul are si o cladire construita in anul 1872 in stare perfecta in suprafata de 257 mp, plus doua spatii de depozitare cu birourii.

Pe suprafata acestui teren de 1730 mp se poate construi P+2+M, avand si certificat de urbanism aprobat.

Va astept cu interes la vizionare!

Particularități

Gard	da
Media	apă curentă
Tip acces	asfaltat

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-854-mp-de-vanzare-ultracentral-in-oradea-IDxWRe.html?_gl=1*182vyxo*_ga*MTI1NDM5MzM2LjE2OTc5MTY3MTE.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwNjYyMjU5MS4yOC4xLjE3MDY2MjI2NjkuMC4wLjA



Raluca Legman
Agentie
0770 573 693

Nume*

Email*

+40 - Numar de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(a) 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. DLX
Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Teren intravilan 854 mp de vanzare ultracentral in Oradea

220 000 €

258 €/m²

Trimite mesajul

Strada Coziei, Universitatii, Oradea, Bihor

Prezentare generală

Suprafață utilă	854 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

D'Art Imob va ofera spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 854 mp, situat ultracentral in Oradea.

Terenul se afla intr-o zona linistita de case, are front stradal de 4 ml cu acces auto si deschidere in spate de 20 ml. Conform certificatului de urbanism, este pretabil pentru constructia de locuinte individuale, duplex sau aparthotel cu un regim de inaltime P+E+M (sau etaj retras).

Terenul este imprejmuit in totalitate si dispune de toate utilitatile la strada (apa, canalizare, electricitate, gaz).

Strada pe care se afla a fost recent reabilitata, iar conductele principale de apa si canalizare inlocuite.

Terenul poate fi achizitionat si impreuna cu o casa deosebita de 130 mp si teren aferent de 361 mp

In apropiere se afla Universitatea din Oradea, scoli, gradinite, Piata Unirii, statii ale mijloacelor de transport in comun.

Pretul de vanzare pentru acest teren intravilan ultracentral este de 220.000 euro + TVA.

Pentru informatii suplimentare privind aceasta proprietate, ne puteti contacta la:

Nr. Tel.: 0770573693 - Raluca Legman.

Media

apă curentă, gaz, electricitate, canalizare



Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		649.00	553.70	482.68
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-15%	-10%	-5%
Preț ajustat (Euro / mp)		-9%	-53	-26
Drept de proprietate	Suprafață	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-25%	-25%	-25%
Preț ajustat (Euro / mp)		-165	-136	-123
Restricții legale	Nu	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / mp)		386.22	365.44	333.15
Localizare	Oradea, Str. Republicii 3-5	Oradea, ultracentral, în zona str. Mihai Eminescu	Oradea, str. Ady Endre	Oradea, str. Primăriei nr. 52
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr topo 641/11	10%	10%	10%
Preț ajustat (Euro / mp)		36.69	37.28	31.65
Caracteristici fizice teren - suprafață	12	740	270	1444
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		5%	0%	10%
Preț ajustat (Euro / mp)		19.03	0.00	34.66
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canalizare, energie electrică, conductă gaz	apa, canalizare, energie electrică, conductă gaz	apa, canalizare, energie electrică, conductă gaz	apa, canalizare, energie electrică, conductă gaz
Corecție		0%	0%	0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		441.94	402.72	399.45
Stare teren	plan, considerat liber de construcții	plan, liber de construcții	plan, liber de construcții	plan, construcții demolabile
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		0.00	0.00	17.98
Acces teren	acces drum asfaltat, pietonal, intens circular	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		5%	5%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		22.10	22.11	18.78
Zonare	de servicii rezidențial	de servicii rezidențial	de servicii rezidențial	de servicii rezidențial
ajustare pentru cea mai bună utilizare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		464.04	424.83	436.21
ajustare totală netă		-184.96	-128.87	-46.47
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		-28.50%	-23.3%	-9.63%
ajustare totală brută		243.25	195.04	226.10
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		37.48%	35.22%	46.84%
Preț ajustat (Euro / mp)	425.00	464.04	424.83	436.21

Suprafața teren intravilan =	12.00 mp
Curs Euro =	4.9672 05.12.2023
Valoare teren intravilan =	5,100 EURO
Valoare teren intravilan =	25,333 LEI
	2,111 LEI/MP
	425 EUROMP

NOTA: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie 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: s-au ajustat comparabilele A, B și C negativ cu 25% deoarece sunt superioare subiectului, acesta din urmă fiind afectat de un drept de suprafață.

Restricții legale: nu au fost aplicate ajustări, fiind ajustate împreună cu dreptul de proprietate.

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

Localizare: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor, datorate poziționării inferioare față de subiect care se află pe strada ultracentrală.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări comparabilelor A și C, pentru suprafețe mai mari față de terenul de evaluat, deoarece prețul pe mp este invers proporțional cu suprafața.

Utilități: nu s-au aplicat ajustări.

Stare teren: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei C care are clădiri demolabile pe suprafață.

Acces teren: au fost aplicate ajustări pozitive tuturor comparabilelor deoarece proprietatea subiect are acces la drum pitonal, intens circular.

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 judecări 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 05.12.2023, curs BNR: 4.9672 lei/eur:

Suprafata teren intravilan =	12.00 mp	
Curs Euro=	4.9672	05.12.2023
Valoare teren intravilan =	5,100 EURO	
Valoare teren intravilan =	25,333 LEI	
	2,111 LEIMP	
	425 EUROMP	

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



