



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 efectuării unui schimb imobiliar
între UAT - Municipiul Oradea și [REDACTED]**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 27.06.2024;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea efectuării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea, respectiv [REDACTED]

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 244579/1 din data de 21.06.2024;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 244579/2 din data de 21.06.2024, întocmit de Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Locuințe, Spații Comerciale, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Luând în considerare:

- cererea, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 159114 din 08.04.2024, prin care [REDACTED] își manifestă interesul de a efectua un schimb imobiliar, în contextul intenției acesteia de efectuare a unor investiții asupra întregului imobil situat în municipiul Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47;
- faptul că [REDACTED] sunt proprietari majoritari în curtea comună din str. Roman Ciorogariu nr. 47, respectiv dețin în proprietate exclusivă apartamentul 1, apartamentul 3 și apartamentul 4 (astfel cum sunt ele diferențiate din punct de vedere administrativ), din cele 4 apartamente existente în imobil și solicită acest schimb motivat de faptul că, apartamentul 2 aflat în proprietatea Municipiului Oradea are în comun cu apartamentul 1 și apartamentul 3, fundația, pereții și acoperișul care sunt degradate, întregul imobil necesitând urgente lucrări de reabilitare totală;
- Raportul de evaluare al celor două imobile a fost realizat de evaluator - membru A.N.E.V.A.R., valoarea imobilelor fiind stabilită la 41.200 euro pentru imobilul proprietatea UAT situat în Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2, respectiv 43.000 euro pentru imobilul proprietatea [REDACTED] situat în Oradea, str. Alea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30;
- propunerea Comisiei de analiză a solicitărilor de locuințe privind locuințele gestionate de Municipiul Oradea prin Direcția Patrimoniu Imobiliar, altele decât locuințele sociale și locuințele pentru tineri construite din fondurile ANL (conform Procesului verbal nr. 244266 din 20.06.2024);
- Declarația autenticată la notar public sub nr. 672 din 21.06.2024, prin care [REDACTED] renunță la orice sumă rezultată din diferența de preț dintre imobilele schimbate;

Ținând cont de prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 245 din 28.03.2024 prin care s-a aprobat procedura privind schimbul de imobile (locuințe și spații) aparținând domeniului privat al UAT - Municipiul Oradea;

În conformitate cu prevederile art. 1763 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza prevederilor 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 nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1 Se însușește Raportul de evaluare cu nr. 412 din 17.06.2024 (anexat în sinteză la prezenta), întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorii de circulație a imobilelor propuse a se schimba, respectiv pentru cel situat în municipiul Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2 - proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, precum și a imobilului situat în municipiul Oradea, str. Alea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30 - proprietatea [REDACTED]

Art. 2 Se aprobă efectuarea schimbului imobiliar între UAT - Municipiul Oradea, respectiv [REDACTED] astfel:

2.1. [REDACTED]

oferă în favoarea UAT - Municipiul Oradea

- imobilul situat în municipiul Oradea, str. Aleea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30,
 - format din 2 camere, bucatărie, hol și baie,
 - având suprafață utilă de 29,09 mp construită de 35,83 mp și teren în cotă de 9 mp,
 - identificat cu nr. cadastral 151115-C1-U93, înscris în CF nr. 151115 - Oradea;
- la prețului de 214.015 lei (echivalentul a 43.000 Euro, la cursul BNR de 4,9771 lei / eur).

2.2. UAT - Municipiul Oradea

oferă la schimb [REDACTED]

- imobilul situat în municipiul Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2,
 - format din 1 cameră, bucatărie, antreu, baie și pod deasupra apartamentului,
 - având suprafață utilă de 29,3 mp construită de 38,5 mp, cotă de teren de 89/332 mp,
 - identificat cu nr. cadastral 162560-C1-U4, înscris în CF nr. 162560 - Oradea;
- la prețului de 205.057 lei (echivalentul a 41.200 Euro, la cursul BNR de 4,9771 lei / eur).

urmând ca după realizarea schimbului, Municipiul Oradea să devină proprietar exclusiv al imobilului situat în municipiul Oradea, str. Aleea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30, iar [REDACTED] să devină proprietar exclusiv al imobilului situat în municipiul Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2.

Art. 3 Ținând cont de Declarația notarială de renunțare depusă de [REDACTED] schimbul imobiliar va fi efectuat fără plata sumei de 8.958 lei (echivalentul a 1.800 Euro, la cursul BNR de 4,9771 lei / eur), care reprezintă diferența rezultată din prețurile imobilelor descrise la pct.2.

Art. 4 Sumele necesare acoperirii transferului dreptului de proprietate și cele de publicitate imobiliară, precum și costul raportului de evaluare se vor suporta integral și exclusiv de către [REDACTED]

Art. 5 Se aprobă actualizarea Inventarului domeniului privat, respectiv a evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Art. 6 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu Imobiliar și Direcția Economică.

Art. 7 Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- Direcția Economică, prin grija DPI - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- [REDACTED] prin grija DPI - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin – Iulian

Oradea, 27 iunie 2024
Nr. 539

Hotărârea a fost adoptată cu 23 de voturi „pentru”, 4 voturi „abținere”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 412/17.06.2024

RAPORT DE EVALUARE

CONSTRUCTII SI TERENURI - SCOP SCHIMB IMOBILIAR

1. Str.Ep. Roman Ciorogariu nr. 47, ap.2 :
 - apartament in Su = 29.3 mp, Sc = 38.5 mp inscris in CF 162560-C1-U4 Oradea si teren in cota de 89/322 mp
 - imobilul se afla in proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata.
2. Str. Aleea Rogerius nr.6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap.30:
 - apartament in Su = 29.09 mp, Sc = 35.83 mp inscris in CF 151115-C1-U93 Oradea si teren in cota de 9 mp
 - imobilul se afla in proprietatea [REDACTED]



PROPRIETARI: MUNICIPIUL ORADEA, [REDACTED]

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA, [REDACTED]

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

IUNIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA, [REDACTED]

Referitor la evaluarea bunurilor imobile constand in **CONSTRUCTII SI TERENURI**:

Str. Ep. Roman Ciorogariu nr. 47, ap.2 ,apartament in Su = 29.3 mp, Sc = 38.5 mp inscris in CF 162560-C1-U4 Oradea si teren in cota de 89/322 mp, in proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata.

Str. Aleea Rogerius nr.6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap.30,apartament in Su = 29.09 mp. Sc = 35.83 mp inscris in CF 151115-C1-U93 Oradea si teren in cota de 9 mp, proprietatea [REDACTED]

– pentru perfectare schimb imobiliar, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inscrisa in :

1. Ep. Roman Ciorogariu nr. 47, ap.2 :
 - apartament in Su = 29.3 mp, Sc = 38.5 mp inscris in CF 162560-C1-U4 Oradea si teren in cota de 89/322 mp
 - imobilul se afla in proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata.
2. Str. Aleea Rogerius nr.6, bl. L2, sc. A, et.4, ap.30:
 - apartament in Su = 29.09 mp, Sc = 35.83 mp inscris in CF 151115-C1-U93 Oradea si teren in cota de 9 mp
 - imobilul se afla in proprietatea [REDACTED]

Scopul evaluarii este estimarea **valorii de piata a imobilelor, constructii si terenuri, in premisa unui schimb mobilier.**

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.

Valoarea de piata – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Dat fiind scopul evaluarii și anume estimarea Valorii de piata a celor doua imobile,valorile estimate prin abordarea prin piata, la data evaluarii: 14.06.2024 (curs BNR 4.9771), sunt:

1.Str. Ep. Roman Ciorogariu nr. 47, ap.2:

Proprietatea evaluata	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Valoare teren	33998	169211
Valoare constructii	7202	35845
Valoare proprietate	41200	205057

2.Str. Aleea Rogerius nr.6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap.30:

Valoarea de achizitie a apartamentului (constructie + teren) este de **43000 Eur**, cf. contract de vanzare-cumparare incheiat in data de 05.06.2024, opinia evaluatorului fiind aceea ca, tinand cont de preturile apartamentelor din zona, de finisaje si de regimul de inaltime, pretul de achizitie al apartamentului reprezinta valoarea de piata a acestuia.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuinte, Spații Comerciale în baza contractului de servicii nr 3576 DIN 09.01.2023, Nota de Comanda nr. 235581/13.06.2024.

1.3. Activul supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

1. Ep. Roman Ciorogariu nr. 47, ap.2 :
 - apartament în Su = 29.3 mp, Sc = 38.5 mp înscris în CF 162560-C1-U4 Oradea și teren în cota de 89/322 mp
 - imobilul se află în proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privată.
2. Str. Aleea Rogerius nr.6, bl. L2, sc. A, et.4, ap.30:
 - apartament în Su = 29.09 mp, Sc = 35.83 mp înscris în CF 151115-C1-U93 Oradea și teren în cota de 9 mp
 - imobilul se află în proprietatea c [REDACTED]

1.4. Moneda evaluării

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

Curs BNR la data actualizării: **1 euro = 4.9771 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 de piață a imobilelor, construcțiilor și terenuri, în premisa unui schimb mobilă.**

1.5. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care are *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de piață** – este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar hotărât și un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- (c) **Valoarea echitabilă** – este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

- (d) **Valoarea de 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 sinergie** – 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 sinergie este diferita de valoarea de piata, deoarece valoarea sinergie 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:
- Vanzarea ordonata**, in urma unei activitati adecvate de marketing sau
 - Vanzarea fortata** cu o perioada limitata pentru activitatea de marketing.

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

Valoarea de piata –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.

1.6. Data evaluarii

Data evaluării este 14.06.2024, 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, s-au facut poze .

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 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 și marketabile;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Mediu

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

Metodologie

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

Alte date

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu

- au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
 - ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
 - ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
 - ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
 - ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
 - ✓ Valoarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
 - ✓ Se considera 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. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.12. Declarația conformității evaluării cu SEV

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

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Documentare și conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;

SEV 233- Proprietatea în curs de construire

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice :

SEV 400 Verificarea evaluării

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

1. Ep. Roman Ciorogariu nr. 47, ap.2 :
 - apartament în Su = 29.3 mp, Sc = 38.5 mp înscris în CF 162560-C1-U4 Oradea și teren în cota de 89/322 mp
 - imobilul se află în proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privată.

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
FUNDATĂRII

ANEXA NR. 1 LA PARTEA I

Partea I. Descrierea imobilului

Partea II. Proprietăți și acte

Partea III. SARCINI

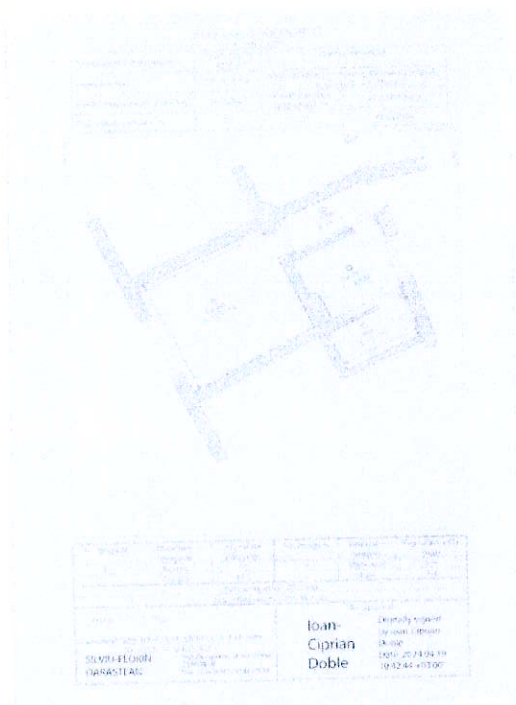
Bunul imobil este liber de sarcini.

2. Str. Aleea Rogerius nr.6, bl. L2, sc. A, et.4, ap.30:
 - apartament în Su = 29.09 mp, Sc = 35.83 mp înscris în CF 151115-C1-U93 Oradea și teren în cota de 9 mp
 - imobilul se află în proprietatea [REDACTED]

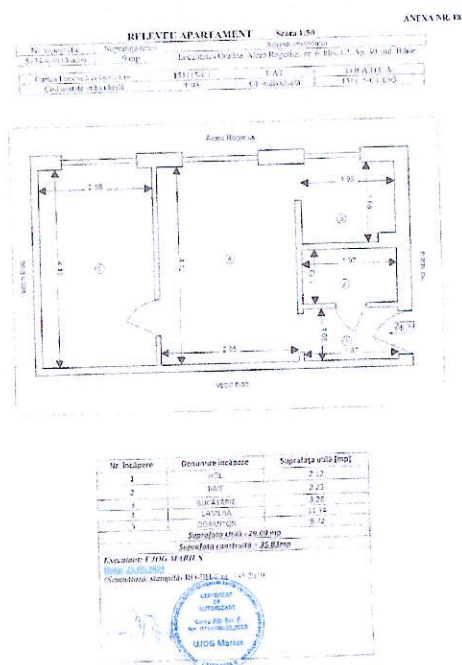
1. Содержание 2. Введение 3. Основы теории 4. Практические задания 5. Заключение 6. Список литературы

Dă-mi un semn când ai terminat să citești și să scrii pe cardul de postcard
 Pagina 2 din 2

- 1.str.Ep. Roman Ciorogariu, ap.2: Imobilul este compus din bucatarie, baie, antreu, o camera si pod deasupra apartamentului. Usa de intrare este usa de rezistenta, geamurile sunt fie din PVC cu sticla termorezistenta, fie lemn cu sticla simpla, este prevazut cu gresie, faianta, parchet laminat sau linoleum , toate foarte uzate. Tavanul din camera este deteriorat si nu sunt usi interioare. Stare de degradare avansata a apartamentului, necesita renovare pentru a putea fi locuit. Incalzirea este cu soba pe baza de lemne. Acoperisul este din tigla ceramica uzata.



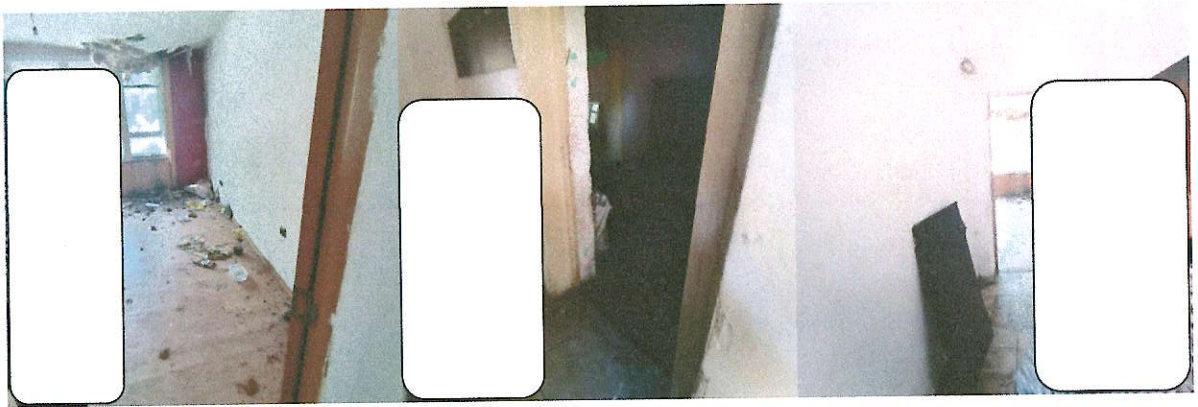
2. Str. Alea Rogerius nr.6, bl. L2, sc. A, et.4, ap.30: Imobilul se afla la etajul 4 al unui bloc cu 4 etaje si este compus din hol, baie, bucatarie, camera, dormitor, semidecomandat. Usa de la intrare este usa de rezistenta, ferestrele sunt din PVC cu sticla termorezistenta, iar usile interioare sunt de tip celular. Apartamentul este zugravit cu vopsea lavabila, iar in camere este zugravit cu vopsea decorativa perlata. In bucatarie si baie este prevazut cu gresie si faianta, iar in camere cu parchet laminat. Incalzirea este centralizata si are si aparat de aer conditionat. Nu are balcon.



Poze ale proprietatii:

1.str. Ep. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2:



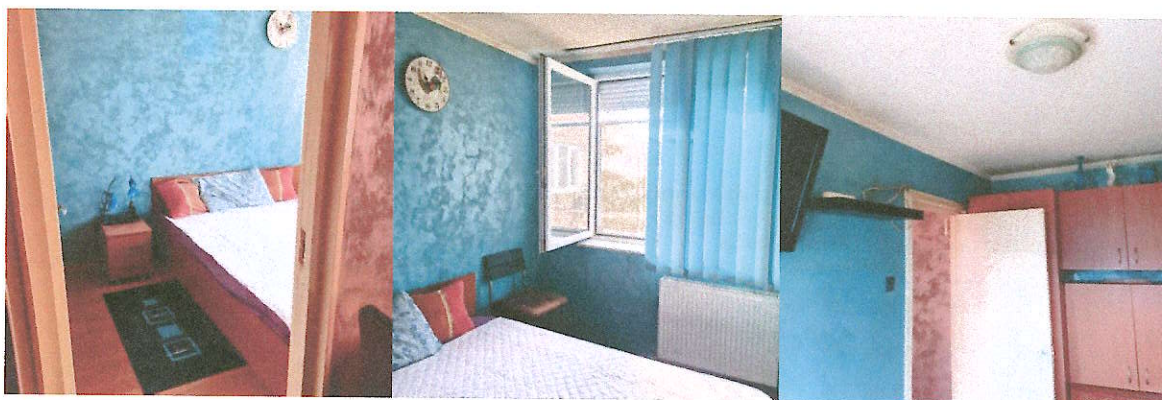




2.str. Aleea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30:







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 situată pe str. Ep. Roman Ciorogariu nr. 2, nu a fost tranzacționată anterior (aproape momentul 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, 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. Proprietatea de evaluat situată pe str. Aleea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30 a fost tranzacționată în data de 05.06.2024, la prețul de 43 000 eur.

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

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

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

<https://market360.imobiliare.ro/piata-imobiliara-rezidentiala-t1-2024/>

Vânzări (nivel național)

Preț mediu al vânzărilor de proprietăți rezidențiale pe tipul de proprietate și pe număr de camere de dormitor

1,08
m²/m² 3%
evoluție 1,11
m²/m²

Preț mediu al vânzărilor de proprietăți rezidențiale pe număr de camere de dormitor

159.400
locuințe -7%
evoluție 148.200
locuințe

Preț mediu al vânzărilor de proprietăți rezidențiale pe număr de camere de dormitor

1.443
euro/mp utilă 8,3%
evoluție 1.563
euro/mp utilă

Preț mediu al vânzărilor de proprietăți rezidențiale pe număr de camere de dormitor

138.000
imobile 5,4%
evoluție 145.400
imobile

Preț mediu al vânzărilor de proprietăți rezidențiale pe număr de camere de dormitor

32.600
unități individuale 19%
evoluție 38.800
unități individuale

Evoluția prețurilor pe principalele piețe secundare

Preț mediu al vânzărilor pe număr de camere de dormitor



Preț mediu al vânzărilor pe număr de camere de dormitor



Preț mediu al vânzărilor pe număr de camere de dormitor

PIAȚA DE CREDITARE

98,8% dobândă fixă

15% rată peste

66.000€ Valoarea medie credit ipotecar

400€/lună Rata medie

43% femei

57% bărbați

3,2 mil. lei Creditul mediu acordat pentru achiziția

6,8 mil. lei Creditul mediu acordat pentru renovare

Vârsta de accesare a creditului ipotecar

<30 ani 30,3% 51-60 ani 5,1%
31-40 ani 41,1% >60 ani 0,8%
41-50 ani 22,7%

De la începutul anului 2024, rata medie a dobânzii pentru creditul ipotecar a scăzut la 9,88%, ceea ce înseamnă că românii plătesc mai puțin pentru creditul ipotecar.

De la începutul anului 2024, rata medie a dobânzii pentru creditul ipotecar a scăzut la 9,88%, ceea ce înseamnă că românii plătesc mai puțin pentru creditul ipotecar.

Sursa: ANCP, date prelucrate de Imobiliare.ro

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

NATURA ZONEI – zona accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – peste medie

Analiza celei mai bune utilizari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială/rezidențială colectivă - adecvată
- utilizare comercială- inadecvată
- utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială/rezidențială colectivă - da
- utilizare comercială- nu
- utilizare office - nu

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

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

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

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-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

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

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

Pentru estimarea valorii terenului str. Ep. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ideal-pentru-construcie-bloc-zona-iosia-IDznne.html>



Gabi Imobiliare
Agentie
0740 805 802

+40

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 - 2400

Am mai arat acest teren mai multe ori. Dacă
doriți să vedeți și alte terenuri, [mai multe](#)

Teren ideal pentru construcție bloc, zona Iosia

Iosia, Grădina, Bihor

420 000 €

420 €/m²

Trimite mesajul

Descriere

Teren pentru construcție de bloc situat în zona Iosia. Terenul în suprafața de 1000 mp cu front stradal de 26 ml. Certificat de urbanism 1-25/D+P+2+1 retragere. Utilități complete: gaz, curent mono și trifazic, fibra optică, apă și canalizare, fântână forată. Preț vânzare 420.000 Euro Contact 0740.805.802 Gabriela

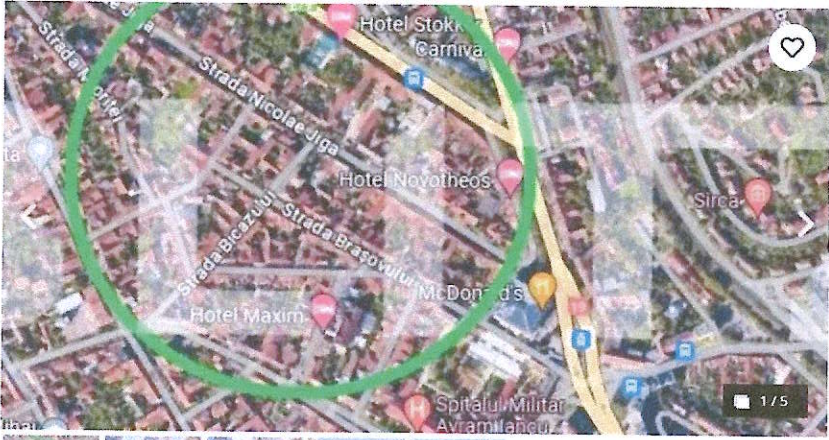
Particularități

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



COMPARABILA B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-teren-2080-mp-cu-posibilitate-de-extindere-la-2715-IDzksb>



BLITZ
 Agentie
 0359 424 777

+40

Am nevoie de mai multe info...

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

4/5

Indiferent plată, asigurați-mă că este în posesia mea. Dacă nu, vă rog să mă anunțați.

Oportunitate, teren 2080 mp cu posibilitate de extindere la 2715... **1 100 000 €**
 529 €/m²

Strada Brăsoveștilor, Olosig, Clartieș Bihor

Descriere

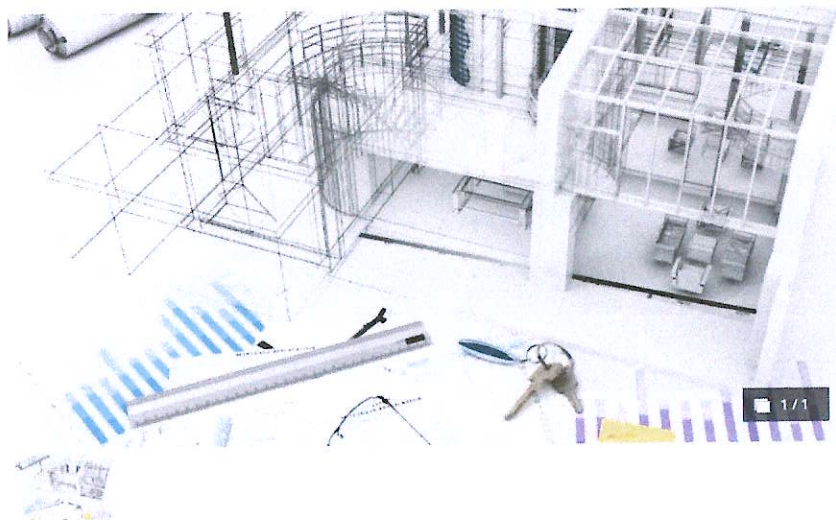
Blitz va propune spre vânzare casa cu teren în centrul orașului Oradea cu o suprafață totală a terenului de 2080 mp cu posibilitate de extindere la 2715 mp, cu front stradal de 24 ml cu acces auto și toate utilitățile. Este o mare oportunitate pentru dezvoltare având în vedere locația și poziționarea proprietății. Această locație va da oportunitatea de a construi un ansamblu rezidențial în centrul orașului. Conform certificatului de urbanism se poate construi D+P+3-M. BLITZ 136204TV

Trimite mesajul



COMPARABILA C:

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



Gaminvest 2
Agentie
0742 257 331

Adresa: **Oradea, Bihor (judet)**
Cămin: **100**
Cămin: **100**

+40

Alege motivul pentru contact*

Introdu mesajul tău

1/1

9/10/2021

Agentia imobiliara Gaminvest 2 ofera spre vanzare teren pretabil pentru constructie bloc, ultracentral, Oradea.
Cunosc la Oradea S.R.L. (Gaminvest) **mai mult**

Gaminvest - Teren pentru constructie bloc, ultracentral, Oradea v1657a

Bihor (judet), Oradea, Bihor (judet)

480 000 €
649 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

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

Cere informații

Caracteristici acces - drum asfaltat, apa curenta

Cere 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!

1.300.000 € + TVA

Creșterea zonălor - Vezichă

Descrizione

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

Specificatii

Suprafata teren	2668 mp
Tip teren	constructii
Clasificarea teren	intravilan
Nr. fronturi	1

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!

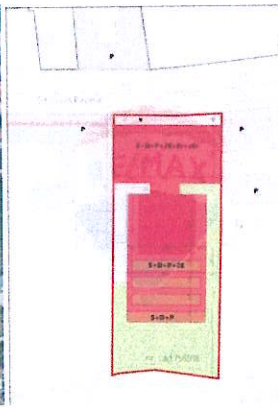
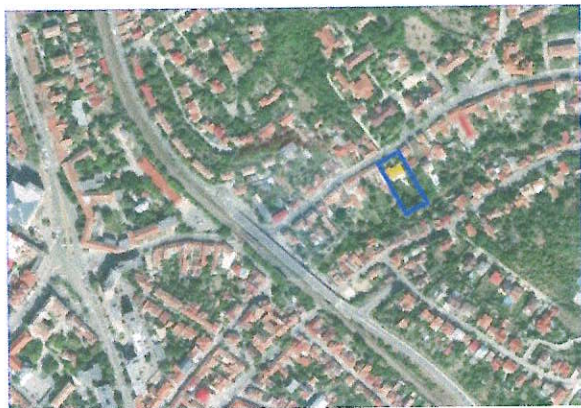
Pentru detalii si informatii suplimentare, va stau la dispozitie!

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Constructie demolabila
Acces auto
Teren imprejmuit



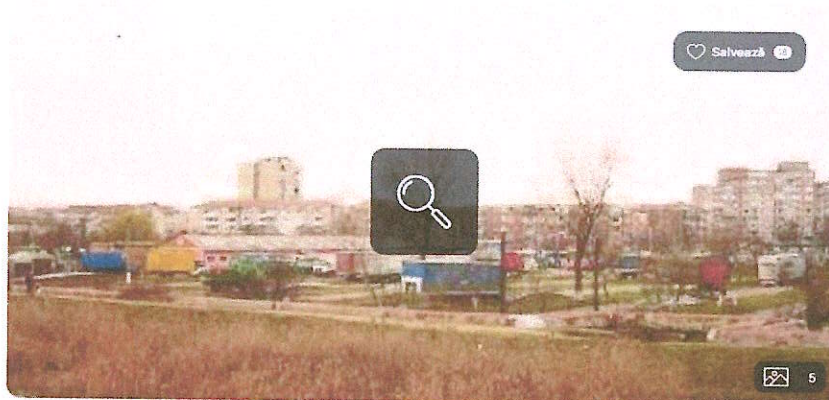
<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/oradea/iosia-nord/teren-constructii-de-vanzare-XE2803000?lista=316175502&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4149448514>

Teren pentru investitii

0.32% la zona locuiesc - Vezi hartă

350 €

Simona Chimis Simulează credit



Salvează

Simona Chimis

SIMONA CHIMIS



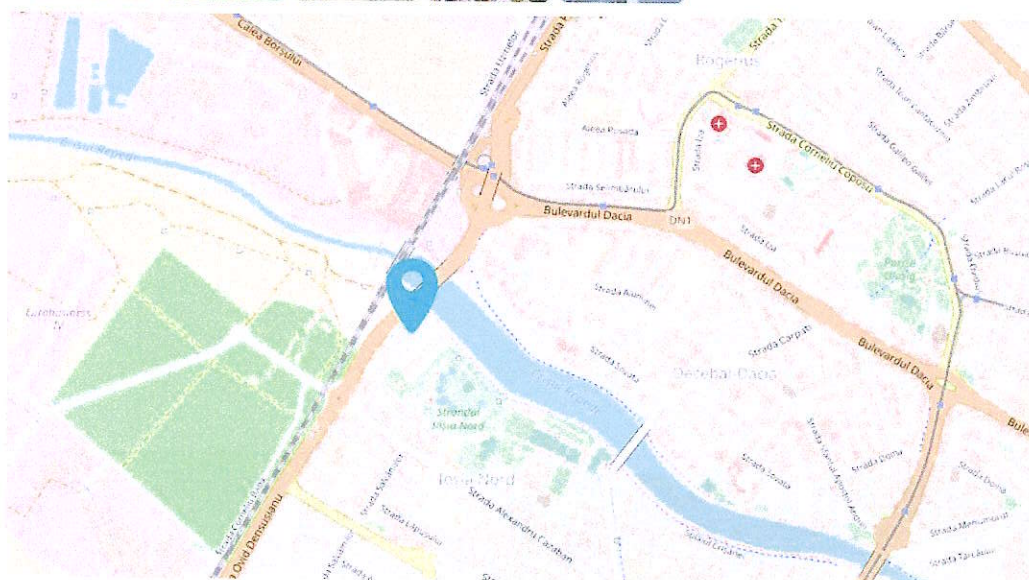
0749 081 377

Apelează acum



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Va propunem pentru vanzare un teren intravilan cu o suprafata de aproape 2 ha, intr-o zona foarte buna si dens populata, pe malul Crisului Repede. Mega Image, Strandul Iosia Nord, piata, centura orasului sunt limita acestui teren. Extrem de bun pentru dezvoltarea unui cartier rezidential sau a unui centru comercial.

Specificatii

Suprafata teren

18956 mp

Tip teren

constructii

Clasa folosiri teren

intravilan

UTILITĂȚI

Apa
Canalizare
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, betonate

ALTE CARACTERISTICI

Construcție demolabilă
Parcelabil
La sosea
Acces auto
Teren împrejmuit

DESTINAȚIE

rezidențial
comercial

VECINĂȚĂȚI

Crisul Reoede, Mega Image, Statia OMV, Strandul Iosia, soseaua de centura a orasului.



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)		420.00	529.00	649.00
ajustare pentru ofertă tranzacție (Euro / mp)		-20%	-30%	-35%
marja de negociere *		-84	-159	-224
Preț ajustat (Euro / mp)		336.00	370.30	425.10
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		336.00	370.30	425.10
Restricții legale	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		336.00	370.30	425.10
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru condiț. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / mp)		336.00	370.30	425.10
Localizare	Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2	Oradea, Iosia	Oradea, str. Bravovului	Oradea, zona str. Mihai Eminescu
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		15%	5%	-5%
Preț ajustat (Euro / mp)		386.40	388.82	403.84
Caracteristici fizice teren - suprafață (mp)	nr cad. 162560	1000	2050	740
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 322	5%	10%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		405.72	427.70	424.03
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrică, gaz la limita proprietății	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz
Corectie		0%	0%	0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		405.72	427.70	424.03
Stare teren	plan, liber de construcții	plan, liber de construcții	plan, liber de construcții	plan, liber de construcții
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		405.72	427.70	424.03
Acces teren	acces curte interioară	acces direct drum asfaltat	acces direct drum asfaltat	acces direct drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-15%	-15%	-15%
Preț ajustat (Euro / mp)		344.86	363.54	360.00
Zonare	complex rezidențial	complex rezidențial	complex rezidențial	complex rezidențial
ajustare pentru cea mai bună utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro / mp)		344.86	363.54	360.00
ajustare totală netă		-75.14	-165.46	-289.00
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		-17.89%	-31.3%	-44.53%
ajustare totală brută		130.58	121.55	105.48
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		31.09%	22.98%	16.25%
Preț ajustat (Euro / mp)	360.00	344.86	363.54	360.00

Suprafața teren intravilan = 89.00 mp

Curs Euro = 4.9771 14.06.2024

Valoare teren intravilan = 32,040 EURO

Valoare teren intravilan = 159,466 LEI

1,792 LEI/MP

360 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 comparatorii).

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustări

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări

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

Localizare: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor A și B, acestea fiind situate inferior față de proprietatea subiect și ajustare negativă comparabilei C care are acces la artera principală, intens circulată.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor deoarece prețul pe mp al terenului este invers proporțional cu suprafața acestuia.

Utilități: nu s-au aplicat ajustări, sunt considerate similare.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustări, comparabilele neavând clădiri pe suprafață.

Acces teren: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor deoarece terenul proprietate subiect are acces din curtea interioară.

Zonare: nu s-au aplicat ajustări

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare care constă în apartament în curte comună situat pe str. Ep. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-apartament-cu-2-camere-curte-comuna-ultracentral-in-oradea-IDzNRR.html>




Csengeri David
 Agentie
 0376 443 701

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(a) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mulțumesc

Recomandăm acest apartament din punct de vedere al calitatii serviciilor. (5/5)

Online Services S.R.L. (10/10) [mai mult](#)

RECO Apartament cu 2 camere, curte comuna, ultracentral, in Oradea

Glasag Gratia Bilor

34 900 €
873 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	40 m²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaj	parter	Balcon/grădină/terasă	Cere informații

Descriere

RECO Imobiliare ofera spre vanzare in **EXCLUSIVITATE**:

Apartament ultracentral, cu 2 camere situat la curte comuna

Este format din: antreu, baie, 2 camere

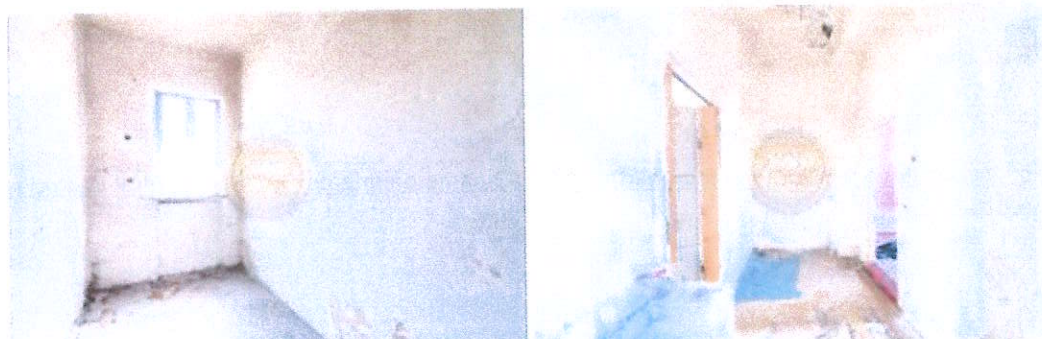
In apropiere de: magazin alimentar non stop, Piata Unirii, Universitate, mijloace de transport in comun, banci, etc..

Imobilul are ca si utilitati curent, apa, canalizare si incalzire proprie pe lemne cu posibilitatea de a se racorda la gaz.

Suprafata utila de 38 mp

Pret : 34.900 euro negociabil

Telefon : 0376443700





Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-apartament-cu-o-camera-b-dul-dacia-curte-comuna-IDzCBd.html>



Csengeri David
Agentie
0376 443 701

Sunt interesat(ă) de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mulțumesc

189 - 0000

Apăsând pe trasa expozitiei RECO.ro, vei fi redirecționat(ă) la pagina de detalii a apartamentului. [mai mult](#)

45 800 €
1 309 €/m²

[Trimite mesajul](#)

RECO Apartament cu O Camera B-dul Dacia curte comuna
Subietate: Orașul Bihor

Prezentare generală

Suprafață utilă	35 m²
Numărul de camere	1
Etaj	parter

Forma de proprietate	Cere informații
Stare	gata de utilizare
Balcon/grădină/terasă	Cere informații

Descriere

Reco Imobiliare

DS17 Va propunem spre vanzare apartament cu 1 camera, complet RENOVAT, curte comuna, situat in imediata apropiere a scolii Dacia, langa intersectia Bulevardului Dacia cu Decebal , aproape de Parcul cu Fantani, Magazine, Farmacii, Statii de Tramvai, Autobus, cu acces auto in curte si teren propriu.

Apartamentul este compus din: 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie. Posibilitate de mansardare.
Utilitati: apa, curent, canalizare, gaz (la intrarea in curte)

ID intern: 2145

Suprafata teren: 116.21 mp
Suprafata construita: 38,5 mp
Suprafata utila: 35,4 mp
Pret: 45.800 euro negociabil
Tel: +40 376 443 700





Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-apartament-2-cam-la-curte-comuna-rimanoczy-kalman-IDAuZ7.html>

NEW SMART PROPERTY

Birouas Maria
Agentie
0770 504 463

Sunt interesat(ă) de acest apartament de vanzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Trimite mesajul

De vanzare apartament 2 cam la curte comuna Rimanoczy Kalman
Strada Samuil Micu Klein, Orașul Năeni, Oradea, Bihor

57 000 €
1 018 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	56 m ²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaj	parter	Balcon/grădină/terasă	Cere informații

Descriere

0% COMISION DE LA CUMPARATOR !!!

Agentia New Smart Property va ofera spre vanzare apartament cu 2 camere, la curte comuna cu inca 3 vecini, Str. Rimnanczy Kalman, in suprafata de 56 mp + curte.

Apartment renovat compus din dormitor, bucatarie, baie, hol, camera de zi, magazie de depozitare in curte.

Utilitati: curent, apa, canalizare.

Incalzirea se realizeaza cu doua sobe de teracota, posibilitatea de racordare la gaz.

Cladire izolata, geamuri din lemn duble, gresie, faianta, parchet, usi interioare de lemn, usa intrare de siguranta din metal.

Apartmentul se preda mobilat si utilat.

CF liber de sarcini, se accepta credit.

Pentru a programa o vizionare sau a obtine mai multe detalii, va rugam sa ne contactati: 0770.504.463 - Maria



Alta comparabila:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-centrala-curte-comuna-IDzpBO.html>



Raul Pasc
Agentie
0741 142 212

+40

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(a) de această casa de vânzare și aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Remediați un defect în casa dvs. cu
Oferta Serviciu de Remediați

Casa Centrala Curte Comuna

Grasul Nou, Bradesti, Bihor

47 000 €

588 €/mp

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	80 m²	Tip încălzire	centrală pe gaz
Suprafață teren (m²)	80 m²	Stare	necesită renovare
Tip clădire	Cere informații	Anul construcției	1980

Descriere

Casa Centrala Curte Comuna

Casa se afla pe strada lunii intr-o curte comuna formata din doi vecini foarte linistiti

Casa are 63 mp Utili iar 80 Construiti

Este Formata Din 2 dormitoare , bucatarie ,baie

Casa nu se afla intr-o stare foarte buna ,de aceea pretul este sub 900 euro mp



<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-apartament-de-vanzare-zona-centrala-oradea-bihor-v3700a-IDAyw6.html>



Andreea Gaminvest
 Agentie
 0757 024 425

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesată de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Mulumesc

12/11/2020

Am înregistrat acestor date este 2.0. Out
 Online Feedback 5.0 - 5.0 (5.0) mai mult

Gaminvest Apartament de vanzare zona centrala, Oradea, Bihor
V3700A
 Oradea Noua, Oradea, Bihor

47 000 €
 1 382 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	34 m²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2	Stare	Cere informații
Etaaj	parter	Balcon/grădină/terasă	Cere informații
Chirie	Cere informații	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Încălzire	sobă

Descriere

Gaminvest are placerea sa va ofere spre vanzare apartament cu 2 camere in zona centrala Oradea, pe strada Cuza Voda. Apartamentul este la curte comuna, momentan avand doar un singur vecin. Acest imobil este o constructie din caramida si masoara o suprafata utila de 34 mp si necesita renovare generala. In prezent imobilul se incalzea cu ajutorul unei sobe pe lemne insa gazul este la usa. Pretul propus de proprietar este 47000 euro. Agentia nu percepe comision de la cumparator! Pentru orice detalii sau vizionari va stam cu drag la dispozitie.



14.06.2024 1 EURO = 4.9771				
UNITATI DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ - AP IN CASA 2 CAMERE SI TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
PRET DE OFERTA (€)	Euro	34.900	45.800	57.000
MARJA DE NEGOCIERE (€)		1.745	1.145	1.425
MARJA DE NEGOCIERE (%)		5%	3%	3%
PRET DE VANZARE (€)		33.155	44.655	55.575
Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marjele de negociere discutate sunt prezentate in grila datelor de piata. Marjele de negociere au fost discutate in sume brute, procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculat avand in vedere preturile de oferta si marjele de negociere discutate. *NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare.				
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
De dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		33.155	44.655	55.575
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		33.155	44.655	55.575
Condiții de vanzare	Independent, individual	Independent, individual	Independent, individual	Independent, individual
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		33.155	44.655	55.575
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		33.155	44.655	55.575
Condiții de piață	14.06.2024	actuale	actuale	actuale
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		33.155	44.655	55.575
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap.2, Oradea	Ultracentral, Oradea	Intersecție Bdul Dacia cu Bdul Decebal, Oradea	str. Rimanoczy Kalman, Oradea
Ajustare (%)		0%	5%	5%
Ajustare (€)		0	2452	2779
CARACTERISTICI FIZICE				
Data PIF	1920	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Suprafața teren (mp)	89	40	116	78.4
Diferența suprafață		49	-27	11
Ajustare (€)	360.00	8820	-4860	3816
Suprafața construită (mp)	38.5	40	38.5	56
Diferența suprafață		-2	0	-18
Ajustare (€)		-1243	0	-17367
Finisaje	finisaje medii, dar deteriorate, necesita renovare	finisaje inferioare, deteriorate	finisaje medii	finisaje mai bune, mai bine intretinute
Ajustare euro/mp		20.00	-20.00	-100.00
Ajustare (€)		800	-770	-5600
Imprejmuire/parcare	Da	Da	Da	Da
Ajustare (€)		0	0	0
Anexe- beci, camera , subsol, balcon	pod	pod	pod	magazie de depozitare in curte
Ajustare (€)		0	0	-500
Ajustare totala caracteristici fizice (€)		8377	-5630	-19651

Caracteristici economice	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		0	0	0
Ajustare (€)		0	0	0
Componente imobiliare	neutilat	neutilat	neutilat	mobilat/utilat
Ajustare (€)		0	0	7500
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)		8377	-3178	-9372
PREȚ AJUSTAT (€)		41,532	41,477	46,203
Ajustare totală neta absolută (€)		8,377	-3,178	-9,372
Ajustare totală neta procentuală (%)		20	-8	-20
Ajustare totală brută absolută (€)		10.863	8.082	37.562
Ajustare totală brută procentuală (%)		32.77%	18.10%	67.59%
Numar ajustari		3	3	6
ajustare minima		18.10%		

		Euro	Lei	euro/mp	lei/mp
VALOARE Piata Euro rotunjita(euro)	41,500	valoare teren	32040	159.466	360 1792
VALOAREA DE PIATA (lei) rotunjita	206,500	valoare c-tii	9460	47083	246 1223

Elemente de comparatii:	Ajustari:			
Elementele specifice tranzactionarii	Nu au fost aplicat ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru nici una din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzacționării.			
Ajustare localizare(%)		0%	5%	5%
Localizare	S-au aplicat ajustari pozitive de comparabilelor B si C, datorate zonei ultracentrale de amplasament a proprietatii subiect.			
Ajustare pentru data PIF(%)		0%	0%	0%
Data PIF	nu s-au aplicat ajustari deoarece sunt considerate similare datele de edificare.			
Ajustare suprafata teren (€)		8820	-4860	3816
Suprafata teren(mp)	Ajustare pentru suprafata teren: au fost aplicate ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru diferenta de suprafata (echiv diferenta suprafata x valoarea unitara a terenului liber - conform anexa calcul)			
Ajustare Ac		-1243	0	-17367
Aria construita (mp)	S-au aplicat ajustari in cazul tuturor ofertelor comparabile acestea avand suprafata construita diferita fata de cea a casei evaluate (s-au calculat inmultind diferenta de suprafata ponderata cu 1/2 cu costul pe mp determinat din valoarea corectata a fiecarei comparabile din care s-a scazut valoarea terenului).			
		800	-770	-5600
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative comparabilelor B si C ale caror finisaje sunt superioare proprietatii subiect si ajustare pozitiva comparabilei A care are finisaje inferioare proprietatii subiect.			
		0	0	0
Imprejmuire/parcare	nu s-au aplicat ajustari , toate comparabilele detin imprejmuire			
Ajustare- beci, camera, subsol, balcon		0	0	-500
Anexe- beci, camera , subsol, balcon	S-a palicat ajustare negativa comparabilei C care are magazie de depozitare in curte.			
Ajustare componente nonimobiliare		0	0	0
Componente nonimobiliare	Nu s-au aplicat ajustari.			
Ajustare caracteristici economice		0%	0%	0%
Caracteristici economice	nu s-au aplicat ajustari			

In urma calcului s-a obtinut o valoare estimata de 41477 eur, de unde rezulta o valoare estimata rotunjita la 41500 eur.

2. Pentru proprietatea aflată pe str. Aleea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, ap. 30: Valoarea de achiziție a apartamentului (construcție + teren) este de **43000 Eur**, cf. contract de vânzare-cumpărare încheiat în data de 05.06.2024, opinia evaluatorului fiind aceea ca, ținând cont de prețurile apartamentelor din zona, de finisaje și de regimul de înălțime, prețul de achiziție al apartamentului reprezintă valoarea de piață a acestuia.

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE IMOBILIARĂ

-----Subsemnatul [redacted] cetățean român, CNP [redacted]
[redacted] domiciliat în Oradea [redacted]
[redacted] identificat cu CI seria [redacted] eliberată de SPCLEP
Oradea la 11.08.2014, în calitate și denumit în continuare "vânzător".-----

-----Subsemnata [redacted] cetățean român, CNP [redacted]
[redacted] domiciliată în Oradea, s [redacted]
[redacted] identificată cu CI seria [redacted] eliberată de

SPCLEP Oradea la data de 04.08.2015, căsătorită sub regimul separației de

bunuri, în calitate și denumită în continuare "cumpărător".-----

-----Am încheiat de comun acord prezentul contract prin care-----

-----Vânzătorul vinde definitiv și irevocabil cumpărătorului, în întregime
dreptul de proprietate pe care îl deține asupra imobilului situat în Oradea,
Aleea Rogerius nr.6 bl.L2, sc.A, et.4, ap.30, județul Bihor înscris în CF nr.
151115-C1-U93 Oradea, cu nr.topo.5134/4/30, reprezentând apartament
parțial mobilat și utilat, compus din două camere și dependințe, cu
suprafață utilă de 29.09 mp și teren aferent în suprafață de 9 mp., denumit
în continuare "imobilul".-----

-----Prețul vânzării este de 43.000 euro (patruzecișitreimii euro), preț din
care s-a achitat în data de 31.05.2024, în numerar, un avans de suma de
1.000 euro (unamie euro), conform Promisiunii de vânzare cumpărare
autentificate sub nr. 589 din data de 31.05.2024 de NP Ochiș Lucia Doina,
urmând ca restul sumei de 42.000 euro (patruzecișidouădemii euro) să se
achite azi data de 05.06.2024 prin virament bancar în contul nr.

[redacted] deschis la Banca Comercială Intesa
Sanpaolo România SA pe numele [redacted]-----

-----Vânzătorul declară că nu solicită înscrisura ipotecii legate pentru prețul
neachitat din prezentul contract, deoarece s-a convenit ca întabularea dreptului
de proprietate în favoarea cumpărătorului, să se efectueze de către notarul
public numai după prezentarea ordinului de plată a prețului integral, vizat de
bancă.-----

-----Vânzătorul declară că a dobândit imobilul ca bun propriu, cu titlu de
cumpărare, conform Contractului de Vânzare Cumpărare autentificat sub
nr.1281 din data de 02.11.2021 de NP Voinea Radu, fiind întabulat în CF sub
B3.1, conform încheierii BCPI Oradea nr.150474 din 02.11.2021-----

-----Imobilul este liber de sarcini, procese și sechestre, așa cum rezultă din
extrasul de autentificare eliberat de BCPI Oradea sub nr.74388/ 04.06.2024.-----

-----Vânzătorul declară următoarele: imobilul nu a fost scos din circuitul civil,
fiind în deplina lui proprietate și posesie, netulburată de nimeni de la data
dobândirii, nu a fost trecut în proprietate publică de la data dobândirii și până în
prezent, că nu îi este contestat titlul de proprietate asupra acestuia, nu
constituie locuință a familiei în sensul art.321 din Codul Civil, nu este închiriat,
nu este dat în locațiune sau comodat, nu l-a înstrăinat unei alte persoane fizice
sau juridice prin act autentic sau sub semnătură privată, nu a fost adus ca aport
în natură la capitalul social al unei societăți, nu este înregistrat ca sediu social
pentru persoane juridice, persoane fizice autorizate sau alte entități, nu face
obiectul vreunui litigiu ori a vreunei urmăriri sau a unei clauze de inalienabilitate
sau inesizabilitate legală sau convențională, nu este afectat unui patrimoniu
profesional, nu face obiectul niciunei urmăriri silite, nu se află în nicio zonă
protejată istoric, nefiind clasificat ca monument istoric și nu se află pe lista
imobilelor expertizate tehnic din punct de vedere al riscului seismic.-----

Uniunea Națională a Notarilor Publici din România
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL OCHIȘ LUCIA
ORADEA, PARCUL TRAIAN, NR. 11, JUDEȚUL BIHOR
Tel. / fax. 0259 / 476.188 e-mail: notarochislucia@gmail.com
Licență de funcționare nr. 2781/2440/15.12.2013

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.609 Anul 2024 luna iunie ziua 05

În fața mea Ochiș Lucia Doina notar public, la sediul biroului s-au prezentat :

1. [redacted] cetățean român, CNP [redacted]
domiciliat în [redacted] județul Bihor,
identificat cu CI seria XH n[redacted] eliberată de SPCLEP Oradea la
11.08.2014, în nume propriu, în calitate de vânzător.
2. [redacted] cetățean român, CNP [redacted] domiciliată
în Oradea, str. [redacted] județul Bihor,
identificată cu CI seria [redacted] eliberată de SPCLEP Oradea la data de
04.08.2015, în nume propriu, în calitate de cumpărătoare.

care, după ce au citit actul, au declarat că au înțeles conținutul, că cele cuprinse
în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și
au semnat unicul exemplar.

**În temeiul articolului 12 litera b din Legea nr. 36 / 1995 Republicată.
SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS .**

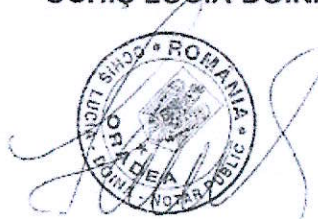
S-a perceput tarif pentru serviciul CNARNN.
S-a taxat cu 40,00 lei pentru serviciul ANCPI cod 273, cu chitanță internă ANCPI.
S-a perceput impozit 3% de 6.411,00 lei cu B.F. nr. [redacted] /05.06.2024
S-a perceput onorariu notarial de 3.239,00 lei TVA inclus cu B.F. nr. [redacted] /05.06.2024.
S-a taxat cu 321,00 lei pentru serviciul ANCPI cod 232, cu chitanță internă ANCPI.

**NOTAR PUBLIC
OCHIȘ LUCIA DOINA**

S.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de Ochiș Lucia Doina, notar
public, astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul
și constituie titlu executoriu în condițiile legii.

**NOTAR PUBLIC
OCHIȘ LUCIA DOINA**



Cu mențiunea ca apartamentul a fost ofertat anterior vanzarii la pretul de 45000 eur, de unde se
deduce o marja de negociere de aprox. 5%, pret achizitie 43000 eur.

Apartamentul proprietate subiect ofertat pe piata:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-apartament-cu-2-camere-aleea-rogerius-IDzXde.html>



RECO Apartament cu 2 camere Aleea Rogerius
Rogerius, Oradea, Bihor

45 000 €
1 552 €/m²

Trimite mesajul

Halmagyi Csaba-Imre
Agenție
0376 443 701

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat/ă de acest apartament de vânzare. Aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu nerăbdare răspunsul tău.

Multiplică

Am încredere în acest agent și doresc să lucrez cu el/ea în viitor.

Am încredere în acest agent și doresc să lucrez cu el/ea în viitor.

Prezentare generală

Suprafață utilă	29 m ²	Forma de proprietate	Cere informații
Numărul de camere	2	Stare	gata de utilizare
Etaj	4	Balcon/grădină/terasă	Cere informații

Descriere

RECO Imobiliare va propune spre vânzare:

#HC23 Apartament cu 2 camere, etaj 4 din 4, bloc cu acoperis izolat, zona Aleea Rogerius.

Apartament compus din: 2 camere, baie, bucatarie, hol.

Este situat la etajul 4 din 4, într-o zonă foarte liniștită, nu departe de Piața Rogerius, Orașul Copiilor și mijloacele de transport în comun.

Dispune de termopane, gresie și faianta, parchet, ușa de intrare securizată, aer condiționat, mobilier, electrocasnice. Există și un loc de parcare de la Primărie în fața blocului.

Suprafața construită: 36,25 mp

Suprafața utilă: 29 mp

Pret: 45.000 euro

Tel: 0376 443 700

Descriere

RECO Imobiliare va propune spre vanzare:

#HC13 Apartament cu 2 camere, etaj 4 din 4, bloc cu acoperis izolat, zona Aleea Rogerius.

Apartament compus din: 2 camere, baie, bucatarie, hol.

Este situat la etajul 4 din 4, intr-o zona foarte linistita, nu departe de Piata Rogerius, Oraselul Copiilor si mijloacele de transport in comun.

Dispune de termopane, gresie si faianta, parchet, usa de intrare securizata, aer conditionat, mobilier, electrocasnice. Exista si un loc de parcare de la Primarie in fata blocului.

Suprafata construita: 36 mp

Suprafata utila: 29 mp

Pret: 44.000 euro

Tel: 0376 443 700



<https://www.olx.ro/d/oferta/2-camere-rogerius-IDifR3J.html>



DESPRE ACEST UTILIZATOR

Renata
Pe OLX din aprilie 2021
Activ ieri la 12:04

Trimite mesaj

☎ 074 254 1428

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Oradea,
Bihor



2 camere Rogerius

49 000 €

 PROMOVEAZĂ

 REACTUALIZEAZĂ

Firma

Compartimentare: Semidecomandat

Suprafata utila: 32 m²

An constructie: 1977 – 1990

Etaj: 3

DESCRIERE

Vindem un apartament cu 2 camere tip L situat pe Aleea Rogerius. Acesta a fost recent zugravit, are ferestre termopan și se vinde conform pozelor. Acesta are balcon deschis. Situat la etajul 3 din 4 este aproape de piață, tramvai, magazine.



PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut valoarea de piata a bunului evaluat *estimată de către evaluator în scopul menționat*, valabile la data evaluării: 14.06.2024, curs BNR: 4.9771 lei/eur:

1.Str. Ep. Roman Ciorogariu nr. 47, ap.2:

Proprietatea evaluata	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Valoare teren	33998	169211
Valoare constructii	7202	35845
Valoare proprietate	41200	205057

2.Str. Aleea Rogerius nr.6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap.30:

Valoarea de achiziție a apartamentului (construcție + teren) este de 43000 Eur, cf. contract de vanzare-cumparare incheiat in data de 05.06.2024. opinia evaluatorului fiind aceea ca, tinand cont de preturile apartamentelor din zona, de finisaje si de regimul de inaltime, pretul de achiziție al apartamentului reprezinta valoarea de piata a acestuia.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

SC EVALMOB SRL

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

